

Zusammenfassende Erklärung

zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Petershagen, Sparkassenstraße

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Änderung einer Fläche südlich der Hauptstraße und entlang des nördlichen Abschnitts der Sparkassenstraße von „W“ (Wohnbaufläche) in MK (Kerngebiet). Hierdurch wird das bereits bestehende Kerngebiet abgerundet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung des E-Neukauf-Marktes an der Ecke Hauptstraße/Sparkassenstraße geschaffen. Im Parallelverfahren wird gemäß § 8 Absatz 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ aufgestellt.

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. Um diesen Versorgungsbereich zu sichern und zu entwickeln ist die bedarfsorientierte Erweiterung des Kerngebietes erforderlich.

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. Während dieser Zeit sind keine weiteren Anregungen vorgetragen worden.

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 die 23. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (**Feststellungsbeschluss**).

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägung

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

- Die Stadtwerke Petershagen haben um Einzeichnung des Mischwasserkanals gebeten, was im Bebauungsplan 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.

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 keine Anregung eingegangen.

4. Umweltbelange

Unabhängig davon, dass das bisherige W-Gebiet mit seiner möglichen Bebauung und jetzigen Nutzung einen nicht viel geringeren Einfluss auf den Naturhaushalt hat, als die geplante Erweiterung des MK-Gebiets, sind die grundsätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt kurz dargestellt worden. Nähere Erläuterungen und Aussagen über die Umweltbelange und ggf. vorliegenden Auswirkungen sowie die Frage des Ausgleichs nach § 1a Absatz 3 BauGB sind im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ behandelt worden.

5. Planungsalternativen

Durch diese Änderung wird das bereits bestehende Kerngebiet entlang der Hauptstraße in der Ortschaft Petershagen lediglich erweitert. Hierdurch wird der im Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegte zentrale Versorgungsbereich „Altstadt Petershagen“ gefestigt und abgerundet.

Aus gutachterlicher Sicht ist diese Potenzialfläche für die einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung unter städtebaulichen Aspekten bedeutend. Der zentrale Versorgungsbereich „Altstadt Petershagen“ umfasst im Wesentlichen die Hauptstraße und den nördlichen Abschnitt der Mindener Straße mit dichtem und zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz und wird durch die Verlagerung des E-Neukauf-Marktes harmonisch abgerundet. Es handelt sich damit um einen kompakten, fußläufig erlebbaren Bereich.

Aus diesen Gesichtspunkten sind ähnlich gute Planungsalternativen nicht ersichtlich.