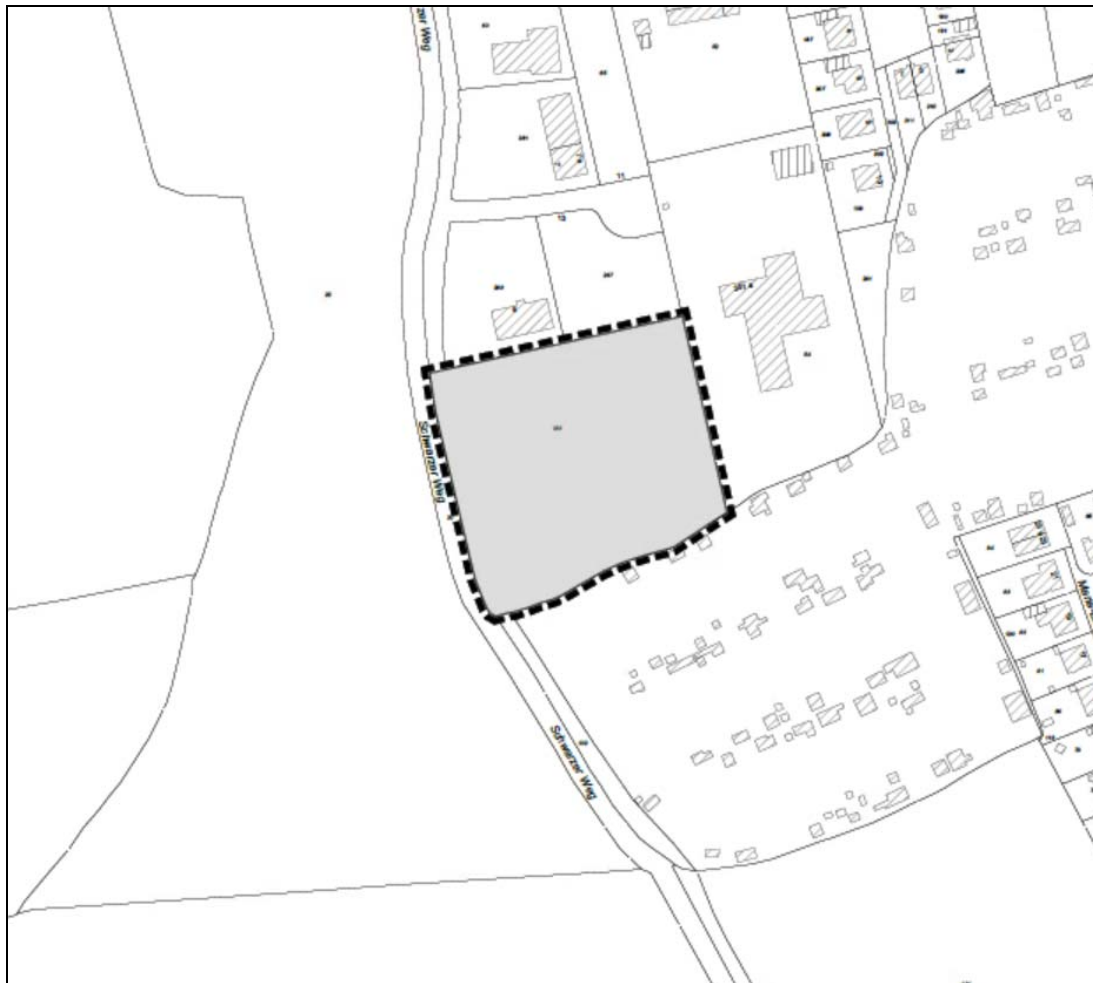


## BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 122 „Schwarzer Weg“

FÜR DAS UNBEBAUTE TEILGRUNDSTÜCK 283 (FLUR 40, GEMARKUNG 4713)  
ZWISCHEN DEM SCHWARZEN WEG IM WESTEN, DEM GEWERBEBEGEBIET AM SCHWAR-  
ZEN WEG IM NORDEN, DER BEBAUUNG DER BAU-BERUFGENOSSENSCHAFT HAM-  
BURG IM OSTEN UND DER KLEINGARTENANLAGE „GLÜCKAUF“ IM SÜDEN  
IM STADTTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG-BUGENHAGEN



Übersichtsplan o. M.

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

<b>A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	4
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel.....	4
3. Rechtliche und planerische Vorgaben .....	8
3.1 Bisher geltendes Planrecht .....	8
3.2 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000.....	9
3.3 Landschaftsrahmenplan .....	11
3.4 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan .....	11
3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK .....	12
3.6 Integriertes Klimaschutzkonzept 2015 .....	13
3.7 Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung.....	13
<b>B. INHALT DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
1. Städtebauliches Konzept .....	16
2. Festsetzungen der Planänderung.....	16
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	21
2.4 Erhaltungs-/Pflanzgebote/Naturschutzmaßnahmen .....	21
2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	24
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	25
4. Umweltbelange.....	27
4.1 Verkehr .....	27
4.2 Lärm.....	29
4.3 Luft.....	32
4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz.....	33
4.5 Eingriff-Ausgleich .....	34
4.6 Klimarelevanz der Planung .....	35
<b>C. PLANDURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>37</b>
1. Kampfmittel, Archäologie .....	37
2. Zeitvorstellungen .....	38
3. Bodenordnung.....	38
4. Rechtsfolgen .....	38
5. Monitoring .....	38

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	39
1. Flächenangaben, Daten .....	39
2. Kosten und Finanzierung.....	39

## **A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung. Der Plan ist im Normalverfahren aufzustellen, das heißt mit zweistufiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, dem Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

### **2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel**

Das im Stadtteil Böcklersiedlung-Bughagen gelegene Plangebiet liegt etwa 3 km westlich des Stadtzentrums (vom Großflecken gemessen) und 1 km östlich der Bundesautobahn 7 zwischen dem Gewerbegebiet Schwarzer Weg im Norden, der Bau-Berufsgenossenschaft Hamburg (BG Bau) im Osten und der Kleingartenanlage „Glückauf“ im Süden. Es ist verkehrsmäßig durch die im Westen verlaufende, namensgebende Straße „Schwarzer Weg“ erschlossen.

Der Schwarze Weg mündet im weiteren nördlichen Verlauf nach ca. 250 m in die Wasbeker Straße, zugleich Bundesstraße 430, die nach ca. 900 m ortsauswärts zur Bundesautobahn 7 mit direkter Anschlussstelle führt. Die verkehrstechnische Anbindung an das regionale und überregionale Hauptverkehrsstraßennetz ist als sehr gut zu bewerten.

Bei dem rund 1 ha umfassenden Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Teilfläche des Flurstücks 283, Flur 40, Gemarkung 4713 im direkten südlichen Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet.



Luftbild aus 2021

Das **vorhandene Gewerbegebiet** am Schwarzen Weg ist in den vergangenen Jahren restlos vollgelaufen. Es dominieren kfz-bezogene Nutzungen (Kfz-Werkstatt, -Handel). Die Nutzungen, die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzen, sind eine Tierarztpraxis, spezialisiert auf Rindermedizin (Schwarzer Weg Nr. 9), und ein Betrieb für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik mit Betriebsleiterwohnung (Schwarzer Weg Nr. 13).

Dieses Grundstück soll in Erweiterung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen ebenfalls einer **baulich-gewerblichen Nutzung** zugeführt werden. Der anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken für Gewerbeansiedlungen, vornehmlich durch das Kleingewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, soll nachgekommen werden.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 122 „Schwarzer Weg“, der für diese Fläche einen Dauerkleingarten ausweist, ist diese Entwicklung nicht zulässig. Daher ist eine **Änderung des Bebauungsplanes** erforderlich mit dem Ziel der Ausweisung von Misch- und Gewerbegrundstücken.

Durch die Inanspruchnahme der nördlichen Gewerbegebietsflächen in den vergangenen Jahren ist entlang des Schwarzen Weges nur noch eine **unbebaute Restfläche** bis zur südlich gelegenen Kleingartenanlage verblieben, die aktuell keine Zufahrtsmöglichkeit vom Schwarzen Weg hat. Das Flurstück steht einer landwirtschaftlichen

Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Daher bietet sich das Grundstück - auch unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und insbesondere von landwirtschaftlich genutzter Fläche nach § 1a Abs. 2 BauGB - zur Arrondierung der städtebaulichen Entwicklung in Stadtrandlage an. Aus städtebaulicher Sicht wird mit der Umwandlung der (ehemals) landwirtschaftlichen Fläche in eine Baufläche eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers vollzogen - insbesondere in Anbetracht weiterer, aktueller Entwicklungen.

Parallel zu diesem Verfahren befindet sich der an dieses Baugebiet heranrückende Bebauungsplan Nr. 185 „Niebüller Straße/Schwarzer Weg“ in Aufstellung, der das Grundstück „Kleinfleckener Moor“ an der Ecke Schwarzer Weg/Niebüller Straße mit einem Wohngebiet überplant. Beide Pläne bereiten den Lückenschluss östlich des Schwarzen Weges vor.

