

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

zur

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 **„Blöckenkamp/Gewerbegebiet Bayerstraße“**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Neumünster innerhalb des Gewerbegebietes Blöckenkamp. Das Änderungsgebiet umfasst die bebauten Gewerbegrundstücke einer ehemaligen Druckerei und eines Kfz-Betriebes am nördlichen Ende der Baeyerstraße sowie öffentliche Grünflächen entlang des Tungendorfer Grabens und des öffentlichen Fuß- und Radweges Meynwischseegen.

Mit der 6. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungs- und Optimierungsmaßnahmen des zentralen Auslieferungslagers eines Lebensmittelgroßhandelsbetriebes, das sich östlich des Änderungsbereiches befindet, geschaffen werden. Der seit rund 30 Jahren im Gewerbegebiet ansässige Betrieb hat im Laufe der Jahre bereits verschiedene Erweiterungs- und Anpassungsmaßnahmen vollzogen. Zuletzt wurde die Gewerbeimmobilie Baeyerstraße 20 bis 22 (vormals Druckereibetrieb) erworben, um die betrieblichen Kapazitäten zu erweitern. Diese Gewerbeimmobilie ist durch den Tungendorfer Graben und eine Grünfläche mit dem darin verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg Meynwischseegen vom Hauptbetriebsgrundstück getrennt.

Das neu erworbene Grundstück soll für die Abwicklung innerbetrieblicher Lkw-Verkehre über den Tungendorfer Graben direkt an das Hauptbetriebsgrundstück angebunden werden. Die Bebauungsplanänderung setzt dafür im Bereich der geplanten Lkw-Andockung an das ehemalige Druckereigebäude statt der bisherigen Grünflächen Gewerbegebietsflächen fest. Der Tungendorfer Graben wird in diesem Abschnitt verrohrt.

Zudem soll die Lagerkapazität des Hauptlagers durch einen Anbau an der Westseite erweitert werden. Der Anbau kann auf Grundlage des dort bestehenden Planrechtes realisiert werden. Um eine ausreichende Tiefe der Vorflächen mit dem geplanten Anbau herstellen zu können, soll das Betriebsgrundstück des Zentrallagers Richtung Westen erweitert werden. Um dies und die neue Grund-

stücksverbindung zu ermöglichen, wird die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit dem bisherigen Fuß- und Radweg Meynwichseegegen dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Der fortfallende Fuß- und Radweg wird durch eine neue Wegeverbindung ersetzt. Diese verläuft unter Querung des Tungendorfer Grabens zukünftig nördlich und westlich des Gewerbegrundstücks Baeyerstraße 20 bis 22 (ehemalige Druckerei) und knüpft an das nördliche Ende der Baeyerstraße an. Der neu anzulegende Weg verläuft auf Flächen, die bisher zum Gewerbegrundstück gehören. Sie werden zukünftig in öffentliche Grünflächen umgewidmet, so dass die Uferzone entlang des Regenrückhaltebeckens als öffentliche Fläche erweitert wird und in Verlängerung der Bayerstraße eine neue Grünverbindung entsteht.

1. Verfahrensablauf

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in seiner Sitzung am 01.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp / Gewerbegebiet Baeyerstraße“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 18.11.2021 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Gartenstadt statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde am 01.02.2023 durch den Planungs- und Umweltausschuss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 22.03.2023. Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.02.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am __.__.2023 gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Planbegründung. Der Bericht wurde von dem Planungsbüro Frankes Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitet.

Die Umweltprüfung hat festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter unterschiedlich erheblich sind.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nur gering betroffen. Im Zuge der Hofflächenerweiterung und Grundstückverbindung wird eine Knickbeseitigung erforderlich und für die fortbestehenden Teilabschnitte erfolgt eine formale Knickentwidmung, die durch externe Ersatzmaßnahmen im Rahmen einer Ökokonto-Regelung kompensiert werden. Die naturnahen Saumstrukturen des Tungendorfer Grabens sowie die raumprägende Lindenreihe entlang des fortfallenden Abschnitts des Meyenwischseegen werden außerhalb des unvermeidbaren Eingriffsbereiches erhalten. Artenschutzrechtliche Belange werden durch eine vom Ufer des Regenrückhaltebeckens abgerückte Positionierung und Ausführung der neuen Rad- und Fußwegquerung des Tungendorfer Grabens als Brücke sowie zu beachtende Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln berücksichtigt. Zum Schutz des Fledermausjagdhabitates am Rückhaltebecken soll zudem auf eine Beleuchtung des öffentlichen Rad- und Fußweges (Meyenwischseegen) verzichtet werden bzw. es wird artenschutzrechtlich ein Beleuchtungsregime erforderlich, sofern eine Wegbeleuchtung unvermeidbar sein sollte.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Versiegelungen und die beiden neuen Grabenquerungen des Tungendorfer Grabens erheblich betroffen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch dezentrale Maßnahmen zur örtlichen Versickerung minimiert. Für die Querungen des Tungendorfer Grabens wurden diejenigen Ausbauvarianten mit dem geringstmöglichen Eingriffsumfang ermittelt. Die unvermeidbaren Eingriffe in das Gewässerökosystem sowie die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe werden im Zusammenhang mit den Vegetationsverlusten durch externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Ökokonto-Regelung kompensiert.

