

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

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

**zum**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 33**

### **„SONDERGEBIET RENDSBURGER STRASSE**

### **2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG“**

**und zur**

### **39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

### **„ SONDERGEBIET RENDSBURGER STRASSE “**

Anlass der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 waren Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebiets vollziehen. Ein in Neumünster bereits ansässiger Baumarkt, der seinen Standort derzeit südwestlich des Stadtzentrums hat, möchte seinen Betrieb in das Plangebiet verlegen. Diese Investitionsabsicht wird seitens der Stadt Neumünster grundsätzlich begrüßt, weil sie dazu beiträgt, die „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ aufzuwerten und attraktiver zu gestalten. Zur Umsetzung dieser Planung war es erforderlich, das Plangebiet in nordöstliche Richtung geringfügig zu erweitern.

Ziel der Planung war es außerdem, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster sowie die neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzupassen.

Das Plangebiet war im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster bisher teilweise (südlicher Teil) bereits als Sondergebiet dargestellt, während der nördliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen war. Aus Gründen einer zielgerichteten, aus der Flächennutzungsplanung entwickelten Bebauungsplanung sollte die FNP-Darstellung den städtebaulichen Zielen der Stadt angepasst und das Plangebiet entsprechend dem bestehenden Planrecht insgesamt als Sonderbauflächen dargestellt werden.

#### **1. Verfahrensablauf**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 15.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Strasse“ zu ändern und zu ergänzen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.10.2012 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Gartenstadt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 und für die 39. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 11.04.2013 gefasst. Die Auslegung der Planentwürfe erfolgte in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschließlich 12.07.2013. Die Träger öffentlicher Belange wurden nochmals beteiligt. Nach Durchführung dieser Beteiligung wurde der Planentwurf des Bebauungsplanes geändert, indem die Festsetzungen zu Fassaden- und Stellplatzbegrünung eine Intensivierung erfuhren. Aufgrund dieser Planänderung erfolgte eine erneute Beteiligung in der Zeit vom 16.12.2013 bis einschließlich 15.01.2014.

Der abschließenden Beschlüsse zu beiden Planungsebenen wurden von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am 18.02.2014 gefasst. Im Rahmen der Vorlage der Flächennutzungsplan-Änderung wurde jedoch vom Innenminister ein

Verfahrensfehler geltend gemacht, der zu dem Erfordernis einer weiteren Auslegung des Planentwurfes der FNP-Änderung führte. Diese wurde in der Zeit vom 05.05.2014 bis einschließlich 06.06.2014 durchgeführt. Anschließend wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes von der Ratsversammlung am ..... erneut abschließend beschlossen.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 33 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Für die FNP-Änderung war keine separate Umweltprüfung erforderlich. Auf die Umweltprüfung, die im Zusammenhang mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt war, konnte verwiesen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen (negativen/ positiven) Umwelt-Auswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen können. Ausgangspunkt für die Bewertung des Standorts und seines Umfelds ist der aktuelle reale Bestand einschließlich der gegebenen Vorbelastungen gemäß den vorliegenden Erkenntnissen. Grundlage der Bewertung der Planung sind die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im vorliegenden Fall ergaben sich

- aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbe- bzw. Sondergebiets,
- aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans
- sowie aufgrund der gegenüber dem Bestand unveränderten versiegelbaren Flächen im Plangebiet

keine erkennbaren negativen Umweltauswirkungen auf die Planung.

Negative Auswirkungen der Planung auf das **Schutzgut Mensch** waren nur insoweit erkennbar, dass mit dem Baumarkt eine publikumsintensive Nutzung neu angesiedelt wird, die zusätzlichen Kundenverkehr erzeugt und eine zusätzliche Lärmbelastung zur Folge haben kann. Da es zudem bereits im Bestand Lärmkonflikte mit der gegenüber liegenden Wohnbebauung gibt, wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass eine Kontingentierung des Gebiets erforderlich ist. Die in der lärmtechnischen Untersuchung ermittelten Lärmkontingente wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Sie gewährleisten, dass es an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu keinen Richtwertüberschreitungen der TA Lärm kommt. Nicht Gegenstand der lärmtechnischen Untersuchung war die Verkehrslärmbelastung durch die Rendsburger Straße. Eine Gesamtlärmbetrachtung wäre geboten gewesen, wenn Anhaltspunkte dafür bestanden hätten, dass für die Wohnnutzungen Grenzen der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tagsüber, 60 dB(A) nachts) erreicht oder überschritten werden. Dies ist hier angesichts der Verkehrsbelastung der Rendsburger Straße von etwa 13.000 Fahrzeugen täglich jedoch nicht der Fall.