Der Lückenschluss am Schwarzen Weg ist mitzudenken, da sich die **Kleingartenflächen** aufgrund eines massiven Leerstandsproblems perspektivisch in Wohnbauflächen bzw. Parkflächen wandeln könnten. In 2020 wurden deshalb bereits östliche Bereiche dieser Kleingartenanlage beräumt. In Teilbereichen haben sich zudem nachhaltige und sozial integrierte Kleingartennutzungen etabliert, die nun in einen Streifen eines Kleingartenparks zu integrieren sind. Während in dem von der Ratversammlung im Jahr 2018 beschlossenen Kleingartenentwicklungskonzept noch für diesen westlichen Teil der Anlage eine fortführende Nutzung als Kleingartenanlage bestimmt wurde, sind bereits heute 60 % der Parzellen auch im westlichen Teil nicht verpachtet und wegen des schlechten Zustands kaum noch zu verpachten. Aufgrund des sehr hohen Leerstands im westlichen Teil der Kleingartenanlage „Glückauf“ und des sehr großen Angebots an Kleingartenanlagen in der näheren Umgebung stellt sich daher die Frage, ob hier die Nachfrage für einen langfristigen Erhalt der Anlage gegeben ist. Die Drucksache 0912/2018/DS vom 27.10.2021 im Planungs- und Umweltausschuss schlägt daher vor, dass in Gesprächen mit dem Kreisverein der Kleingärtner geprüft werden soll, ob die Kleingartennutzung auch im westlichen Teil der Kleingartenanlage „Glückauf“ sukzessive auslaufen soll. Zu berücksichtigen wäre die Lage angrenzend an weite Wohngebiete des Stadtteiles Faldera und die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Eine wohnbauliche Nachnutzung erscheint daher zumindest nicht ausgeschlossen.

Perspektivisch stellt es sich im Ergebnis so dar, dass sich, ausgehend vom Schwarzen Weg, nach Osten der **Siedlungskörper** erstreckt, während sich westlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und damit die offene Landschaft anschließen. Der Schwarze Weg mit seiner Baumreihe, die als **Allee** als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist, fungiert hier als städtebauliche Grenze. Westlich des Schwarzen Weges beginnt zudem das **Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“**. Der an der Südgrenze verlaufende Knick markiert die Grenze der gewerblichen/mischgenutzten Entwicklung.

Dieser gesetzlich geschützte **Knick** wird durch die Überplanung nicht berührt und bleibt erhalten - dem naturschutzrechtlichen Gebot folgend, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Baugebiete und die Verkehrsstrasse halten mit der Geltungsbereichsgrenze einen 5 m breiten Abstand zum Knickfuß, da derzeit noch kein Erfordernis für einen Durchbruch im Bereich der Verkehrsstrasse besteht. Erst mit Überplanung und Erschließung der Kleingartenanlage wird ein ausgleichspflichtiger Durchbruch erforderlich.

An der Ostgrenze des relativ ebenen Grundstücks befindet sich eine **Sukzessionsfläche** ohne nennenswerten Großbaumbestand. Ihr naturschutzfachlicher Wert ist begrenzt, wenngleich ihr wichtige ökologische Funktion als Vernetzung für die Tierwelt nach Süden zum Knick zukommt. Die Erfahrungen zeigen allerdings, wie mit solchen Flächen auf privaten Flächen im Laufe der Zeit umgegangen wird. Daher wird diese in eine Anpflanzfläche umgewandelt, bei der der Eigentümer selbst entscheiden kann, die vorhandene Eingrünung beizubehalten oder bspw. durch eine Heckenpflanzung in Form eines geschlossenen Pflanzstreifens zu ersetzen.

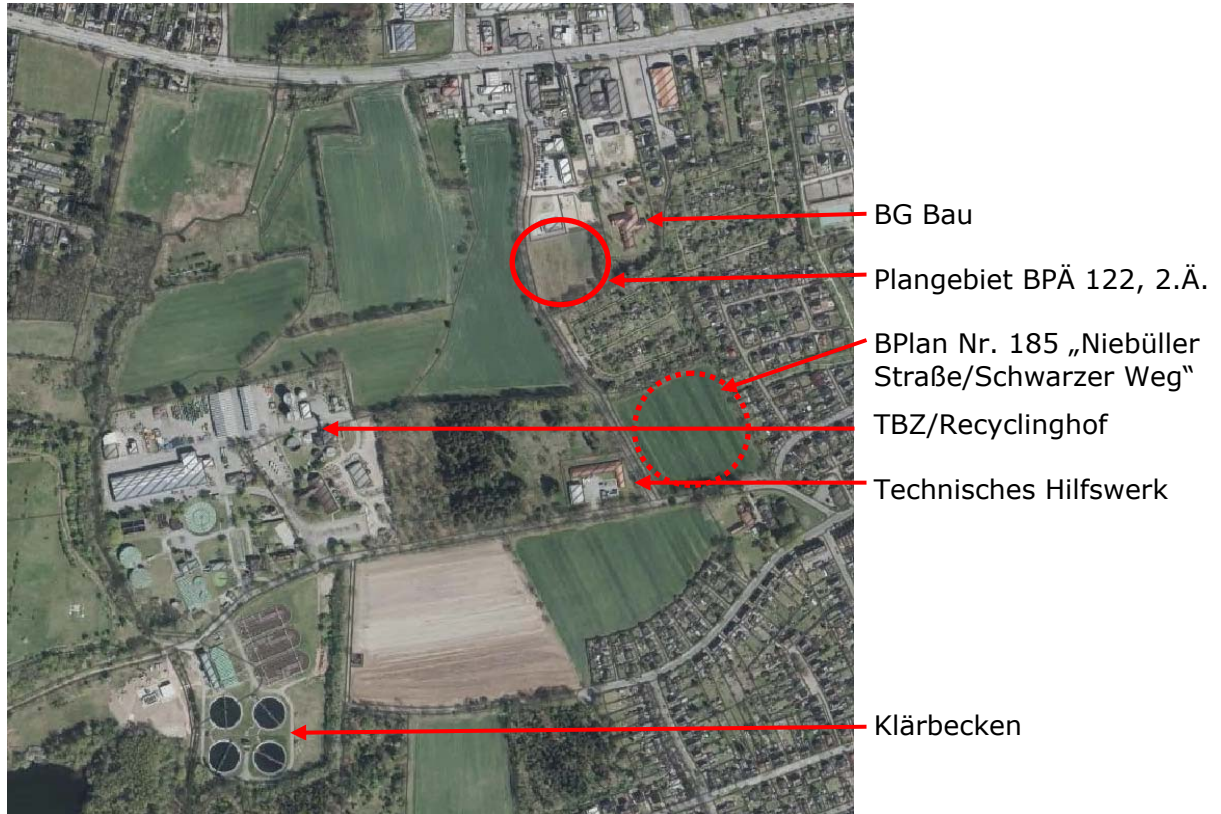
Bezüglich vorhandener Nutzungen ist bei der Gebietsausweisung weiterhin zu berücksichtigen, dass die östlich benachbarte **Bau-Berufsgenossenschaft** (BG Bau) einen gewissen Schutzanspruch als Körperschaft des öffentlichen Rechts und Gemeinbedarfseinrichtung aus seiner Nutzung heraus genießt. Die BG Bau verfügt an der Wasbeker Straße seit 1978 über eine „Überbetriebliche Ausbildungsstätte der Innung des Baugewerbes“ und südlich benachbart seit 1986 über ein „Arbeitsmedizinisches Untersuchungszentrum“ mit Behandlungs- und Verwaltungsräumen in einem windmühlenartig gegliederten Baukörper. Sie sind zuständig für die arbeitsmedizinische Betreuung von Beschäftigten des Bauhaupt- und Bauausbaugewerbes und verhüten als gesetzliche Unfallversicherung Arbeitsunfälle, Wegeunfälle und Berufskrankheiten. Die Nutzung verursacht selbst keine Belästigungen, darf jedoch durch heranrückende Nutzungen in seinem Betrieb auch nicht gestört oder beschränkt werden. Dem wird Rechnung getragen, indem ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, in denen der Störgrad verträglich mit derart sensiblen Nutzungen ist.

Einen höheren Störgrad verursacht die an der Ecke Schwarzer Weg/Niebüller Straße befindliche Regionalstelle des **Technischen Hilfswerks**, von der regelmäßig Betriebslärm ausgeht. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 185 wurde daher ein Schallschutzgutachten erarbeitet, das zum Ergebnis kam, dass in direkter Gegenlage schalltechnische Maßnahmen ergriffen werden müssen. Auf das hiesige Plangebiet hat diese Nutzung daher keine Auswirkungen.

In etwa 300 m Entfernung in südwestliche Richtung befindet sich die **städtische Abfallwirtschaft** der Stadt Neumünster, die vom Technischen Betriebsdienst (TBZ) betrieben wird. Auf dessen Gelände werden zeitweilig Abfälle gelagert. Auf Nachfrage beim TBZ wurde lediglich der **Recyclinghof** nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt, von dem jedoch keine Gerüche ausgehen, da nur Gelbe Säcke und Papier umgeschlagen werden. Der Umschlag von Rest- und Bioabfall ist nicht geplant.

Die **Kläranlage** ist nach Auskunft des TBZ „weitgehend“ geruchsarm. Die eigentlichen Klärbecken sind ca. 550 m vom Plangebiet entfernt, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine erheblichen Belästigungen für die ohnehin nicht sensiblen Nutzungen im Plangebiet ausgehen. Die Bebauung am Schwarzen Weg ist etwa gleich weit entfernt (400 zu 460 m) wie die vorhandene Bebauung am Wernershagener Weg. Seit der Erweiterung der Kläranlage im Jahre 2003 sind aus den Stadtteilen keine Beschwerden aufgrund einer Geruchsbelästigung durch die Kläranlage vorgebracht worden.

Erhebliche Geruchsbelästigungen gehen vom TBZ nicht aus. Ein für die Bauleitplanung vorzulegendes Immissionsgutachten wurde seitens der für die Genehmigung dieser Anlage zuständigen Stelle (LLUR – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein) nicht gefordert.



