

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum**

## **Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr.104„Einkaufszentrum Sager-Viertel“ besteht darin, die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums – im Hauptgeschäftsbereich – planungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern. Die Planung dient der Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Neumünster.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Aktuell stellt sich das Plangebiet als verdichtete innerstädtische Lage dar. Das Sager-Viertel wurde nach Aufgabe der Tuchfabrik Sager saniert und umgenutzt. Es ist durch fußläufige Verbindungen an den Bahnhof und den Großflecken angeschlossen.

In den Gebäuden können sich Quartiere von Fledermäusen befinden. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass dort auch Mauersegler nisten. In den Bäumen können Vögel brüten. Neben den Straßenbäumen stellen auch Fassadenbegrünungen (z. B. am Parkhaus) und Rabattenbepflanzungen (z. B. auf Parkplätzen) Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Die Bedeutung ist eher gering.

Der Boden ist überwiegend versiegelt, es liegen Hinweise auf Altlasten vor. Die Luftqualität wird durch den starken Kfz-Verkehr geprägt, der auch die Quelle der Lärmbelastung des Quartiers ist. Im Plangebiet und angrenzend sind mehrere Bau-, Garten- und Kulturdenkmäler vorhanden, von denen einige Umgebungsschutz genießen.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in dem Entfall von Bäumen, möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen, in der Zunahme von Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie dem Verlust von Bau- / Kulturdenkmälern.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Abriss von Gebäuden nach vorheriger Überprüfung auf Fledermausquartiere und Mauersegler,
- Maßnahmen zum Bodenschutz entsprechend dem Untersuchungskonzept,
- Maßnahmen zum Lärmschutz entsprechend dem Lärmgutachten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Planbegründung ist.

### **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 15.12.2011 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Stadtmitte in der Stadthalle statt. Von den anwesenden Bürger-

rinnen und Bürgern wurden Anregungen sowohl für als auch gegen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums vorgebracht. Des Weiteren wurde den Bürgerinnen und Bürgern in einem „Beteiligungsforum“ in der Stadthalle am 27.04.2012 Gelegenheit gegeben, sich über den Stand der Planung zu informieren. Eine weitere Informationsveranstaltung fand am 21.11.2012 während der Zeit der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes ebenfalls in der Stadthalle statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes sind zahlreiche Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht worden, insbesondere zu den Themen Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehrsführung und Innenstadtentwicklung.

Die Anregungen zum Artenschutz können dahingehend berücksichtigt werden, dass die Bäume im öffentlichen Straßenraum im Wesentlichen erhalten werden und falls notwendig, erst außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden und dass der Abriss von Gebäuden erst nach der vorherigen Überprüfung auf Fledermausquartiere / Mauersegler erfolgt. Mit Verweis auf die vorliegenden Gutachten zum Immissionsschutz konnten die vorgetragenen Anregungen zurückgewiesen werden. Die Anregungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Innenstadtentwicklung wurden zurückgewiesen, da davon ausgegangen wird, dass durch das geplante Einkaufszentrum die Innenstadt gestärkt wird.

### **3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 12.12.2011 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die weitere Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 12.11.2012 bis 14.12.2012.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden z. T. direkte Vorbehalte gegen die Planung vorgetragen. Durch die Überarbeitung der Planung für das Einkaufszentrum, hier: differenzierte Höhenfestsetzungen u. a., konnten die Anregungen berücksichtigt werden. Von den sonstigen Trägern wurde die Notwendigkeit der Planung gesehen und anerkannt, gleichzeitig aber die möglichen Auswirkungen, hier: die der weiteren Einzelhandelsentwicklung, thematisiert. Mit Verweis auf die Verträglichkeitsuntersuchung wurden diese Anregungen zurückgewiesen.

### **4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Im Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deutlich, dass sehr unterschiedliche Auffassungen sowohl zur Notwendigkeit, der Standortwahl und Größe des Einkaufszentrums wie auch zum Verkehrskonzept für das geplante Einkaufszentrum bzw. dem für die Innenstadt und den damit verbundenen Auswirkungen bestehen.

Die Stadt Neumünster hat sich - unterstützt durch Fachgutachten - für die o. a. Planung an diesem Standort entschieden mit der Überzeugung, dadurch ihre Funktion als Oberzentrum zu stärken. Die Nutzungsbestimmungen für das geplante Einkaufszentrum werden zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Neumünster, den 21. Februar 2013  
Fachdienst  
Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Im Auftrage

Heilmann