

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

45. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Oderstraße / Saalestraße / Leinestraße 2. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)“

Das Planungsziel der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Oderstraße / Saalestraße - 2. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)“ besteht darin, um nach Fertigstellung und mit Inbetriebnahme des 1. und 2. Bauabschnittes eine hinreichende Anzahl an Stellplätzen (Besucher und Mitarbeiter), auch an Tagen mit einem überdurchschnittlichen Kundenaufkommen anbieten zu können, weitere Stellplätze östlich der „Saalestraße“ zu schaffen. Dabei handelt es sich um die Parkplätze „P3“ und „P4“. Insgesamt wird das Parkraumangebot damit um rund 800 zusätzliche Stellplätze ergänzt.

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Neumünster. Das Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den Planbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Das Eckgrundstück Oderstraße Nr. 38 (Flurstück 34 - „P3“) ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 und dort als eingeschränktes Industriegebiet (GI) bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen umfassen eine straßenunabhängige Geh- und Radwegverbindung innerhalb eines zur Erhaltung festgesetzten Redders am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109, also zwischen den Stellplatzanlagen „P3“ und „P4“. Der Bereich der großflächig vorhandenen Stellplatzfläche (Flurstück 48/1 - „P4“) ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 und dort als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Die Realisierung der geplanten Stellplatzfläche „P3“ ist in einem baulich bereits genutzten und gewerblich geprägten Bereich vorgesehen.

Änderungen in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen der Flächennutzungsplanung erfolgen als Darstellungen eines Sonstigen Sondergebietes „Factory Outlet Center“ (FOC) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung als „Überlauf-Parkplatz“. Die Flächen des Änderungsgebietes sind bisher Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 und der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung, in dem hier eine Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (GI) vorgesehen ist. Real besteht hier ein gewerblich genutzter Parkplatz. Es ist somit bereits eine bauliche Nutzung erfolgt, die durch Zu- und Abfahrten zur „Oderstraße“ und zur „Saalestraße“ mit einem gewissen Verkehrsaufkommen verbunden ist.

- o Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ wurden die Auswirkungen des Stellplatzbetriebes gutachterlich aufgezeigt und bewertet.
 - Insgesamt ist festzustellen, dass alle relevanten Immissionsorte (Wohnnutzungen) nicht im Einwirkungsbereich gemäß TA Lärm liegen (Unterschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) und mehr). Da damit auch das Relevanzkriterium der TA Lärm eingehalten wird (mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes), waren Vorbelastungen aus Gewerbelärm nicht zu berücksichtigen.

- Auch auf der städtebaulichen Ebene war eine detaillierte Ermittlung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm nicht erforderlich, da die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Selbst wenn hohe Vorbelastungen aus Gewerbelärm vorhanden wären, die den jeweiligen Immissionsrichtwert ausschöpfen sollten, wären durch die Zusatzbelastungen vom DOC und vom geplanten Parkhaus keine relevanten Zunahmen der Gesamtbelastungen aus Gewerbelärm zu erwarten.
 - = Abschließend war festzustellen, dass beurteilungsrelevante Verschlechterungen der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten sind.
 - In allen Bereichen liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. teilweise sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind in diesen Bereichen daher aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.
 - Für den Lastfall „Werktag“ im Nullfall und „überdurchschnittlicher Werktag“ im Prognose-Planfall ist festzustellen, dass sich gegenüber dem Jahresmittel um etwa 1 bis 2 dB(A) höhere Beurteilungspegel ergeben. Die Zunahmen fallen um bis zu etwa 1 dB(A) höher aus, erreichen die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) jedoch weiterhin nicht. Vielmehr liegen die Zunahmen überwiegend im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter. Insgesamt ergibt sich somit keine grundsätzlich andere Beurteilung als im Jahresmittel.
 - Zur Bewertung der Veränderungen der Gesamtlärmsituation wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den Tagesabschnitt eine Überlagerung der Belastungen aus Gewerbelärm vom „FOC“ (Zusatzbelastungen) und des Straßenverkehrslärms für beide Untersuchungsfälle (Jahresmittel und Werktag) vorgenommen.
 - = Zusammenfassend war festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld des FOC und des zwischenzeitlich in Betrieb genommenen Parkhauses sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht.
 - Die Zunahmen liegen überall unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Überwiegend liegen die Zunahmen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter. Sofern weitere Vorbelastungen aus Gewerbelärm eingerechnet werden, ist mit geringeren Zunahmen zu rechnen.
 - = Insgesamt sind durch die vorliegende Planung keine relevanten Zunahmen des Gesamtlärms zu erwarten.
- o Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des die Stellplatzanlage „P3/P4“ angrenzenden Straßennetzes wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Ergebnis ist, dass
- im Zusammenhang mit der Erschließung des Parkhauses „P2“ bereits eine Anpassung des Knotenpunktes „Oderstraße / Saalestraße“ geplant ist. Zusätzlich zu der Herstellung eines separaten Linksabbiegestreifens in der „Oderstraße“ kann die Kapazität des Knotenpunktes erhöht bzw. eine Entlastung erreicht werden, indem für die Zufahrt von der „Saalestraße“ ein zusätzlicher Abbiegestreifen eingerichtet wird.
- Dieser sollte ausschließlich als Ausfädelungstreifen die direkte Zufahrt zum Parkplatzgrundstück optimieren. Dabei sind aber die vorhandenen Höhenverhältnisse und die Führung des Fuß- und Radverkehrs im Seitenraum zu beachten.
- Die erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen werden in einer der Bauleitplanung nachgeordneten Erschließungsplanung im Detail geregelt. Bodenrechtlich relevante Darstellungen sind im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht erforderlich, da die Leistungsfähigkeit auf den nachgeordneten Planungsebenen sichergestellt werden kann.
- o Die Knicks als Redder innerhalb des Plangebiets sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in geeigneter Form gegenüber möglichen Beeinträchtigung durch die angrenzenden Stellplatzanlagen zu schützen.