Luftbild mit erweiterterem Ausschnitt, 2020

### **3. Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### **3.1 Bisher geltendes Planrecht**

Der seit 1986 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122 „Schwarzer Weg“ weist entlang der Wasbeker Straße von West nach Ost zunächst Gewerbegebiete (GE), dann Gemeinbedarfsflächen (Überbetriebliche Ausbildungsstätte für das Baugewerbe und medizinisches Untersuchungszentrum der der Bau-Berufsgenossenschaft) und schließlich Mischgebiete aus, die sich jeweils nach Süden erstrecken. An das Gewerbegebiet am Schwarzen Weg (östlich der Straße) schließen sich nach Süden ausgewiesene Grünflächen in Form einer festgesetzten Kleingartenanlage (Dauerkleingarten) an, die seinerzeit teils als Erweiterungsflächen für die Kleingartennutzung vorgesehen waren. Im westlichen Bereich davon befindet sich der Geltungsbereich der 2. Änderung. Die 1. Änderung betrifft Teilflächen im östlichen Bereich und ist für diese Planänderung nicht relevant.



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 122 (Rechtskraft 1986): rot markiertes Plangebiet der 2. Änderung

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122, der als eigenständiger Bebauungsplan zu werten ist, wird für diesen Geltungsbereich das Planrecht des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 122 „Schwarzer Weg“ verdrängt. Er ist für diesen Geltungsbereich nicht mehr anzuwenden.

### 3.2 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Dabei sind auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 a BauGB).



Flächennutzungsplan 1990, Auszug



Landschaftsplan 2000, Auszug

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 1990 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den Bereich des geplanten Mischgebietes entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Ausnahmsweise kann ein Bebauungsplan auch dann dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die Gebietsartfestsetzung nicht der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche entspricht. So verhält es sich hier. Die Bedeutung der Fläche als (auch gewerblich genutztes) Baufläche, auch in der Abgrenzung zur unbebauten Fläche, wird nicht berührt, stattdessen auf Ebene des Bebauungsplanes anhand der örtlichen Gegebenheiten zugunsten der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten konkretisiert und angepasst.

Hinsichtlich der Qualität des Baulandes ist ein Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet grundsätzlich ähnlich zu werten, da nicht wesentlich voneinander abweichende Nutzungsarten verfolgt werden. Das Mischgebiet ähnelt dem Gewerbegebiet, da auch hier gewerbliche Ansiedlungen zulässig sind; es tritt die Wohnnutzung hinzu. Die verfolgte Ansiedlung von bspw. kleinen Handwerksbetrieben ist ebenso in einem Mischgebiet möglich, wenn auch nur auf der hälftigen Grundstücksfläche. Für die angestrebte Bebaubarkeit macht dies aus der Sicht des FNP keinen wesentlichen Unterschied. Die Grundkonzeption, diese Flächen (gewerblich) baulich zu überprägen, bleibt daher gewahrt.

Das Erfordernis zur abweichenden Festsetzung der Art der Nutzung ergibt sich unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und zukünftiger Entwicklungsabsichten aus der Weiterentwicklung des FNP seit seiner Wirksamkeit im Jahre 1990. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird nunmehr auf die perspektivische Entwicklung eines Wohngebietes auf südlich angrenzenden Flächen im Bereich der Kleingartenanlage vorsorglich Rücksicht genommen. Die Umwandlung der Kleingartenanlage in ein Wohngebiet ist aufgrund der Leerstandsproblematik und der umliegenden Wohnnutzungen aus heutiger Sicht zumindest nicht ausgeschlossen. Zumindest soll diese Möglichkeit für die Zukunft nicht verbaut werden. Insofern erfordert die heutige konkrete Lage der leerlaufenden und teilweise bereits beräumten Kleingartenanlage eine unbedeutende Abweichung von der Darstellung. Die konkretisierende Ausweisung eines Mischgebietes kommt hier dem vorsorgenden Trennungsgebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach. So soll der Übergang zum womöglich angrenzenden Wohngebiet ohne städtebauliche Störungen durch Abstufung vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet erfolgen. Im Zuge der Überplanung dieser Kleingartenanlage ist es sodann an der richtigen Zeit, ggf. den gesamten Bereich neu zu ordnen und ggf. eine Neusortierung hinsichtlich einer bauflächenweisen Abstufung auf FNP-Ebene umzusetzen.

Aus heutiger Sicht ist diese Fläche im Randbereich der gewerblichen Baufläche flächenmäßig nur untergeordnet relevant. Im Übrigen sind die Darstellungen des FNP bei einem Maßstab 1:10.000 nicht parzellenscharf, sodass geringfügige Abweichungen vom FNP getragen werden. Die Abweichung ist als geringfügig zu werten, da sie lediglich ca. 0,3 ha eines deutlich größeren Gewerbegebietes umfasst. Es handelt sich um einen kleinen räumlichen Geltungsbereich, im Vergleich zur Größe der gewerblichen Baufläche insgesamt und erst recht zum gesamten Gemeindegebiet.

Der südlich verlaufende Knick auf der Grundstücksgrenze bildet die Grenze des Baulandes im FNP. Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes im Bebauungsplan wird geringfügig kleiner vorgenommen, da der Knick als gesetzlich geschütztes Biotop zu erhalten und von der Überplanung nicht betroffen ist. Es finden folglich – soweit bei

diesem Maßstab überhaupt davon gesprochen werden kann - kleinräumige Verschiebungen der bebauten zur un bebauten Fläche statt – bedingt und zugunsten der naturschutzfachlichen Ausstattung. Auf Ebene des FNP fand diese naturschutzfachliche Linienstruktur aufgrund seiner Grobmaschigkeit keine Berücksichtigung, weshalb diese unwesentliche Änderung in Bezug auf die Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplanes nun gerechtfertigt ist.

Durch die Abweichung ergibt sich des Weiteren keine Beeinträchtigung der aus dem FNP ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es ist davon auszugehen, dass der über den Bereich des Bebauungsplanes hinausgehende Raum und die übergeordneten Darstellungen des FNP nicht tangiert werden.

In Summe lässt sich festhalten, dass nach hiesiger Auffassung die geringfügige Abweichung in Art und Ausmaß der Darstellung beim Übergang in die konkretere Planstufe die planerische Grundkonzeption des FNP nicht berührt, da die grundsätzliche Bedeutung der Fläche hinsichtlich Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge nicht angefasst wird.

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker dar. Am Schwarzen Weg sowie an der Südgrenze des Flurstücks ist ein Knick vermerkt. Weitere Zielaussagen trifft der Landschaftsplan nicht.

Von den Inhalten des Landschaftsplanes wird mit dieser Planänderung abgewichen. Im Zuge der Abwägung wird das städtebauliche Ziel der Schaffung weiterer Bauflächen höher gewichtet als die mittlerweile veraltete Darstellung des Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan ist bei der nächsten Fortschreibung in seiner Flächendarstellung entsprechend anzupassen. Die Darstellung der linearen Landschaftselemente wird durch diese Planänderung nicht berührt. Sie ist jedoch am Schwarzen Weg in eine Allee zu ändern.

### **3.3 Landschaftsrahmenplan**

Neumünster befindet sich im Planungsraum II des Landschaftsrahmenplanes (2020), aufgestellt vom Ministerium für Energie, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein als oberste Naturschutzbehörde. Hierin werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert.

Die Karten I, II und III zum Landschaftsrahmenplan weisen jeweils keine gesonderten Darstellungen für den Bereich des Plangebietes aus. Westlich angrenzend ist in Karte II das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ dargestellt.

### **3.4 Landesentwicklungsplan 2021, Regionalplan**

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Hierzu sollen zur Verbesserung der Standortbedingungen ein bedarfsgerechtes Flächenangebot, unter anderem für Gewerbe und Dienstleistungen, sowie eine gute Verkehrsverbindung beitragen. (Kap. 2.2.1, LEP 2010, G, S. 38)

Sowohl im LEP als auch im Regionalplan wird das Plangebiet der Siedlungskategorie „Stadt-/Umlandbereich in ländlichen Räumen“ zugeordnet. Dem LEP entsprechend sollen diese Räume als „regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte (...)“ gestärkt werden und dadurch für den gesamten ländlichen Raum Entwicklungsimpulse geben (Kap. 2.4, LEP 2021, 2G, S. 90). Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch ein Flächenangebot für Gewerbe und Industrie und gute verkehrliche Anbindungen dieser verbessert werden. (Kap. 2.4, LEP 2021, 3G, S. 90) Auch der Regionalplan trifft hierzu entsprechende Aussagen.

Erstmals enthält der LEP eine Vorgabe für die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Land. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es sind vorrangig bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotentiale ausschöpfen können. Es soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. (vgl. LEP Fortschreibung 2021: Kapitel 3.9)

Mit der hiesigen Überplanung wird eine Fläche aktiviert, die für ihren durch Bauleitplanung bestimmten Zweck nicht mehr benötigt wird, die ihre landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben hat und somit zukünftig einer sinnvollen, nachgefragten Nutzung im direkten Anschluss an das Siedlungsgefüge und in sehr guter verkehrlicher Anbindung zur Verfügung stehen sollen. Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen wird der Wirtschaftsstandort Neumünster gestärkt. Bei perspektiver Betrachtung handelt es sich hierbei um eine Arrondierung von Siedlungsfläche, die im Ergebnis zum Lückenschluss östlich des Schwarzen Weges führen könnte.

Aktuell werden auch die Regionalpläne in Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Neumünster gehört zukünftig in den Planungsraum II. Die Planung ist derzeit noch nicht so weit vorangeschritten, dass in Aussicht genommene Ziele beachtet werden könnten.

Der Planung stehen keine derzeit geltenden sowie zeitnah zu erwartenden Ziele der Landesplanung entgegen.

### **3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK) ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt. Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 29.03.2022 wurde

in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen.

Die vorliegende Planung entspricht dem gesamtstädtischen Ziel ‚*Neumünster als Oberzentrum stärken*‘. Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt“ ist zudem als ISEK-Ziel formuliert, ‚*Neumünster als Wirtschaftsstandort strukturell stärken*‘. Die vorliegende Planung dient insbesondere diesem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung.

### **3.6 Integriertes Klimaschutzkonzept 2015**

Das Integrierte Klimaschutzkonzept Neumünsters (2016) soll dazu beitragen, die Bauleitplanung im Hinblick auf energetische und klimatische Aspekte zu optimieren und das langfristige Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Nach einer umfangreichen Analyse der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz in Neumünster werden gesamtstädtische Potentiale zur Energieerzeugung und -einsparung sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien und der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zielzeitraum 2030, mit Ausblick auf 2050 aufgeführt. Daraus ergeben sich Szenarien einer möglichen klimatischen und energetischen Zukunft Neumünsters, die durch Leitbilder, Klimaschutzziele und konkrete Projekte verfolgt werden.

Die Leitbilder für eine nachhaltige Stadtentwicklung finden in der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Berücksichtigung.

Der Fokus der Energieversorgung liegt auf die Nutzung regenerativer Energien. Das Klimaschutzkonzept identifiziert als mögliche Quellen erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung im wesentlichen Photovoltaik und für die Wärmegewinnung oberflächennahe Geo- sowie Solarthermie. Insbesondere bieten sich Dachflächen großflächiger Gewerbebauten für die solaraktive Nutzung an. Die Potentiale zur Nutzung von Geothermie sind durch die Bauherren auszuloten.

Neben einer Erschließung von Potenzialen der erneuerbaren Energieerzeugung sind Aussagen zu einer möglichen Energieeinsparung, beispielsweise durch die Erhöhung von energetischen Standards, zu berücksichtigen. Hier wird auf das folgende Kapitel verwiesen.

Auf die Unternehmen wird im Zuge des städtischen Klimaschutzkonzepts durch die Steigerung der Akzeptanz „klimafreundlicher Mobilität in Betrieben“ (Projekt W1) eingewirkt sowie insgesamt versucht, die „Energieeffizienzpotenziale in Unternehmen“ zu heben (Projekt W3).

### **3.7 Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung**

Die „Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster“ wurde von der Ratsversammlung am 08.09.2020 für die Bauleitplanung verbindlich beschlossen und konkretisiert die Ziele des Klimaschutzkonzeptes. Sie formuliert die Anforderungen an neue Baugebiete hinsichtlich ihrer ökologischen Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Dazu zählen insbesondere Festsetzungen zur Gebäudebegrünung, zur Vorgartengestaltung oder zur Herstellung von wasserdurchlässigen Bo-

denbefestigungen. Die Vorgaben der Leitlinie werden berücksichtigt und werden in den Kapiteln zu Erhaltungs-/Pflanzgeboten und zu den örtlichen Bauvorschriften umfassend näher erläutert.

Darüber hinaus fordert die Richtlinie die Bauherren auf, den Energiestandard ihrer Bauten möglichst hoch anzusetzen, um den Energiebedarf zu minimieren und möglichst CO<sub>2</sub>-arme/neutrale Technologien zu verwenden. Wohngebäude sind mit dem aktuellsten Energiestandard der Förderkulisse entsprechend herzustellen. Bei Nicht-Wohngebäuden (v.a. Gewerbebauten) soll der Primärenergiebedarf um 20 % ggü. des Referenzgebäudes unterschritten werden. Diese Vorgaben sollen in die Grundstückskaufverträge übernommen werden.

Die Bauherren haben die Möglichkeit durch die Wahl der Baumaterialien und der Bauweise sowie der Ausrichtung der Gebäude ihren Wärmebedarf deutlich zu minimieren. Die Gebäudeausrichtung soll so gewählt werden, dass die Nutzung von Solarenergie begünstigt wird. Eine Verschattung von den angrenzenden Grünstrukturen soll möglichst vermieden werden. Werden bei der Planung energetische Aspekte durch einen Fachplaner von Anfang an berücksichtigt, werden die Vorgaben des derzeit geltenden Gebäudeenergiegesetzes in oben geforderter Form schnell unterschritten.

Die Einholung eines Energiekonzeptes ist aufgrund der Größenordnung des Plangebietes nicht erforderlich. Stattdessen wurde eine **energetische Stellungnahme** (Averdung, 08.08.2022) vorgelegt, deren Ergebnisse hier kurz vorgestellt werden.

Ziel der energetischen Stellungnahme ist, die Potenziale zur Versorgung des Plangebietes mit erneuerbaren Energien zu ermitteln. Die energetische Versorgung soll möglichst klimaneutral, nachhaltig und wirtschaftlich umsetzbar sein. Untersucht wurden folgende Potentiale: Abwasser, Luftwärme, Erdsonden, Agrothermie, Photovoltaik, Solarwärme, Fernwärme, Biomethan, Biomasse.

Im Ergebnis sind für das Gebiet verschiedene Varianten der Wärmeversorgung denkbar. Empfehlungen wurden vorrangig für die Luftwärme-, Erdsonden und Photovoltaik ausgesprochen. Eine Anbindung an das Fernwärmenetz der SWN wird voraussichtlich nicht realisierbar sein, da weder das Gebiet noch die nähere Umgebung an das Fernwärmenetz angeschlossen sind.

Darüber hinaus wurden zugunsten der Klimabilanz/Belange des Klimaschutzes weitere Empfehlungen ausgesprochen, auf die nachfolgend kurz eingegangen wird:

Verbot von mit Erdgas, Erdöl, sonstigen fossilen Brennstoffen oder Holz betriebenen Einzelfeuerungsanlagen (Ausnahme: gelegentlich betriebene Kaminöfen). Ein entsprechendes Verbot wird nicht in den Bebauungsplan übernommen, da die Erforderlichkeit dafür nicht gegeben ist. U. a. aufgrund der aktuellen weltpolitischen Umstände liegt es nahe, dass kaum ein Verbraucher bereit sein wird, sich in die Abhängigkeit externer Rohstofflieferungen zu begeben. Stattdessen hat die energetische Stellungnahme gezeigt, dass eine autarke Versorgung ohne (fossile?) Brennstoffe möglich ist. Gegebenenfalls kann eine solche Vorgabe in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden.

Anschluss- und Benutzungsgebot für Raumwärme, Brauchwarmwasser und ggf. Klimatisierungskälte bei Netzlösungen. Ein Anschluss- und Benutzungsgebot kann im

Bebauungsplan nicht geregelt werden, da die Rechtsgrundlage im BauGB dazu fehlt. Des Weiteren ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar, ob und wo ein solches Netz überhaupt installiert werden kann. Insbesondere hängt ein Kältenetz von den konkreten Betrieben/ Nutzungen ab, die sich im Gebiet ansiedeln werden. Ein derartiges Gebot könnte - vorbehaltlich einer Netzlösung - ggf. in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen werden. Vorzuziehen sind in diesem Fall allerdings dezentrale Lösungen, die individuell auf die jeweilige Nutzung am einzelnen Objekt zugeschnitten sind.

Wärmenetzes mit einem Mindestanteil verbrennungsfreier Wärme von 75 %. Ausnahmen möglich; Anforderungen wurden formuliert. Anforderungen an ein Wärmenetz sind bodenrechtlich nicht relevant und können daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden diese Optionen bzw. Bedingungen geprüft.

Pflicht zur Errichtung von netzgebundenen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen) auf allen Dachflächen. Eine Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung von Solaranlagen wird nicht aufgenommen, da die anschließende Inbetriebnahme nicht vorgeschrieben werden kann. Es liegt in der Hand der Bauherren, sich für eine Variante der nachhaltigen Wärmeversorgung zu entscheiden.

Pflicht zur Errichtung von Gründächern (unabhängig der Dachneigung). Die Verpflichtung zur Herstellung von begrünten Dachflächen wurde auf Basis der Ökologischen Leitlinie verbindlich festgesetzt. Dies entspricht dem Abwägungsergebnis. Darüber hinausgehende Dachbegrünungen können Bauherren auf eigenen Wunsch selbstverständlich vornehmen.

Pflicht zur Wahl des Baumaterials: Holz. Eine Vorgabe zur Verwendung von Holz als Baustoff kann in den Grundstückskaufverträgen vorgesehen werden. Die Verpflichtung sollte jedoch die Verfügbarkeit berücksichtigen und ggfs. eingeschränkt werden.

Kompakte Bauweise, hohe Verdichtung, Gebäudeausrichtung nach Süd. Die aus städtebaulichen Gesichtspunkten getroffenen Maßzahlen wurden im Einklang mit den angrenzenden Siedlungsflächen getroffen und erlauben eine kompakte Bauweise. Eine weitere Erhöhung wird als städtebaulich unverträglich angesehen. Auf Vorgaben zur Ausrichtung der Baukörper wird verzichtet, da Bauherren, die auf eine Wärmeversorgung mittels Solarnutzung abstellen, die Gebäudeausrichtung ohnehin berücksichtigen werden, um optimale Solarerträge erzielen zu können. Zudem sind die Bauherren aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes ohnehin angehalten, ihre Baukörper energetisch zu optimieren.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Das rechtlich Mögliche und - im konkreten Planungsfall - Sinnvolle wurde in den Bebauungsplan übernommen; einige der Empfehlungen können auf Ebene der Grundstücksverträge aufgegriffen werden. Im Übrigen wird ein Großteil der Maßnahmenempfehlungen über die ständig in Fortschreibung befindlichen Fachgesetze geregelt, was zu einer dynamischen Betrachtung/Anwendung bei der Umsetzung und Weiterentwicklung des Gebiets führt. Ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen hingegen stellt ein starres und auf Jahrzehnte festgeschriebenes Planungsinstrument dar, das zwar die Funktion einer städtebaulichen Rahmensetzung, nicht aber der dauerhaften Vorgabe von energetischen Standards und Lösungen übernehmen kann.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Schwarzer Weg“ soll das vorhandene Gewerbegebiet „Schwarzer Weg“ nach Süden erweitert werden, um weitere Standortmöglichkeiten dem Bedarf entsprechend für kleinteilige Gewerbebetriebe und Mischnutzungen zu bieten. Die ursprünglich als Erweiterungsfläche für die Kleingartenanlagen vorgesehene Fläche wird zu diesem Zweck heute und absehbar zukünftig nicht mehr benötigt. Durch die mittig verlaufende Erschließungsstraße ergeben sich planmäßig bis zu vier Baugrundstücke mit Flächen zwischen 1.360 m<sup>2</sup> und 2.450 m<sup>2</sup>, die auf die Nachfrage kleinerer Gewerbebetriebe zugeschnitten sind.

Die Art der Nutzung berücksichtigt die näheren vorhandenen oder perspektivisch absehbaren Gebietstypen. Es entstehen daher zwei Teilbereiche: Während im Norden die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt, werden südliche Teilflächen als Mischgebietsflächen festgesetzt. Diese Abstufung nimmt zum einen Rücksicht auf die vorhandene Berufsgenossenschaft Bau und zum anderen auf die womöglich auszuweisenden Wohnbauflächen im Süden. Den Übergang nach Süden zur noch bestehenden Kleingartenanlage bildet der gesetzlich geschützte und zu erhaltende Knick (außerhalb des Plangebietes).

Im Zuge der Planänderung wird die Baukonzeption des nördlich angrenzenden Baugebietes auf dieses Baugebiet adaptiert und entsprechend der örtlichen Erfordernisse angepasst. Die Grundkonzeption des bestehenden, nördlich angrenzenden Gewerbegebietes wird auf die hinzukommenden Flächen übertragen. Die Planung wird im Wesentlichen von einer großzügigen Ausnutzung der Baugrundstücke getragen, die die vorhandenen Grünstrukturen in Teilen berücksichtigt. So geben bspw. der Verlauf der Baugrenzen und die Maßzahlen Orientierung für die hiesigen Festsetzungen. Im Gegensatz zum bestehenden Planrecht wird die Sukzessionsfläche im Osten nicht im Ganzen als zu erhalten festgesetzt, sondern zusätzlich durch ein Pflanzgebot auf einer Breite von 5 m ergänzt, um eine Eingrünung und Abgrenzung zum Nachbargrundstück bzw. eine ökologische Funktion als Vernetzung für die Tierwelt beizubehalten.

## **2. Festsetzungen der Planänderung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden Gewerbe- und Mischgebiete nach BauNVO festgesetzt. Von den Möglichkeiten der Feingliederung dieser Gebiete (nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO) wird unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmungen der Baugebiete Gebrauch gemacht.

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

In Gewerbegebieten ist vom Grundsatz her eine sehr offene Grundstruktur an Nutzungen möglich, die sämtliche gewerbliche Nutzungen aufnimmt. Darunter sind alle unter dem Oberbegriff Gewerbe fallenden Anlagen und Betriebe gemeint, also insbes.

Handwerksbetriebe, das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Gewerbegebiete sind grundsätzlich für „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe vorgesehen und verfügen somit über einen höheren zulässigen Störungsgrad als die Mischgebiete. Mischgebiete haben einen Störungsgrad von „nicht wesentlich stören“. Da das Nutzungsspektrum und damit auch die Störintensität laut BauNVO sehr breit gefasst werden, ergibt sich für diese Planung aufgrund der spezifischen Lage in Nachbarschaft relativ empfindlicher Nutzung eine erforderliche Einschränkung hinsichtlich des Störgrades.

Für die nördlichen Teilflächen soll daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Ausweisung kommen. Hier sind nur solche Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störgrad wird auf den des Mischgebietes herabgesetzt. Ziel ist es gerade, den Störungsgrad mischgebietsverträglich zum Schutz benachbarter Nutzungen zu definieren, um den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nachzukommen.

Diese Feingliederung ist erforderlich, um dem Schutzanspruch der umgebenden Ansiedlungen Rechnung zu tragen. An die vorhandene BG Bau wird durch Ausweisung dieser Bauflächen herangerückt. Diese Nutzung ist auf eine nicht störende Umgebung angewiesen und daher schutzbedürftig. Ein ungestörter Betrieb auf dem östlich angrenzenden Grundstück des medizinischen Untersuchungsentrums für die BG Bau wird dadurch weiterhin sichergestellt. Des Weiteren dient sie der vorausschauenden - wenn auch nicht aus diesem Grund erforderlichen - Rücksichtnahme auf perspektivische, sensible Folgenutzungen im Bereich der Kleingartenanlage.

**Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** sind allgemein zulässig. Sie können gewerbliche Nutzungen aufnehmen und stehen daher der Kernfunktion eines Gewerbegebietes nahe, um die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes zu wahren. Im Unterschied zum Mischgebiet ist hier das Wohnen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Im Gewerbegebiet werden hingegen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** ausgeschlossen, um die von einem erhöhten Besucherverkehr ausgehenden Störungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

### **Mischgebiet (MI)**

Im Sinne einer Gebietsabstufung zum südlich perspektivisch möglicherweise auszuweisenden Wohngebiet werden für die südlichen Teilflächen Mischgebiete festgesetzt. Ein Mischgebiet zeichnet sich durch die Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören aus. Der Anteil beider Nutzungsarten ist ungefähr gleichgewichtig und gleichwertig. Beispielsweise ist auch denkbar, dass sich hier Handwerksbetriebe mit angeschlossener Wohnnutzung ansiedeln.

Darüber hinaus werden folgende Nutzungsausschlüsse geregelt:

### **Einzelhandelsbetriebe**

In Gewerbegebieten sind nach § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe als Unterart gewerblicher Betriebe grundsätzlich allgemein zulässig. In Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe gesondert erwähnt und nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Ihre Zulässigkeit gilt in beiden Fällen bis zur Großflächigkeit aus § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auf Basis des von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das aufgrund einer geordneten Zentrenstruktur Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung macht, sollen jedoch jegliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsansiedlungen an diesem Standort würden der städtebaulichen Zielvorstellung zur Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches, der Innenstadt, widersprechen. Städtebauliches Ziel ist es gerade, kern- und zentrumsrelevante Sortimente auf die Lage in der Innenstadt zu konzentrieren. Ferner verursachen diese Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, für das die Planstraße samt Zufahrt womöglich nicht ausreichend dimensioniert wäre und somit zu Konflikten führen könnte. Dem eigentlichen Ziel der Planung, nämlich der Bereitstellung von Flächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe zur vorrangigen Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, wird damit entsprochen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten werden zudem die Ziele der Raumordnung berücksichtigt. Die Landesplanung möchte über planungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen der (sukzessiven) Konzentration mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich nicht wünschenswerten Standorten (zum Beispiel an überregionalbedeutenden Verkehrsachsen wie Autobahnen, Ausfallstraßen oder in Gewerbegebieten) entgegenwirken. Hiermit soll städtebaulich negativen Entwicklungen, die dazu führen können, dass insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune mittel- bis langfristig die ihnen zukommende Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen können, vorsorglich entgegengesteuert werden.

Einzelhandelsbetriebe sind demnach im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es gilt jedoch die Ausnahme des sog. **Handwerkerprivilegs**, da einige kleinere Gewerbebetriebe auch in untergeordneter Funktion Einzelhandel betreiben. Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig, wenn er nicht mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handelt, im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen steht und der gewerblichen Nutzung hinsichtlich seiner Geschossfläche deutlich untergeordnet ist. „Deutlich untergeordnet“ bedeutet, dass die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung maximal 20 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs erreichen darf. Sie darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht übersteigen. Es wird davon ausgegangen, dass von diesen Ansiedlungen keine Gefährdungen auf die städtebauliche Entwicklung im o.g. Sinne ausgehen können.

### **Vergnügungsstätten und Bordelle**

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise und im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein bzw. nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässig. Bordelle zählen in Gewerbegebieten zu den Gewerbebetrieben aller Art, in Mischgebieten zu den sonstigen Gewerbebetrieben und sind allgemein zulässig. Solche Nutzungen widersprechen dem angestrebten Charakter des geplanten Gebietes als klassisches, nicht störendes gemischtgenutztes bzw. gewerbliches Gebiet für hauptsächlich kleinere Unternehmen. Zudem können sie Abwertungstendenzen mit sich bringen, die das Gebiet hinsichtlich seiner Attraktivität für andere gewerbliche Betriebe beeinträchtigen können. Sie werden daher nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

### **Tankstellen**

Tankstellen sollen sowohl im Gewerbe- als auch im Mischgebiet ausgeschlossen werden, um das Gebiet in seinem Charakter als nicht störend zu entwickeln. Bei Tankstellen handelt es sich um flächenintensive Betriebe mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das hier zu nicht gewünschten Störungen führen würde. In unmittelbarer Nähe befinden sich an der übergeordneten Wasbeker Straße in verkehrsgünstiger Erreichbarkeit Tankstellen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

### **Anlagen für sportliche Zwecke**

Anlagen für sportliche Zwecke sind zwar nicht explizit ausgeschlossen (gemeint sind gewerblich betriebene Anlagen), sind jedoch entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nur insofern zulässig, als dass sie im Einklang mit der von der BauNVO vorausgesetzten, typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung nach zugewiesen sind.