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans waren keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter **Boden, Wasser, Luft/Klima und Tiere/ Pflanzen** zu erwarten. Die zulässige Bodenversiegelung bleibt unverändert. Zwei im bestehenden Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Bäume müssen im Zuge der geplanten Umstrukturierung im Norden des Plangebiets (Abbruch vorhandener Gebäude und Errichtung Baumarkt) gefällt werden. Es ist festgesetzt, dass für je 6 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Wegen des umfangreichen Stellplatzbedarfs der geplanten Einzelhandelsnutzungen und der deshalb erforderlichen Anlage von Stellplätzen werden damit zahlreiche Bäume im Plangebiet neu gepflanzt.

Die Oberflächenentwässerung des Gebiets erfolgt derzeit ungeordnet bzw. zu einem gewissen Anteil in die Regenwasserkanalisation innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Da die Regenwasserkanalisation nicht mehr aufnahmefähig ist, muss das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass eine lokale Versickerung/Rückhaltung im Rahmen der festgesetzten

GRZ von 0,8 bei Einhaltung der aktuellen rechtlichen Bedingungen und technischen Regeln möglich ist.

Es erfolgt eine Altlastuntersuchung für den neu zu bebauenden Bereich. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, kann eine Bodenuntersuchung/Verifizierung des Altlastverdachts und ggf. Sanierung jeweils nur dann erfolgen, wenn Grundstücke neu bebaut werden. Im Rahmen des Entwässerungsnachweises ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

Auch auf das **Landschafts- oder Ortsbild** hat der Bebauungsplan keine relevanten Auswirkungen. Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird sich durch die vorgesehene Neubebauung nicht entscheidend ändern.

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte bzw. **Kulturgüter** vorhanden. Sonstige **Sachgüter** existieren in Form von gewerblich genutzten Gebäuden, die jeweils keinen besonderen kulturellen oder städtebaulichen Wert aufweisen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen der verkehrlichen Erschließung diskutiert. Breiten Raum nahm die Stellplatzzufahrt (Notwendigkeit von Abbiegespuren) ein, außerdem wurde gefordert, für die Rendsburger Straße zusätzliche Querungsmöglichkeiten zu schaffen. Beide Aspekte sind Bestandteil der Empfehlungen des vorliegenden Verkehrsgutachtens und fließen in die weitere Erschließungsplanung ein. Kritisch gesehen wurde der vorgesehene Verzicht auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung. Der entsprechenden Anregung wurde gefolgt. Der Anteil der zu begrünenden Fassaden im Plangebiet wurde gegenüber dem bestehenden Planrecht von 10% auf 20% erhöht.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung der Planentwürfe sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Im Zuge der zweiten Offenlegung ging zum Bebauungsplanentwurf die Stellungnahme eines Eigentümers im Plangebiet ein, der die Belange seiner bestehenden Spielhallennutzung nicht ausreichend berücksichtigt sieht. Diese genießt jedoch bereits seit 1999 nur noch Bestandsschutz. Die Stadt Neumünster sieht keine Veranlassung, das Planrecht bezogen auf diese Nutzung zu ändern.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten der Industrie -und Handelskammer sowie zweier Einzelhandelsverbände Bedenken gegen die Festsetzungen bezüglich Verkaufsflächen und Sortimente geäußert. Auf Bedenken stieß zum einen die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente, soweit die Verkaufsfläche eines Betriebes 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Zum anderen wurde die vorgesehene Erweiterungsoption für einen im Plangebiet bereits ansässigen Lebensmittelmarkt abgelehnt. Weitere Anregungen der Behörden betrafen Fragen der Oberflächenentwässerung und der Begrünung.

Den vorgebrachten Anregungen wurde im Wesentlichen entsprochen, insbesondere wurden die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente auf untergeordnete Randsortimente und Verkäufe im Zusammenhang mit Produktions- oder Servicebetrieben begrenzt. Auch auf die Erweiterungsmöglichkeit für den Lebensmittelmarkt wurde verzichtet. Beibehalten wurde die von der IHK kritisch bewertete Standortsicherung für einen Elektronik-Fachmarkt, da die Belange dieser bestehenden Nutzung aus Sicht der Stadt Neumünster angemessen zu berücksichtigen sind.

## **5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Ziel des Verfahrens war es, die „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ aufzuwerten und attraktiver zu gestalten und in diesem Zusammenhang die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster anzupassen. Da es sich um eine weitgehend bestandsorientierte Planung handelt, die auf nur wenige Bedenken stieß, gab es einen vergleichsweise geringer Abwägungsbedarf.

Den seitens der Behörden vorgebrachten Anregungen konnte im Wesentlichen entsprochen werden, die Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung fließen in die weitere Erschließungsplanung ein.

Neumünster, den .....

- Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung -  
Im Auftrag

(Heilmann)