Für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen wenig erheblich, da es sich um eine moderate Nachverdichtung im Innenbereich handelt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund des geringen Eingriffsumfanges und der Sicherung wesentlicher Bestandteile der Grünzäsuren sowie der ausgleichenden Wirkung der angrenzenden Landschafts- und Wasserflächen wenig erheblich. Über die Umweltprüfung hinaus wurden die Belange des Klimaschutzes auf Grundlage des städtischen Leitfadens zur Bewertung der Klimarelevanz gesondert in der Begründung dargestellt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind vor dem Hintergrund der Arbeitsplatzsicherung überwiegend positiv zu bewerten. An einem etablierten Gewerbestandort werden Erweiterungsflächen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des ansässigen Unternehmens zur Verfügung gestellt. Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch vorhabenbedingte Emissionsbelastungen (Gewerbelärm) werden durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten, deren Einhaltung einzelfallbezogen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist, vermieden. Durch das Vorhaben entsteht kein relevanter Neuverkehr. Der öffentliche Straßenraum wird durch die Herstellung der innerbe-

trieblichen Verbindung der Lagerbereiche von Verkehrsbewegungen entlastet. Die straßenunabhängige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird durch Verlegung des Weges aufrechterhalten.

Auf das Schutzgut Landschaft hat das Planvorhaben wenig erhebliche Auswirkungen. Das Vorhaben ermöglicht eine bauliche Entwicklung im Bestand und stellt keinen erstmaligen Eingriff in die Landschaft dar. Die Bebauungsplanänderung wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Erschließungsanlagen mit geringer Fernwirkung auf das Schutzgut Landschaft aus. Längerfristig kann eine hochbauliche Verdichtung eintreten. Die vorhandenen Grünzäsuren und einfassenden Grünstrukturen bleiben in ihren wesentlichen Bestandteilen bestehen.

Für die übrigen Schutzgüter (Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden drei Anregungen oder Fragen vorgebracht, die Inhalte oder eventuelle Auswirkungen der Bebauungsplanänderung betreffen.

Die Anregung, die verkehrlichen Auswirkungen der Planung genauer zu betrachten, wurde mit der Erstellung einer verkehrlichen Stellungnahme durch eine Fachplanungsbüro berücksichtigt. In deren Zusammenhang wurde auch eine Zählung des Fuß- Radverkehrsaufkommens auf dem Meyenwischseegen sowie des KFZ-Aufkommens am netzrelevanten Knotenpunkt Stoverweg (K1)/ Baeyerstraße durchgeführt.

Die Frage, ob die gemäß damaligem Planungsstand in der Bebauungsplanänderung vorgesehene maximale Gebäudehöhe von 12 m ausreichend sei, wurde geprüft. Zur Berücksichtigung ggf. zukünftiger Bedarfe wurde im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Gebäudehöhe von bis zu 15 m festgesetzt.

Die Anregung bzw. Frage zur Gebäudebegrünung wurde durch die Aufnahme von Festsetzungen, nach denen bei flachen Dächern in der Regel eine Begrünung auf wesentlichen Teilen des Daches sowie Fassadenbegrünungen bei größeren fenster- und türlosen Abschnitten vorzusehen sind, berücksichtigt. Diese Regelungen gelten nur für neue Bauvorhaben.

Weitere Fragen und Anregungen zur Gültigkeit älterer Bebauungsplanänderungen, einer freiwilligen Wegekompensation, zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und Eigentumsverhältnisse wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsveranstaltung beantwortet.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** des Planentwurfes wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden Hinweise und Fragen zur Herstellung des neuen Fuß- und Radwegeabschnittes und der in diesem Zuge erforderlichen Brücke über den Tungendorfer Graben geäußert. Diese betreffen die nachgelagerte Ausführungsplanung und wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen.

Die Befürchtung, dass aufgrund der Wegeverlängerung, die als Folge der Wegverlegung eintritt, der Weg weniger genutzt wird, wurde angesichts der nur kleinräumigen Verlegung nicht geteilt. Hinweise auf zusätzlich entstehende Gefahren an der neuen Wegeeinmündung in die öffentliche Straße wurden als ein die Ausführungsplanung betreffendes Thema zur Kenntnis genommen.

