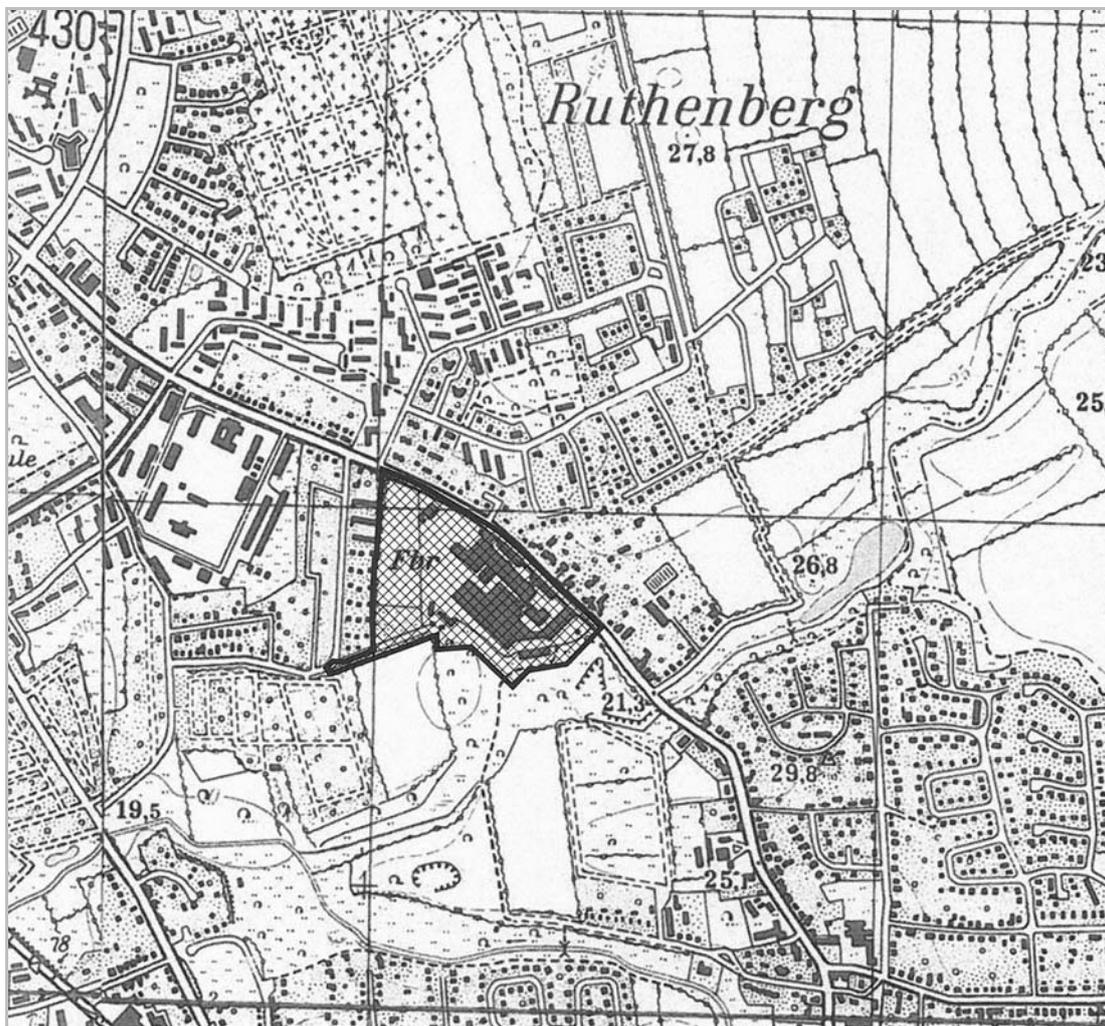




## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990  
„Sondergebiet Köstersche Fabrik“  
(1. Änderung Bebauungsplan Nr. 128)



Übersichtsplan o. M.

## **INHALT**

1.	Verfahrensablauf .....	3
2.	Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	3
3.	Ziele der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 .....	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	3
5.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB .....	4
5.1	Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....	4
5.2	Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB .....	5
5.3	Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen .....	5

## **1. Verfahrensablauf**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	26.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TöB's gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom Frist bis zum	16.05.2013 21.06.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17.06.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.09.2013
Beteiligung der Behörden/TöB's und Gemeinden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Frist bis zum	24.02.2014 28.03.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.02 – 28.03.2014
Abschließender Beschluss	.....

