

Zusammenfassende Erklärung
zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123
der Stadt Neumünster

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass, Erfordernis und Ziele der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123.....	2
2	Verfahrensablauf.....	2
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ im Stadtteil Wittorf beinhaltet neben einem Grundstück mit Wohnbebauung im Nordwesten ansonsten Gebäude, Erschließungs-, Lager und Stellplatzflächen der Firma Nortex, die hier seit vielen Jahrzehnten ein inhabergeführtes Modehaus betreibt. Der B-Plan hat in seiner Ursprungsfassung im Jahr 1993 Rechtskraft erlangt. Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 123 sollte zum einen eine Flexibilisierung der Sortimentsstruktur bzw. eine Sortimentsanpassung in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich ermöglicht werden. Konkret wurde der Verkauf für einzelne Sortimente erhalten und um einige Sortimente (Schuhe, Drogerie / Parfümerie) erweitert. Weiterhin sollten Ausbaumöglichkeiten auf die im Nordosten angrenzenden Flächen geschaffen werden, die Nortex in den vergangenen Jahren zur Erweiterung des Betriebsgrundstückes erworben hat und um die der Geltungsbereich erweitert wurde. Die ehemals zur angrenzenden Teppichfabrik gehörende, größtenteils geschotterte Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 6.400 m² darf nun künftig auch bebaut werden und die zulässige Versiegelung kann bis zu 95 % betragen.

Da der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 in seiner geltenden Fassung den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ darstellt, konnte die 3. Änderung des B-Planes Nr. 123 aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war nicht erforderlich.

2 Verfahrensablauf

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 03.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg – Nortex“ zu ändern und zu ergänzen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 04.10.2016 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster am 01.06.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte im Zeitraum vom 03.07.2017 bis zum 04.08.2017.

Den Satzungsbeschluss hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am xx.xx.20xx gefasst.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Zuge dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen können. Maßgeblich für die Bewertung war dabei die Ausgangssituation im Plangebiet einschließlich bestehender Vorbelastungen.

Diese wurde durch eine Bestandsaufnahme im Herbst 2016 erfasst. Abgesehen von einem als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Grundstück handelt es sich bereits im Bestand um ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ sowie eine vormals gewerblich genutzte Erweiterungsfläche. Die Flächen befinden sich aufgrund ihrer Nutzung in einem sehr naturfernen Zustand. Sie sind in sehr hohem Maß überbaut oder versiegelt und abgesehen von den zur Gliederung der Stellplatzanlage gepflanzten Bäumen und angelegten Pflanzflächen gibt es nur entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken schmale, lineare Grünstrukturen. Folglich weist das Plangebiet nur eine äußerst geringe Lebensraumeignung für Tiere auf. Lediglich für Vögel und Fledermäuse gibt es geeignete Lebensräume in den Randbereichen, die erhalten bleiben.

Zur Erfassung der bestehenden und der neu hinzukommenden Lärmbelastung wurde im Herbst 2016 eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Diese stellt sowohl für das Plangebiet als auch für angrenzende Flächen, die z.T. als Mischgebiet und z.T. als allgemeines Wohngebiet einzustufen waren, bestehende Vorbelastungen aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen und den im Umfeld liegenden Verkehrswegen fest.

Aus den bestandsorientierten Festsetzungen und den Regelungen zur Sortimentsstruktur dieses großflächigen Einzelhandelskomplexes, die mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 getroffen werden, resultieren nur in sehr begrenztem Umfang Auswirkungen auf Umweltbelange. Wegen der absehbaren geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden sich Lärmbelastungen für das Schutzgut Mensch ergeben, die zu der bestehenden Vorbelastung hinzukommen. Die Veränderung der Gesamtlärmsituation ist aber insgesamt nicht beurteilungsrelevant. Zum Schutz bestehender und zukünftiger Nutzungen vor Lärmbelastungen trifft der B-Plan Festsetzungen für Lärmschutzvorkehrungen.

Eine Betroffenheit der übrigen Schutzgüter für Auswirkungen aus den Regelungen zur Sortimentsstruktur ist nicht gegeben.

Hingegen haben die Regelungen, die mit der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123 hinsichtlich möglicher baulicher Erweiterungen getroffen wurden, umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Für das Sondergebiet 2 gilt künftig wie für das Bestandssondergebiet 1 eine maximal zulässige Überbauung / Versiegelung von 95%. Gegenüber der derzeit planungsrechtlich

zulässigen Überbauungs-/Versiegelungsquote von 80 % beträgt die konkrete Zunahme 975 m². Auf dieser Fläche kann der Boden seine Funktionen infolge der Versiegelung nicht mehr wahrnehmen und anfallendes Regenwasser kann nicht versickern. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 490 m² wird auf einer gemeindeeigenen Ausgleichsfläche innerhalb des Stadtgebietes von Neumünster erbracht. Dort wird Intensivgrünland zu einer ruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte extensiviert.

Die mit der zusätzlichen Versiegelung einhergehende Verringerung der Verdunstungsflächen und Erhöhung der Abstrahlung haben insgesamt keine Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Auch im Hinblick auf das Orts- bzw. Landschaftsbild wird es durch die 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123 keine durchgreifenden Änderungen geben, der Charakter des bestehenden Sondergebietes mit den großen Baukörpern und den Erschließungs- und Stellplatzflächen bleibt erhalten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 123 als verträglich mit den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewertet.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand als öffentliche Anhörung im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf am 04.10.2016 statt. Neben Fragen zur Verfahrensdauer und zu im Vorentwurf enthaltenen Angaben zur prozentualen Verteilung von Verkaufsflächen wurden insbesondere Fragen zur Veränderung des Verkehrsaufkommens und eventuell zunehmender Lärmbelastung diskutiert. Hierzu wurde auf die verkehrsplanerische Untersuchung und das Immissionschutzrechtliche Gutachten verwiesen, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und die während der öffentlichen Auslegung von jedermann eingesehen werden konnten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 03.07.2017 bis zum 04.08.2017 sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die die Grundzüge der Planung berührten. Dem Hinweis der Landesplanungsbehörde gegenüber der geplanten Anpassung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes) folgt die Stadt Neumünster nicht. Sie verweist auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und dessen Aussage, dass keine

schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Wittorf zu erwarten sind. Hingegen wird der Hinweis berücksichtigt, die Wohnnutzung in den Sondergebieten auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen, um sich hieraus ergebende Emissionsbeschränkungen zu vermeiden.

Der Handelsverband Nord hat angeregt, auch zur Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen Beschluss der Ratsversammlung herbeizuführen, um Planungssicherheit zu erzielen und einen verbindlichen Rahmen abzustecken. Dieser Beschluss als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ ist zwischenzeitlich gefasst worden.

Die Anregung des Fachdienstes Gebäudewirtschaft usw., Abt. Tiefbau, dass die Einleitung von Oberflächenwasser von zusätzlich versiegelten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal zu vermeiden oder neu zu beantragen ist, fand durch eine Änderung der Begründung Berücksichtigung. Einen entsprechenden Hinweis hat auch der Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt, untere Wasserbehörde, gegeben.

Zur Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine Änderung der Planung erfordert hätten. Die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur nachbargemeindlichen Abstimmung hat eine große Resonanz erfahren. Sechs als Mittelzentren fungierende Städte aus der Region um Neumünster haben die Forderung nach Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse erhoben, mit der die Auswirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123 auf diese Städte prognostiziert werden sollen, insbesondere ein zu erwartender Kaufkraftabzug. Diese Anregung wird berücksichtigt. Das Institut GfK, das im Jahr 2015 eine erste Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben angefertigt hat, hat eine zusätzliche gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen auf ausgewählte Innenstädte der Region erarbeitet. Nach den Ergebnissen dieser ergänzenden „Regionalen Auswirkungsanalyse“ sind keine strukturellen oder mittelbar städtebaulichen Gefährdungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu erwarten, d. h. in der Gesamtschau sind aufgrund der Planung keine regionalen Auswirkungen in Bezug auf Umsatz-Umverteilungen zu antizipieren.

Neumünster, 27.02.2018
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)