

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Veränderung der Verkaufsflächengrößen bei den Einzelhandelsbetrieben des Einkaufszentrums geschaffen werden. Den Anlass für der Bebauungsplanänderung bildet dabei die Schließung des SB-Warenhauses als Ankermieter des Freesen-Centers und die Absicht der Grundeigentümerin das Einkaufszentrum in diesem Zuge umzustrukturieren und zu modernisieren.

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist eine Neustrukturierung der Festsetzungen zum zulässigen Einzelhandel. Dabei waren die Anforderungen an eine Modernisierung des Einkaufszentrums und ausreichend Flexibilität für laufende Anpassungen zu berücksichtigen. Weiteres Ziel war, dass die Festsetzungen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster kompatibel sind und negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden. Mit der Neustrukturierung der Festsetzungen sollte zudem ein geeignetes Instrument zur Steuerung des Einzelhandels bereit gestellt werden. Die Ziele werden durch eine gestufte Festsetzung erreicht, mit der durch eine Mindestgrundfläche eine Begrenzung auf ein einziges Einkaufszentrum erfolgt und die im Einkaufszentrum zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche, die zulässigen Betriebstypen und sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt werden.

Der überwiegende Teil der Fläche wird wie bisher als Sondergebiet festgesetzt. Lediglich angrenzend an die Wasbeker Straße wird statt des bisherigen Sondergebietes entsprechend der westlich angrenzenden Grundstückes und der nur ergänzenden Funktion für das Einkaufszentrum ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Umfangreiche bauliche Erweiterungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet bzw. ermöglicht, so dass die bisher geltenden Festsetzun-

gen im Wesentlichen übernommen bzw. zum Teil an den Bestand angepasst wurden.

1. Verfahrensablauf

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 24.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“ gefasst. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 15.08.2019 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Böcklersiedlung-Bughagen statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (Scoping).

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 wurde durch den Planungs- und Umweltausschuss am 27.11.2019 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2019 bis einschließlich 17.01.2020. Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.12.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 materiell-rechtlich geändert und mit Schreiben vom 20.02.20 eine auf die Betroffenen eingeschränkte erneute Beteiligung zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Planbegründung.

Mit der 6. Bebauungsplanänderung soll in erster Line eine Neustrukturierung der Festsetzungen zum zulässigen Einzelhandel erfolgen, während sich die übrigen Festsetzung am Bestand und den bisher geltenden Festsetzungen orientieren. In der Folge ergeben sich durch die 6. Bebauungsplanänderung nur sehr begrenzte Umweltauswirkungen. Insgesamt hat der Geltungsbereich aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die Umwelt.

Die für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wichtigen bisherigen Festsetzungen werden inhaltlich durch die 6. Bebauungsplanänderung übernommen. Einzelne nicht übertragene grünordnerische Festsetzungen haben in Bezug auf die Schutzgüter nur eine geringe Bedeutung, so dass insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachgutachten erstellt. Dies stellt im Ergebnis fest, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei späteren Vorhaben für die Durchführung von Gehölzrodungen, Baufelddräumungen und Baumaßnahmen an der Außenfassade des Einkaufszentrums bestimmte jahreszeitliche Beschränkungen zu beachten sind.

Für das Schutzgut Boden und in der Wirkungsfolge für das Schutzgut Wasser entstehen nachteilige Auswirkungen durch eine Mehrversiegelung, durch die aufgrund des begrenzten Umfangs und der Lage in einem bereits bebauten und weitgehend versiegelten Areal jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet werden.

Für die Schutzgüter Landschaft, Klima und Luft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Gleiches gilt im Hinblick auf schwere Unfälle und Katastrophen, für die es im Einflussbereich des Plangebietes keinerlei Hinweise gibt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Fragen bezogen sich nicht auf Inhalte des Bebauungsplanes. Sie betrafen Fragen zum Zeitablauf der Baumaßnahme, zur Übernahme von Arbeitskräften in Zusammenhang mit der Schließung des bisherigen SB-Warenhauses sowie Stadtentwicklungsthemen in anderen städtischen Kontexten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) wurden von Seiten der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert. Es wurden mehrere Hinweise gegeben, die durch Aufnahme in die Begründung und / oder als Hinweis im Text -Teil B III berücksichtigt wurden. Die Hinweise bezogen sich auf den Umgang mit archäologischen Bodenfunden, eine den Bauvorhaben voranzustellende Sondierung auf Kampfmittel, eine erteilte Zustimmung zu einer Knickbeseitigung, die örtliche Versickerung des Oberflächenwassers und die Definition von Verkaufsflächen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert. Die gegebenen Hinweise waren zum Großteil bereits in der frühzeitigen Beteiligung geäußert worden und in den Planungsunterlagen enthalten. Im Text Teil B wurde zur Klarstellung ergänzt, dass sich der Hinweis zur Versickerung von Oberflächenwasser nur auf künftige Neubauten bezieht. Ein Anregung zur Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen und Elektroladestationen wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, dass gemäß einer aktuellen Rechtsprechung aus Oktober 2019 die Beschränkung der zulässigen Zahl an Betrieben mangels Rechtsgrundlage zur Unwirksamkeit der Festsetzung oder des gesamten Planes führen kann, wurde berücksichtigt, indem die zahlenmäßige Beschränkung auf ein Einkaufszentrum in der textlichen Festsetzung entfallen ist und durch die Ergänzung einer Mindest-Grundfläche eine indirekte Begrenzung auf ein Einkaufszentrum erfolgt.

Die gleichzeitig zu den Behördenbeteiligungen vorgenommene Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergab keine Anregungen oder Bedenken.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die grundlegende Entscheidung zu dem Einzelhandelsstandort an der Wasbeker Straße ist bereits mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 158 im Jahr 1994 und der Aufstellung der 1. Änderung mit Festsetzung eines Sondergebietes im Jahr 1998 getroffen worden. Das Einkaufszentrum Freesen-Center und die benachbarten großflächigen Fachmärkte bilden gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster einen zu erhaltenden Sonderstandort. Entwicklungsperspektiven werden vor allem für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten-Kernsortiment gesehen, während einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente restriktiv begegnet werden soll.

Mit der 6. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Modernisierung und damit Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums Freesen-Centers als wichtigen Teilbereich des gesamten Einzelhandelsstandortes an der Wasbeker Straße geschaffen. Eine geringe Zunahme der maximal zulässigen Verkaufsfläche von rund 300 qm gegenüber der bereits bauaufsichtlich genehmigten Verkaufsfläche und die neu strukturierten Festsetzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche, zulässigen Betriebstypen und sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wurden in ihren potenziellen Auswirkungen fachgutachterlich untersucht und als verträglich eingeschätzt. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht kommt es zu einer deutlichen Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche um rund 2.900 qm und werden die Steuerungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, verbessert.

Geringe nachteilige Auswirkungen, die durch die Aufrundung der maximalen Versiegelung entstehen können, werden aufgrund des geringen Umfangs zugunsten einer Flexibilisierung der Stellplatzgestaltung, die im Sinne der Stärkung des Einzelhandelsstandortes ist, und einer guten Ausnutzung einer bereits erschlossenen Flächen in der Abwägung als akzeptabel erachtet.

Neumünster, den

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung und -erschließung-

Im Auftrag

(Heilmann)