## **2. Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der Standort wird schon seit Jahrzehnten gewerblich und von großflächigem Einzelhandel genutzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“, zu der die F-Plan-Änderung überwiegend parallel mitgeführt wurde, sollen die bisher festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete zu einem SO-Gebiet zusammengefasst werden. Die 43. F-Plan-Änderung zeichnet diese Gebietsänderung lediglich nach. Eine Diskussion alternativer Standorte erübrigt sich somit.

## **3. Ziele der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990**

Auf Antrag des Grundstückseigentümers beschloss die Stadt Neumünster am 18.05.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“, um insbesondere die Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen zu erhöhen und an die geltende Rechtslage anzupassen. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren Verkaufsflächen. Die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt und auf benachbarte Versorgungszentren sind zu berücksichtigen.

Die bisher festgesetzten Gewerbegebiete, die auch schon zum Teil von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden, sollen zu einem Sondergebiet mit überwiegend Einzelhandelsnutzungen festgesetzt werden. Der F-Plan zeichnet diese, auf B-Plan-Ebene geplanten Entwicklungsziele nach. Die im F-Plan 1990 dargestellten gewerblichen Bauflächen und die Sonderbaufläche werden zu einer Sonderbaufläche verschmolzen.

## **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wurde jeweils eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. zu der FNP-Änderung. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet jeweils einen Bestandteil der Planbegründungen.

Bei der Umweltprüfung waren aufgrund der örtlichen Situation und der vorgesehenen Nutzungen insbesondere die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Diese Belange wurden durch eine Bestandsaufnahme mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen ermittelt und bewertet.

Bei der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in Bezug auf die Umweltbelange folgende Gutachten/Planungen Berücksichtigung gefunden:

- Landschaftsplan der Stadt Neumünster;
- Grünordnungsplan zum B-Plan 128,
- Schutzgebietsverordnung des LSG's „Stadtrand Neumünster“,
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro BBS Greuner-Pönicke, 2014,
- Schalltechnische Untersuchung des Büro's LAIRM-Consult, 2013.

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB und §§ 14ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter sind in erster Linie für Lärmbelastungen der Anwohner und der Nutzer im Gebiet, für zusätzliche Versiegelungen und für die Einbindung in das Orts-/ Landschaftsbild erforderlich. Zusätzlich ist das Problem der vorhandenen Altlasten berücksichtigt worden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden hierfür Hinweise im Umweltbericht gegeben. Konkrete Festsetzungen erfolgen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“.

#### **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB**

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich immer auf die 43. F-Plan-Änderung **und** auf die 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“. Im Folgenden werden nur die F-Plan-relevanten Anregungen/Abwägungen aufgeführt.

##### **5.1 Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

<b>Vorgebrachte Anregungen</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Die Landesplanungsbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass gegen Ziele der Raumordnung nicht verstoßen wird, da den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens gefolgt wird. Es wird die Empfehlung gegeben, auf die Ansiedlung einer Apotheke zu verzichten.	Auf die Ansiedlung einer Apotheke mit freiverkäuflichen Apothekerwaren soll nicht verzichtet werden, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu optimieren. Nähere Festsetzungen erfolgen im B-Plan.
Die Untere Forstbehörde weist auf Waldflächen südlich des Plangebietes hin. Der Regelabstand von 30 m ist zu berücksichtigen.	Der 30 m – Regelabstand wird eingehalten.

## **5.2 Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB**

<b>Vorgebrachte Anregungen</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Auch mit der Ansiedlungsmöglichkeit einer Apotheke ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Die Planungsabsichten werden weiterhin verfolgt.
Die Ziegelgebäude der ehemaligen Kösterschen Lederfabrik sind Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz.	Die Kulturdenkmale werden in die Begründung des F-Planes aufgenommen.

## **5.3 Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Da der Standort schon seit Jahrzehnten für Gewerbe und Einzelhandel genutzt wird, wurden zur 43. F-Plan-Änderung fast keine Anregungen vorgebracht. Soweit sie den F-Plan betreffen, sind sie berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen worden. Die Ansiedlung einer Apotheke für freiverkäufliche Apothekerwaren ist in erster Linie Inhalt des Bebauungsplanes und wird dort abgewogen / entschieden.

aufgestellt: Neumünster / Lübeck, den 23.04.2014

- Büro PROKOM, Lübeck
- Stadt Neumünster  
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung