

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ in der Ortschaft Petershagen

1. Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Verlagerung des E-Neukauf-Marktes an der Ecke Hauptstraße/Sparkassenstraße. Im Parallelverfahren wird gemäß § 8 Absatz 3 BauGB die 23. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

An dem neuen Standort wird ein Einzelhandelszentrum mit dem E-Neukauf als Lebensmittel-vollsortimenter und mehreren kleinen Einzelhandelsgeschäften/Dienstleistern entstehen. Durch die Schaffung dieses Einzelhandelszentrums wird die Versorgung der Bevölkerung aus der Ortschaft Petershagen, aber auch aus den angrenzenden Ortschaften sichergestellt. Es ist ein Anliegen der Stadt Petershagen, eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sichern und langfristig funktionsfähige Versorgungsstrukturen im Plangebiet zu erhalten.

Die bauliche Nutzung wird als „MK“ (Kerngebiet) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, aber auch Wohnnutzungen sind zulässig.

Das „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Petershagen“ hat die geplante Verlagerung des E-Neukauf-Marktes als bedeutende Entwicklung für den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Petershagen“ bewertet.

2. Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand mit Schreiben vom 04.06.2010 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 17.05.2010 in Form einer Informationsveranstaltung. Hier wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken vorgetragen. Auch wurden im Nachgang zu dieser Informationsveranstaltung schriftliche Bedenken geäußert.

Die Verfahren nach § 3 Absatz 2 (**öffentliche Auslegung**) und nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden parallel in der Zeit vom 24.01. bis 25.02.2011 durchgeführt. Es ist eine Anregung vorgetragen worden, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurde.

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 den Bebauungsplan als **Satzung** beschlossen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägung

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** sind keine Bedenken, aber zahlreiche Anregungen vorgetragen worden.

- Der Kreis Minden-Lübbecke hat um Aussagen zur Eingriffsbilanzierung, zum Artenschutz, zum Immissionsschutz und zu den Öffnungszeiten gebeten. Den Anregungen (außer zu den Öffnungszeiten) wurde gefolgt und die erforderlichen Ergänzungen in den Plan eingearbeitet. Weitere Aussagen zu den Öffnungszeiten wurden als nicht notwendig erachtet.
- Die Stadtwerke Petershagen haben um Einzeichnung des Mischwasserkanals gebeten, was auch erfolgt ist.

- Der LWL-Archäologie für Westfalen und die Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde haben aus stadtgeschichtlichen Gründen eine baubegleitende Untersuchung gefordert. Eine erste Probe-Sondage des jetzigen Gartenbereichs hat Ende Oktober 2010 bereits stattgefunden. Der untersuchte Bereich hat keine Hinweise geliefert. Eine weitere Untersuchung wird bei Baubeginn durchgeführt.
- Die Deutsche Telekom und die Unity Media Group haben um die Aufnahme eines Hinweises zu den Telekommunikationslinien bzw. -anlagen gebeten. Die Hinweise wurden im Plan aufgenommen bzw. werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
- Die Corpus Sireo GmbH hat als beauftragte Dienstleistungsgesellschaft der Deutschen Telekom AG aus Eigentümersicht eine Stellungnahme zum vorhandenen Telekom-Gebäude abgegeben. Die Fläche der Deutschen Telekom und ein weiteres Grundstück wurde in den weiteren Planungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** sind sowohl in Schriftform als auch mündlich in der Informationsveranstaltung am 17.05.2010 zahlreiche Bedenken geäußert worden. Überwiegend sind Bedenken vorgetragen worden:

- zum vermehrten Verkehrsaufkommen im Bereich des Verkehrskreisels/Sparkassenstraße und auch in den Nebenstraße,
- zur erheblichen Lärmbelästigung und Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke,
- zur Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes und
- Verstoß des geplanten Bauvorhabens gegen verschiedene Gesetze und Vorschriften.

Zum Verkehrsaufkommen wurde eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung des Büros PGT Hannover durchgeführt. Diese Untersuchung hat u.a. die zu- und abfahrenden Verkehrsmengen ermittelt, was ergeben hat, dass im Maximalfall mit rund 170 zu- und abfahrenden Fahrzeugen pro Stunde zu rechnen ist. Auch wird die Leistungsfähigkeit des Verkehrskreisels nicht in Frage gestellt. Das Ergebnis hat die gesicherte verkehrliche Erschließung des Vorhabens ergeben. Die dort gemachten Empfehlungen werden bei der Umsetzung berücksichtigt.