### **Gartenbaubetriebe**

Im Mischgebiet werden die grundsätzlich nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um Störungen auf die Nachbarschaft durch Besuchsverkehre zu vermeiden. Diese sind nicht selten flächenintensiv und sollen hier entsprechend der Zielstellung der Ausweisungen gerade nicht untergebracht werden.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung (auf dem Betriebsgrundstück bzw. in unmittelbarer Nähe) als Teil der Hauptanlagen oder – wenn baulich selbständig – als Nebenanlagen grundsätzlich zulässig, soweit sie in Funktion und räumlich-baulich der Hauptanlage dienend zugeordnet und untergeordnet sind. Diese Werbung muss sich auf eine auf dem Baugrundstück erbrachte Tätigkeit beziehen und betrifft die dort ansässigen Betriebe selbst, deren Werbung am Gebäude (Werbeschild) angebracht oder freistehend (bspw. Werbeschild, Pylon, Fahnenmast) sein kann. Siehe unten für weitere Ausführungen zu Werbung als Nebenanlage.

Als eigenständige Hauptnutzung, also als gewerbliche Fremdwerbeanlage abseits der Stätte der Leistung, sind sie nach dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO im Gewerbegebiet und nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auch im Mischgebiet grundsätzlich zulässig, da sie als Gewerbebetrieb aller Art/sonstige Gewerbebetriebe zu klassifizieren sind. Werbeanlagen für Fremdwerbzwecke sollen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO jedoch ausgeschlossen werden, da die tatsächliche städtebauliche Situation aus besonderen städtebaulichen Gründen, bezogen auf den Schutz des Landschaftsbildes/Ortsbildes, den Ausschluss erfordert.

Werbeanlagen zu Fremdwerbzwecken sollen aufgrund der speziellen, örtlichen Situation ausgeschlossen werden, um das besondere Straßenbild des Schwarzen Weges zu schützen. Der Schwarze Weg zeichnet sich durch eine besondere städtebauliche Qualität aus. Der Charakter dieses Gebietes ist von seiner großbaumbestandenen Allee und weiteren gewachsenen Grünstrukturen in Randlage, gegenüber der freien Landschaft und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“, geprägt. Das nur einseitig bebaute, erhaltenswerte Ortsbild am Schwarzen Weg wird hier hingegen durch die angestrebte Bebauung und eine innere Erschließung berücksichtigt. Der Ausschluss der Fremdwerbeanlagen dient dem besonderen Schutz

des von der Allee und angrenzenden Landschaft geprägten Straßenzuges des Schwarzen Weges. Zusätzliche Fremdwerbeanlagen würden der Eigenart des schützenswerten Ortsbildes widersprechen.

Die vorhandenen Grünstrukturen verhindern ohnehin den freien Blick auf die Baugebiete. Werbeanlagen für Fremdwerbzwecke sind nur dann sinnvoll, wenn sie vom vorbeifahrenden Auto-/Fahrradfahrer oder Fußgänger generell auch gut einsehbar sind. Standorte auf angrenzenden Baugrundstücken sind jedoch aufgrund der Allee in Kombination mit einem strauchbesetzten Grünstreifen und des leicht verschwenkten Verlaufs der Straße grundsätzlich schwer einsehbar, sodass dieser Standort für Werbung für andere, hier nicht ansässige Betriebe eher nicht geeignet ist. Aus anderen Himmelsrichtungen ist das Plangebiet für einen externen Betrachter nicht einsehbar.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen dieser Änderung sollen sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes für nördlich angrenzende Gewerbegebiete orientieren, um im gesamten Baugebiet am Schwarzen Weg eine ähnliche städtebauliche Dichte zu erzielen. Im Ursprungsbebauungsplan wurden zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt. Gebäudehöhen wurden hingegen nicht festgesetzt.

Der hiesige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,5 und im Gewerbegebiet eine GFZ von 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung fest.

Ein Versiegelungsgrad (GRZ) von 0,5 ermöglicht es, einen bis zu 50 % Flächenanteil des Baugebietes mit Hauptanlagen zu überdecken. Nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich, also bis zu 75 % der Grundstücke. Damit sind die Orientierungsmaße nach BauNVO (0,8 im GE und 0,6 im MI) nicht ausgeschöpft, sodass der Eindruck eines offenen, nicht überfrachteten Baugebietes fortgeführt wird. Zudem geht eine hohe bauliche Dichte in der Regel mit einer Erhöhung des Störungsgrades einher, was hier gerade beschränkt werden soll.

Die Geschossflächenzahl begrenzt die Geschossfläche in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Geschossflächen von Dachgeschossen, die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterhalb der Vollgeschossgrenze bleiben, werden nicht mitgerechnet. Eine GFZ im GEe von 0,8 bedeutet, dass die Geschossfläche 80 % der Grundstücksfläche nicht übersteigen darf. Sie wird hier festgesetzt, um oftmals massiv wirkende Gewerbehallen zu begrenzen.

Um jedoch zukünftig neben der Zahl der Vollgeschosse, die hier auf 2 festgesetzt ist, eine Beschränkung der Höhenentwicklung vorzugeben, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt: im GEe auf 11 m und im MI auf 9,5 m. Im Hinblick auf die kleinteilige, im Süden angrenzende Nutzung sowie die zukünftig womöglich auszuweisende Wohnbebauung dient diese Festsetzung einer Harmonisierung der Gebäudehöhen.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden, dürfen künftig die Hauptnutzungen des Gewerbegebiets und des Mischgebietes untergebracht werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung greift das Baukonzept der nördlich angrenzenden Baufelder auf und führt sie entsprechend weiter.

Die Baugrenzen zur Wasbeker Straße (bzw. zu seinem Radweg) verlaufen unter Berücksichtigung eines unüberbaubaren Streifens 9 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie versetzt. Hier wird Rücksicht auf den Kronentraufbereich der Allee inkl. eines Abstands von 1,5 m in Form der unüberbaubaren Fläche genommen. Dazu wird wiederum ein Abstand von 5 m mit der Baugrenze eingehalten, damit Gebäudekanten nicht zu nah an der gesetzlich geschützten Allee aufragen. Zur äußeren Begrenzung der Planstraße bzw. seiner Versickerungsmulde wird ebenfalls ein Abstand von 5 m gewahrt. An der Ostgrenze wird ein Abstand von 3 m zur Gehölz-/Anpflanzfläche eingehalten. Um dennoch eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, wird die Baugrenze im Süden in 3 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze gewählt, deren Abstand ebenfalls unter Rücksicht auf den Knick als unüberbaubar festgesetzt wird. Der Geltungsbereich hält zusätzlich einen Abstand von ca. 5 m (begradigt) zum Knickfuß, um den naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden. Dafür befinden sich innerhalb der Baufelder keine zu berücksichtigenden Zwangspunkte. Die gewählten Baugrenzen ermöglichen somit eine flexible Grundstücksausnutzung unter Einhaltung von gewissen Mindestabständen zu benachbarten Grünnutzungen.

Die Grünnutzungen werden außerhalb der Baugrenzen in Teilen durch von Bebauung freizuhaltende Flächen geschützt. Hier sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m.

Als Bauweise wird die Festsetzung einer offenen Bauweise aus dem Ursprungsbebauungsplan für Gewerbegebiete übernommen, bei der Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig unter Wahrung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen sind. Dies wird nach wie vor als angemessen für kleinteilige gewerbliche und gemischte Nutzungen angesehen.

### 2.4 Erhaltungs-/Pflanzgebote/Naturschutzmaßnahmen

#### **Allee**

Die straßenbegleitende und als Biotop gesetzlich geschützte Eichenallee ist in ihrem Charakter als durchgängige Baumreihe zu erhalten. Aus diesem Grund wurde neben der reinen Festsetzung der zu erhaltenen Einzelbäume eine Festsetzung zum Baum- bzw. Wurzelschutz der Allee festgesetzt: Für die Dauer der Bauzeit auf den angrenzenden Nachbargrundstücken und im Bereich der Erschließungsstraße ist Baum- und Wurzelschutz vorzusehen. Der Kronentraufbereich der Alleen zuzüglich eines 1,5 m breiten Streifens ist baulich zu schützen (entweder mittels Zauns oder durch Metallplatten auf Kiesbett); er darf nicht befahren werden; darauf dürfen kein Bodenabtrag, keine Aufschüttung, keine Verdichtung und keine Leitungsverlegung stattfinden. Nähere Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.

### **Feldgehölz im Osten**

Die im östlichen Bereich vorhandene Grünstruktur in Form einer Sukzessionsfläche ohne nennenswerten Einzelbaumbestand soll in einem 5 m breiten Streifen erhalten bleiben, der durch Nachpflanzungen zu ergänzen ist. Auch wenn diese Fläche einen gewissen ökologischen Wert als Biotop für die Tier- und Pflanzenwelt darstellt, würde sie doch im vollen 15 m breiten Umfang zugleich eine starke Einschränkung für die privaten Grundstückseigentümer bedeuten. Dieser Streifen müsste von den Gewerbetreibenden mit erworben werden, darf aber nicht baulich genutzt werden. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass Grundstückseigentümer solche Gehölze als Belastung empfinden. Zudem setzt sich die Gehölzfläche nicht nach Norden oder Süden fort, hat demnach keine verbindende ökologische Funktion. Eine Vernetzung aus ökologischen Gründen bzw. eine Verbindung für die Tierwelt zum Knick bleibt bestehen. Zugunsten einer verbesserten Grundstücksausnutzung wird nunmehr als Kompromiss zur Abgrenzung zum medizinischen Untersuchungszentrum der Bauberufsgenossenschaft ein kombiniertes Erhaltungs-/Pflanzgebot für einen Sichtschutzstreifen in 5 m Breite als geschlossener Pflanzstreifen festgesetzt. Das Flurstück ist und bleibt somit nach Osten eingegrünt. Die Sukzessionsfläche, die zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung auf 5 m reduziert wird, wird daher um ein Pflanzgebot ergänzt. Eine Pflanzliste wurde festgesetzt.