Die Auffassung, dass die Planung die wirtschaftlichen Interessen gegenüber den Interessen der Öffentlichkeit/Bevölkerung und der Natur zu stark gewichtet, wurde nicht geteilt. Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, einen großen Logistikbetrieb Entwicklungsmöglichkeiten an seinem vorhandenen Standort zu geben, was auch im Interesse der Stadt ist. Dementsprechend erhalten die wirtschaftlichen Interessen bei dieser Planung in einem bestehenden Gewerbegebiet eine relativ starke Gewichtung. Belange des Naturschutzes und das öffentliche Interesse an der Beibehaltung des Weges wurden durch naturschutzfachliche Minderungsmaßnahmen und den Erhalt der Wegeverbindung durch die kleinräumige Verlegung berücksichtigt.

Ein vorgetragener Vorschlag für einen anderen Wegeverlauf wurde nicht berücksichtigt, da dieser mit den Planungszielen und dem Minimierungsgebot nicht vereinbar wäre.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung (Scoping)** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sie der Planung insbesondere aufgrund der Eingriffe in die Grünachse entlang des Tungendorfer Grabens kritisch gegenübersteht. An der Planung wurde festgehalten, da im vorliegenden Fall die wirtschaftlichen Interessen als höher gewichtig angesehen wurden. Der geforderte Erhalt eines vorhandenen Knicks an der Grenze des vorhandenen Logistikgrundstückes und der öffentlichen Wege-Grünfläche wurde nicht berücksichtigt, da damit die Ziele der Bebauungsplanänderung nicht erreichbar gewesen wären und der Erhalt innerhalb eines Baugebietes zudem nicht sinnvoll ist. Der Anregung eine Beleuchtung des Weges durch Festsetzung im Bebauungsplan auszuschließen wurde nicht gefolgt. Auch wenn nach bisherigem Abstimmungsstand keine Beleuchtung geplant ist, soll bzw. kann deren Notwendigkeit für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Die untere Wasserbehörde hat mitgeteilt, dass für die geplante innerbetriebliche Querung des Tungendorfer Grabens ein genehmigungsfähiges Bauwerk vorabgestimmt wurde, dass sowohl den Anforderungen des Natur- und Gewässerschutzes als auch den betrieblichen Erfordernissen genügt und der Eingriff in die Gewässerökologie auszugleichen ist. Die abgestimmte Maximalbreite für das Querungsbauwerk mit Verrohrung des Grabens wurde bei der Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt und die übrigen Hinweise für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen und bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt. Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Ökokonto-Regelung kompensiert.

Hinweise zum archäologischen Denkmalschutz, zur Beachtung landesplanerischer Vorgaben zur Begrenzung von Einzelhandelnutzungen und zu einem grundsätzlichen Kampfmittelverdacht wurden durch entsprechende Hinweise und eine Festsetzung zum Einzelhandel berücksichtigt.

Im Rahmen der **Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB** hat die untere Naturschutzbehörde Anregungen zur Verdeutlichung von vorgesehenen Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen einschließlich eines damit verbundenen Rückbaus des Meynwischseegen vorgetragen.

Die Anregungen wurden insoweit berücksichtigt, dass der vorgesehene Wege- rückbau zur Klarstellung explizit in die Festsetzung zu der Erhaltungsfläche ergänzt und in den textlichen Erläuterungen in der Begründung bzw. Umweltbericht verdeutlicht wurde. Die Anregung zur Festsetzung von drei gemäß landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde nicht berücksichtigt. Die Grünflächenplanung erfolgt durch die Stadt und beachtet dabei die fachlichen Anforderungen, so dass die Anpflanzfestsetzungen nicht erforderlich sind und die Gestaltungsspielräume unnötig einschränken würden. Eine Anregung zur Plandarstellung begrünter Flächen wurde nicht gefolgt, da sie bereits beachtet wurde bzw. für andere Teilflächen nicht den Regelungen für die Darstellung in Bebauungsplänen entspricht.

Der Anregung für Anpflanzungen innerhalb der Erhaltungsfläche Pflanzen aus heimischer Herkunft zu verwenden, wurde nicht gefolgt, da die Fläche in einem Gewerbegebiet liegt und damit die für Flächen in der freien Natur geltenden Vorgaben für die Verwendung gebietsheimischer Arten keine Anwendung finden. Die Verwendung von heimischen Pflanzen im Sinne eines natürlichen Verbreitungsgebietes der Arten wurde in den städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer aufgenommen.