Zur Lärmbelästigung liegt die Berechnung von Schallimmissionen der DEKRA vor. Die Immissionsmessungen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes während der Tages- und Nachtzeiten - wenn auch gering - unterschritten werden. Lediglich am Messpunkt an der Sparkassenstraße 7 werden die Werte geringfügig überschritten und es wird ggf. die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgeschlagen.

Zu der Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes kann festgehalten werden, dass die Neubebauung an der Hauptstraße im Einklang mit der Gestaltungssatzung errichtet wird. Das niedrigere Gebäude des Einzelhandelszentrums liegt von der Hauptstraße nicht sichtbar hinter der geschlossenen Bebauung und fällt nicht mehr in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die Frage der Eintragung der bestehenden Gebäude in die Denkmalliste ist vorab geklärt worden und nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Auch kann widerlegt werden, dass keine Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften wie Einzelhandelserlass, Baunutzungsverordnung oder Brandschutzvorschriften vorliegen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** ist eine Anregung eingegangen. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat einen Gehweg vor dem Arkadengang des jetzigen E-Neukauf-Marktes vorgeschlagen. Eine vertiefende Überprüfung des Einmündungsbereichs vom Verkehrskreisel in die Sparkassenstraße unter Berücksichtigung einer mobilitätsgerechten Querungshilfe hat ergeben, dass eine zusätzliche Gehwegverbreiterung neben der Arkade des jetzigen E-Neukauf-Marktes von 2,00 m mit einer entsprechenden Verschiebung der Fahrbahn und Querungshilfe umgesetzt werden kann. Diese Anregung wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4. Umweltbelange

Zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind die entsprechenden Kriterien beurteilt worden. Dies hatte zum Ergebnis, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Eingriffe in Umwelt und Natur sowie auf die Bevölkerung im Plangebiet ausgelöst werden, zumal der Geltungsbereich durch die hohe Versiegelung der Flächen und dem bisherigen Verkehrsaufkommen schon vorbelastet ist.

Das Plangebiet wird durch einen hohen Anteil von versiegelten Flächen geprägt. Dies bezieht sich nicht nur auf die Straßenräume, sondern vor allem auf die großen, gebäudebezogenen Stellplatzflächen. Die Flächen sind bereits jetzt großflächig mit Asphalt oder Betonsteinpflaster befestigt, so dass durch die Planung kaum naturnahe Lebensräume zerstört werden. Eine Ausnahme macht hier der jetzt als Hausgarten genutzte hintere Bereich der Hauptstraße, der Relikte von Obst-, Zier- und Gemüsegarten mit niedrigen Strauchhecken aufweist.

Die Planung sieht die Neuanpflanzung von heimischen Hochstammsolitärbäumen als Baumreihen beidseitig der Hauptstraße und an den Parkplatzflächen vor. Als Stadtgrün werden diese Anpflanzungen raumbildende Elemente mit hoher ökologischer Wertigkeit für das kleinräumige Stadtklima darstellen. Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage nach § 1a Absatz 3 BauGB hat die Flächenbilanzierung der Biotoptypen im Bestand im Vergleich mit den Biotoptypen in der Planung ergeben, dass weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

5. Planungsalternativen

Der zentrale Standort im Bereich der Hauptstraße/Sparkassenstraße ist uneingeschränkt für die Errichtung eines Einzelhandelszentrums als Nahversorgungsgebiet für die umgebende Bevölkerung geeignet.

Für den motorisierten Verkehr ist sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Zurverfügungstellung ausreichender Parkmöglichkeiten gegeben. Eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung hat die gesicherte verkehrliche Erschließung des Vorhabens ergeben. Ebenso wird eine fußläufige Anbindung an die Hauptstraße, also an einen überschaubaren, fußläufig erreichbaren Lebensraum, geschaffen. Durch die räumliche Kompaktheit des geplanten Einzelhandelszentrums werden Anreize zu einem „Einkaufsbummel“ geschaffen.

Diese neu gestaltete Situation bietet eine attraktive Rahmenbedingung für ein Einzelhandelszentrum. Ähnlich gute Planungsalternativen werden nicht erkannt.