### **Knick**

Der südlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Knick wird als gesetzlich geschütztes Biotop auf städtischer Grünfläche erhalten. Das Erfordernis zur Überplanung des Knicks ergibt sich erst mit Überplanung der südlichen angrenzenden Flächen und Weiterführung der Planstraße. Ein vorgelagerter Knickschutzstreifen in ca. 5 m Breite (begradigt), der als Grenze des Geltungsbereiches bestimmt wurde, dient der Rücksichtnahme auf den Knick. Zugleich ermöglicht er die Befahrbarkeit auf öffentlichem Grund zur Pflege durch das städtische Technische Betriebszentrum (TBZ). Weitere Rücksicht wird innerhalb des Plangebietes mittels des zusätzlichen 3 m breiten von Bebauung freizuhaltenden Streifens genommen, in dem Bebauungen, Aufschüttungen etc. unzulässig sind. Durch diese Maßnahmen wird dem Knick die Chance gegeben, den derzeit schlechten Erhaltungszustand langfristig zu verbessern.

### **Einzelbäume**

Straßenbegleitend sollen innerhalb der öffentlichen Versickerungsmulde mind. vier heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm angepflanzt werden.

Zum Schutz der geschützten Biotope und sonstigen Gehölze im und am Plangebiet wird festgesetzt, dass ausschließlich nach unten abstrahlende Beleuchtung insektenfreundlich und fledermausverträglich ausgeführt werden darf. Dies betrifft neben der Außenbeleuchtung an Gebäuden auch sonstige Gartenbeleuchtung.

Zur weiteren klimagerechten und nachhaltigen Ausgestaltung des Bauleitplanes auf Basis der o.g. ökologischen Leitlinien, die insbesondere die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden in den Blick nimmt, werden zusätzlich die folgenden Festsetzungen getroffen:

### **Dachbegrünung**

Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 15^\circ$  sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Diese

können bspw. technisch notwendige Einrichtungen auf dem Dach (bspw. Anlagentechnik oder zu Belichtungszwecken) sein, die eine parallel Solarnutzung ausschließen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen, um eine extensive Dachbegrünung mit Gräsern und Gräsern zu ermöglichen. Eine höhere Substratmächtigkeit wird ausdrücklich begrüßt, um die Vorteile für die Umwelt und das Klima noch zu erhöhen: Damit könnte bspw. neben einer besseren Wasserspeicherfähigkeit auch die Artenvielfalt auf dem Dach und das CO<sub>2</sub>- und Feinstaub-Speichervermögen erhöht werden.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig und ausdrücklich erwünscht, um die Nutzung der Solarenergie auszus schöpfen.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht sind zulässig, wenn die Dachbegrünung zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Mehraufwand führt, der die Gesamtbauwerkskosten um mehr als 20 % erhöht. Dies ist bspw. bei weitspannenden Leichtbauhallen denkbar, bei denen statistisch erhöhte Anforderungen schnell zu Mehrkosten in dieser Größenordnung führen können. In diesen Ausnahmefällen sind mindestens 25 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Die Substratmächtigkeit kann auf mindestens 5 cm reduziert werden. Die Wirtschaftlichkeit bzw. der Mehraufwand sind plausibel darzulegen und zu begründen.

### **Fassadenbegrünung**

Bei Hauptgebäuden sind Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine Pflanze je 2,5 lfm Wandlänge anzupflanzen. Bei Nebenanlagen und Garagen (inkl. überdachter Stellplätze/Carports) sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je 2 lfm Wandlänge anzupflanzen. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.

Festgesetzt ist demnach eine bodengebundene Fassadenbegründung, die mittels Kletter- und Rankpflanzen, ggf. an Kletterhilfen, die Fassadenfläche erst nach einigen Jahren vollständig begrünen wird. Vorteilhafter im Sinne einer schnell flächendeckenden Begrünung bietet demgegenüber die Kombination mit einer wandgebundene Fassadenbegrünung, bei der bspw. mit Pflanzkästen in der Höhe in sog. Regalbauweise mehr Pflanzen auf der Fläche verpflanzt werden. Eine Kombination dieser Begrünungsarten wird daher begrüßt.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandfläche sind die Wandflächen in verschiedenen Ebenen einer Fassadenseite (vor- und zurückspringende Wände) mitzurechnen, um eine möglichst große Ausnutzung der Fassadenbegrünung zu erreichen, die Vorteile für die Nutzer als auch für die Umwelt mit sich bringt.

### **Pflanzlisten**

Pflanzlisten sind in die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten nicht aufgenommen, um eine zu starke Einschränkung der Bauherren auf ausgewählte Arten zu vermeiden. Zugleich werden ohnehin Anregungen für über die Festsetzung getroffene Mindestanforderung hinausgehende Empfehlungen zur Begrünung gegeben. Die in den Festsetzungen getroffene Begrifflichkeit „heimische, standortgerechte Gehölze“ ist dank aktueller Rechtsprechung hinreichend bestimmt, da sie im Naturschutzrecht festste-

hende Begriffe definieren. Einheimisch/heimisch sind Gehölze dann, wenn sie in dem umgebenden Gebiet natürlicherweise vorkommen. Standortgerecht sind Gehölze, wenn sie an dem in Aussicht genommenen Standort ohne weitere Hilfe des Menschen wachsen können. Analog ist der Begriff „Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft“ auszulegen. Welche Gehölze im Einzelnen in Frage kommen, werden als Empfehlung als Hinweis in Teil B der Satzung aufgenommen. Weitergehende Auslegungshinweise bietet zudem der Umweltbericht.

## 2.5 Örtliche Bauvorschriften

### Vorgartengestaltung

Die in der Ursprungsplanung verankerte örtliche Bauvorschrift, die sich auf die versickerungsfähige Gestaltung von ebenerdigen Stellplatzanlagen und deren Zufahrten bezieht, wird im Hinblick auf ökologische Aspekte dem Grunde nach übernommen. Hinsichtlich der Vorgartengestaltung wird zudem eine möglichst geringe Versiegelung angestrebt, um einen aufgelockerten Charakter zu erzeugen. So dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Stattdessen sind sie gärtnerisch, davon mindestens 50 % als offene Vegetationsfläche, anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke benötigt werden.

Geschlossene Grundstückseinfriedungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe des angrenzenden Geländes, zulässig.

### Werbeanlagen

In Gewerbegebieten hat sich in der Vergangenheit das Erfordernis zur Steuerung von Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung gezeigt - vor allen Dingen aus ortsgestalterischen Gründen zum Schutz besonderer Orts-/Landschaftsbilder.

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild von Werbeanlagen, die als Nebenanlage der Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind, gilt grundsätzlich, dass sich Werbeanlagen der Gebäudearchitektur sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und die Farbgestaltung unterordnen müssen. Die allgemeine Regelung zur Nebenanlage ergibt sich aus § 14 BauNVO. Es gilt ferner § 11 LBO SH, der eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes verhindert.

Darüber hinaus werden in dieser Planung folgende Regelungen zur Konkretisierung getroffen: Die Anzahl der baulich selbstständigen Anlagen zur Eigenwerbung (als Nebenanlage) je Betriebsstätte wird zur besseren Steuerung auf eine Anlage je Betrieb in einer Größenordnung von max. 6 m<sup>2</sup> beschränkt. Für Werbeanlagen als Teil der Hauptanlagen in Anlehnung zu § 14 BauNVO wird bestimmt, dass Werbeanlagen, die an der Hauptanlage selbst angebracht sind (z.B. Schilder, Tafeln), die Gebäudekanten (Abschlusskanten von Dach und Fassaden) nicht überschreiten dürfen. Die Größe der Werbeanlage darf 20 % der Fläche der Gebäudefassade, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.

Weitergehend wird bestimmt, dass illuminierte Werbeanlagen als Nebenanlagen teilweise ausgeschlossen werden. Darunter werden Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie nach oben gerichteten oder beweglichen Lichtstrahlern (sog.

Skybeamer) gezählt. Diese sollen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden, weil sie geeignet sind, negative Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigungen auf die Grünstrukturen und die dort lebenden Tierarten zu haben.

Alle Regelungen sind aus gestalterischen Zielen zum städtebaulichen Schutz des Orts-/Landschaftsbildes gerechtfertigt. Wie bereits oben ausgeführt, befindet sich das Gebiet in Ortsrandlage in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes und ist von Grünstrukturen stark geprägt. Die straßenbegleitende Allee prägt die Wirkung der angrenzenden Baugebiete wesentlich. Das Gebiet ist dem Grunde nach nicht typisch gewerblich geprägt. Erst in Annäherung der Straßenkreuzung zur Wasbeker Straße stellt sich ein urban-gewerblicher Charakter ein. Im Zusammenspiel dieser Faktoren stellt sich das Orts-/Landschaftsbild am Schwarzen Weg auf Plangebietshöhe daher als erhaltens- und schützenswert dar. Die Festsetzungen sollen eine allzu dominante Prägung des mit einer Allee geprägten Straßenraumes durch übermäßig dimensionierte und aufdringlich gestaltete Werbeanlagen verhindern. Auch eine übermäßige Häufung von Werbeanlagen kann eine störende Wirkung auslösen, weshalb die Anzahl reguliert wird. Wenngleich die Verunstaltung bzw. eine störende Häufung im Sinne des § 11 LBO bei einem Nebeneinander von 3 Werbeanlagen, die gleichzeitig im Gesichtsfeld eines Betrachters liegen und ihre optische Wirkung gleichzeitig gemeinsam ausüben, verhindert wird, soll dies aus Rücksicht auf den Standort dahingehend geregelt werden, dass eben nur eine Anlage je Betrieb zulässig ist. Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung erfolgt, weil solche Anlagen für Vergnügungsviertel kennzeichnend sind und nicht dem Charakter eines Gewerbe- oder Mischgebiets in besagter Lage entsprechen.