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) hat Bedenken zu der Methodik der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung durchgeführten Erfassung von Fledermäusen geäußert. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da die Erfassung nicht nach der Methodik der Arbeitshilfe „Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben

in Schleswig-Holsteine“ (LBV-SH 2020) durchzuführen war. Für die vorliegende Planung war eine Potenzialabschätzung ausreichend. Die Fledermauserfassung wurde in Anlehnung an die Arbeitshilfe durchgeführt, um das Artenspektrum festzustellen. Die Erfassungsergebnisse dienen für die artenschutzrechtliche Bewertung als Zusatzinformation. Abweichungen von der Methode gemäß der o.g. Arbeitshilfe waren in diesem Fall zulässig.

Die Kritik der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände an der räumlichen Lage des Knickausgleichs wurde nicht berücksichtigt, da der Knickausgleich entsprechend der fachlichen Anforderungen im gleichen Naturraum (Geest) wie das Eingriffsgebiet liegt und Knickausgleich-Maßnahmen in der Nähe der Vorhabenplanung nicht zur Verfügung standen.

Darüber hinaus gab einzelne Hinweise die zu kleineren textlichen Korrekturen oder Abrundungen geführt haben.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die grundlegende Entscheidung für die Bebauungsplanänderung wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass sich ein ansässiger Lebensmittelgroßhandelsbetrieb seinen angestammten Standort weiterentwickeln möchte und dieses Bestreben im Sinne einer Standortsicherung und gewerblichen Innenentwicklung befürwortet wird. Der geplante Lageranbau mit den erforderlichen Vorflächen im Hofbereich sowie die Herstellung einer innerbetrieblichen Grundstücksverbindung mit dem neu erworbenen Grundstück, lassen sich nur mit einem veränderten Verlauf der öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung Meynwischseegen sowie mit Eingriffen in den Tungendorfer Graben und seinen begleitenden Grünflächen sowie daraus resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter, realisieren. Der Umfang der Eingriffe wurde soweit wie möglich minimiert. Die verbleibenden Eingriffe wurden in der Abwägung gegenüber den wirtschaftlichen Interessen als vertretbar beurteilt.

Für die beiden neuen Querungen des Tungendorfer Grabens wurden als Vorprüfung für die späteren Ausführungsplanungen und wasserrechtlichen Genehmigungen alternativ ein Brückenbauwerk oder eine Teilverrohrung betrachtet. Für die Querung im Bereich des Weges wird ein Brückenbauwerk favorisiert, da hier die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer und vereinzelte Wartungsfahrzeuge vorbehalten sein wird und ein Brückenbauwerk hier im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in den Grabenlauf und seine Uferbereiche sowie ästhetisch zu befürworten ist. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entstehen keine erheblichen Nachteile. Bei der gewerblichen Querung hat die Verrohrung gegenüber dem statisch aufwendigen Brückenbauwerk den Vorteil des geringeren Eingriffsumfanges durch Geländebewegungen und Gehölzbeseitigungen im Umfeld sowie der größeren Wirtschaftlichkeit. Gleichzeitig wäre der Gewinn für das Ge-

wässer hinsichtlich des Durchflussquerschnittes bei einer Überbrückung aufgrund der bautechnischen Zwangspunkte nur gering.

Für die Verlegung des öffentlichen Fuß- und Radweges wurde die Option, hierfür den Trampelpfad am Ufer des Rückhaltebeckens zu nutzen, verworfen. Stattdessen wurde ein vom Ufer abgerückter Verlauf auf dem bisherigen Gewerbegrundstück gewählt, um Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand zu vermeiden, die Breite des relativ ungestörten Uferbereiches nicht zu reduzieren und somit die bestehende Pufferzone zwischen Gewässer und genutzten Flächen aufrecht zu erhalten. Der Standort der Fußgängerbrücke wurde so gewählt, dass möglichst wenig Bäume beseitigt werden müssen und ein möglichst schmaler Grabenquerschnitt zu überbrücken ist.

Die zunächst vorgesehene Einbeziehung der südwestlich an den Meynwischsee angrenzenden als Stellplatzanlage genutzten Gewerbefläche und Zusammenführung zu einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche mit dem östlich gelegenen Zentrallagers, wurde verworfen. Vielmehr wurde die Hofflächenerweiterung im Vorfeld des geplanten Anbaus auf das logistisch erforderliche Mindestmaß beschränkt und die übrigen Flächen des bisherigen Wege-Grünzuges als zu erhaltende Vegetationsfläche festgesetzt, um den Eingriff in den Vegetationsbestand zu minimieren.

Neumünster, den 19.09.2023

Dezernat IV
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung

Im Auftrag

gez.

Heilmann