- Der zur Verbindung der beiden ebenerdigen Stellplatzanlage „P3“ und „P4“ notwendige Durchstich ist auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß zu reduzieren und innerhalb sowie teilweise auch außerhalb des Plangebietes zu ersetzen.
- o Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. Bezüglich der potenziellen Fledermausvorkommen gilt eine von § 27a LNatSchG abweichende Schonfrist, die vom 15. März bis zum 30. November andauert.
- o Der Boden ist überwiegend versiegelt. Bei der Oberflächenentwässerung ist frühzeitig darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Plangebiet sehr hoch unter Flur ansteht. Für die Ableitung des Oberflächenwassers besteht keine Vorflut. Das Oberflächenwasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist bei einem hohen Versiegelungsgrad und hoch anstehendem Grundwasser technisch anspruchsvoll und frühzeitig zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in dem Entfall eines auf das erforderliche Maß reduzierten Redderabschnitts zwischen den Stellplatzanlagen „P3“ und „P4“, möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen und in der Zunahme von Verkehrs- und Lärmbelastungen, aber auch in der Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Stellplatzanlagen an den Knotenpunkt „Saalestraße/Oderstraße“.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf der Ebene der Plan-Realisierung vorgesehen:

- Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung,
- Maßnahmen zum Schutz der weiterhin im Planbereich befindlichen und vorhandenen Knicks als Redder einschließlich der prägenden Kickeichen

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

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 11.09.2014 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf statt. Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden Anregungen in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm und auf mögliche verkehrliche Veränderung sowie auf den Verlust von einzelnen Knickabschnitten und der Notwendigkeit zur Gliederung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen, und dies auch im Nachgang zu der bereits hergestellten Stellplatzanlage „P4“, gemacht.

Mit Verweis auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Gutachten zum Gewerbe- und Verkehrslärm und zur Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in das Knick- und Reddersystem konnten die vorgetragenen Anregungen im Rahmen der Entwurfsplanung inhaltlich bearbeitet und überwiegend berücksichtigt werden.

Detaillierte Angaben hierzu wurden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den dann getroffenen Festsetzungen vorgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der Flächennutzungsplanänderung sind keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit heraus abgegeben worden.

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 19.06.2015 frühzeitig über die Planung unterrichtet und u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durch Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden und Nachbarkreise von der städtischen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die weitere Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 07.03.2016 bis zum 06.04.2016 mit Schreiben vom 03.03.2016 und Abforderung einer Stellungnahme.

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden / Nachbarkreise wurden keine planerisch bzw. bodenrechtlich relevanten Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben. Überwiegend bzw. fast ausschließlich beziehen sich die Hinweise und Anregungen auf die detailliertere Planungsebene der Bebauungsplanung.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Errichtung und den Betrieb einer ebenerdigen Stellplatzanlage im Sinne eines „Überlauf-Parkplatzes“ in funktionaler Zuordnung zu bestehenden FOC nicht bestanden, jedoch deren möglichen Auswirkungen unterschiedlich gewichtet wurden.

Die Stadt Neumünster hat sich - unterstützt durch Fachgutachten - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch ein angemessenes Stellplatzangebot in räumlich funktionaler Verbindung zum FOC, insbesondere für die Tage mit außergewöhnlich hohem Kundenaufkommen sowie für die Mitarbeiter, geschaffen werden kann.

Neumünster, den 2016
Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrage

Heilmann