Nicht zuletzt soll der Übergang zum potentiell südlich angrenzenden Wohngebiet sensibel erfolgen, das sich zukünftig hier entwickeln könnte. Störwirkung auf benachbarte Grundstücke, besonders dort, wo auch gewohnt werden soll (nachbarschützendes Gebot zur Rücksichtnahme) sind daher nicht erlaubt. Durch den Ausschluss der Blink- und Wechselbeleuchtung wird zudem eine Blendwirkung auf den Straßenverkehr aus Sicherheitsgründen vermieden. Zudem wird dadurch CO<sub>2</sub> eingespart und dem Klimanotstand Beachtung geschenkt.

In der Summe sollen diese gestalterischen Maßnahmen ein ansprechendes Gewerbe-/Mischgebiet bewirken und aufwerten, das seiner besonderen Lage gerecht wird. Diese Regelungen geschehen somit aus mehreren städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Schwarzen Weg an das örtliche sowie im weiteren Verlauf über die Wasbeker Straße an das überörtliche Straßennetz sehr gut angebunden. Die BAB 7 ist unweit über die Wasbeker Straße, einer der Hauptausfallstraßen Neumünsters erreichbar. Das neue Baugebiet ist direkt an das Radwegenetz angebunden. Die am Schwarzen Weg vorhandenen Straßenbäume wurden auf der Plangebietsseite vermessen. Zugunsten einer sinnvollen Grundstücksaufteilung muss zur Herstellung der Zufahrt in das Gebiet ein Baum weichen, der erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Beachtung der Bauzeitenregelung (s. Artenschutz) gefällt werden darf.

Die Stadt bemüht sich generell um eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs. Dies soll vor allem durch ein verbessertes Umweltbewusstsein sowie eine Stärkung des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs erreicht werden. Für das Plangebiet besteht eine ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Haltestelle der Linie 9 „Freesenburg“ befindet sich ca. 250 m nordöstlich des Plangebietes an der Wasbeker Straße. Auch die Einbindung in das innerörtliche Fuß- und Radwegesystem ist günstig, da der Schwarze Weg bereits einseitig von einem Fuß-Radweg begleitet wird.

### **Innere Erschließung**

Zur verkehrlichen Erschließung der neuen, möglichst ähnlich groß geschnittenen Baugrundstücke ist der Bau einer Stichstraße, auf halber Höhe des Plangebietes vom Schwarzen Weg ausgehend, geplant. Im weiteren Verlauf schließt sie im Süden bis an den Knick an, um die perspektivische Möglichkeit zur verkehrlichen Anbindung des südlich zu entwickelnden Baugebietes auf der jetzigen Kleingartenanlage zu eröffnen. Die Straße wird in einer Breite von 6,5 m, zuzüglich eines 2 m breiten, einseitigen Fuß-/Radweges, angelegt und genügt damit dem Begegnungsfall Lkw/Lkw. Öffentliche Pkw-Parkplätze werden straßenbegleitend vorgesehen. Zugunsten einer Zufahrt dürfen die geplanten öffentlichen Parkplätze verschoben werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der zu erschließenden Baugrundstücke wird auf die Anlage eines auf öffentlicher Fläche liegenden Wendehammers verzichtet. Für den Zeitraum bis die südlich angrenzende Kleingartenanlage anderweitig baulich erschlossen wird, muss die Zufahrt für Notfallfahrzeuge und dergleichen über Baugebietsflächen sichergestellt werden. Dies ist beim Verkauf der Baugebietsflächen an Private zu berücksichtigen. D.h. der Verkauf der letzten Mischgebietsfläche kann erst erfolgen, wenn die Erschließungsstraße fortgeführt wird.

### **Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen teilweise im Schwarzen Weg an und werden im Zuge der Erschließung in die Planstraße gelegt. Dies betrifft die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Universaldienstleistungen. Der Schmutzwasserkanal muss zunächst im Bereich des Plangebietes im Schwarzen Weg neu verlegt werden. Zum anderen stehen den Eigentümern bspw. Möglichkeiten der Luftwärme, Erdsonden und Photovoltaik zu Verfügung. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, was einer Tiefenbohrung für die Geothermie entgegenprechen würde.

Für die öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt die Versickerung über die straßenbegleitende Versickerungsmulde, die in einem Teilbereich zugunsten von Parkbuchten und der Zufahrten eingeengt wird. Die Zufahrten dürfen auf einer Breite von bis zu 5 m die Mulden überbauen. Breitere, betrieblich notwendige Zufahrten müssen den Nachweis der ausreichenden Versickerungsleistung der verbleibenden Mulden erbringen. Die Sickermulden sollen naturnah mit einer kräuterreichen Wiesenmischung begrünt und extensiv gepflegt werden, die eine geschlossene Grasnarbe bilden und dadurch eine Reinigung des Niederschlagswassers gewährleistet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken soll in Form der Versickerung entsprechend der örtlichen Satzung erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu nutzen. Nach Einschätzung der

Unteren Wasserbehörde ist davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser nur über Mulden versickert werden kann. Bei der Wasserbehörde Neumünster ist für die Gewerbegrundstücke im Baugenehmigungsverfahren ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der kommunalen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zu beachten.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr des Müllsammelplatzes am Schwarzen Weg. Dieser Platz kann entfallen, sobald das Durchfahren der Müllabfuhr in das südlich angrenzende Gebiet möglich ist. Ggf. auch vorher, sofern eine provisorische Wendeanlage auf einem der Mischgebietsgrundstücke hergestellt werden sollte.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Verkehr**

Der Knotenpunkt Schwarzer Weg/ B-Plan 122 2. Änderung in Ausführung einer einfach gestalteten Straßeneinmündung (d.h. ohne Abbiegespuren und dergleichen) wurde nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) durch die Verkehrsplanung der Stadt Neumünster berechnet. Er weist selbst unter der Berücksichtigung der potentiellen, südlich angrenzenden Erweiterungsfläche eine sehr gute verkehrstechnische Leistungsfähigkeit mit der Qualitätsstufe A auf. Bei allen Fahrbeziehungen sind noch Kapazitäten vorhanden; selbst in den Spitzenstunden vormittags und nachmittags.

Dabei sind die höchsten prognostizierten Eingangswerte zuzüglich zu erwartender Radverkehrsströme sowie eine Wohnbebauung der südlich angrenzenden Potentialfläche mit in die Berechnung eingegangen. Es wurde angenommen, dass sich der Verkehr zu 80 % aus und in Richtung Norden verteilt. Für die Ermittlung der Verkehrsbelastungen sowie der allgemeinen Verkehrsprognose wurde auf das Verkehrsgutachten zum unweit entfernten Bebauungsplan Nr. 173 „Südlich Wasbeker Straße/Fritz-Klatt-Straße“ aus 2015 zurückgegriffen. In dem Gutachten wird ein allgemeiner Verkehrszuwachs um ca. 3 % bis zum Jahr 2030 angenommen, diese Trendprognose ist zum Jahr 2035 fortgeschrieben worden, so dass sich ausgehend von den Analysedaten aus 2015 prognostisch eine Erhöhung der Grundbelastung um ca. 4 % einstellen wird.

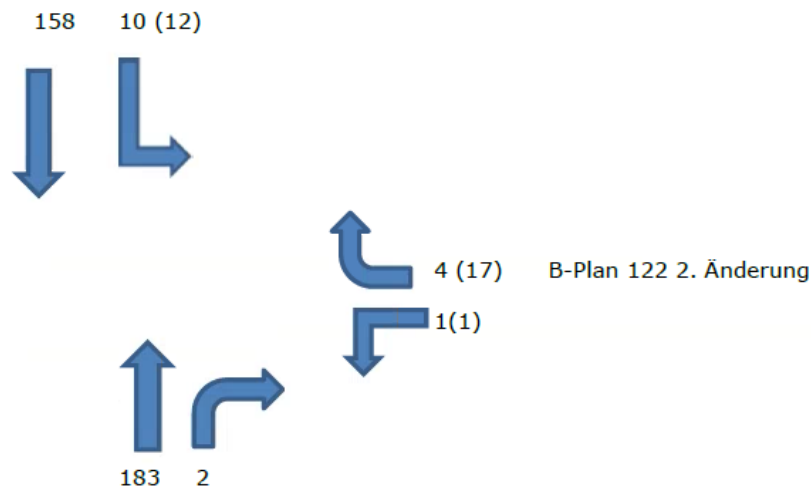
Das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich bei rund 100 Fahrten am Tag bewegen. Durch die potentielle Wohngebietserweiterung mit geschätzten 40 Wohneinheiten sind zusätzlich 216 Fahrten anzunehmen. Es lässt sich abschätzen, dass das vorhandene Straßennetz in der Lage sein wird, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

Maßgeblich für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sind die Spitzenstunden: In der morgendlichen Spitzenstunde wurde ein Quellverkehr von 18 Fahrten (Fahrten nach Norden 17; nach Süden: 1) sowie ein Zielverkehr von 14

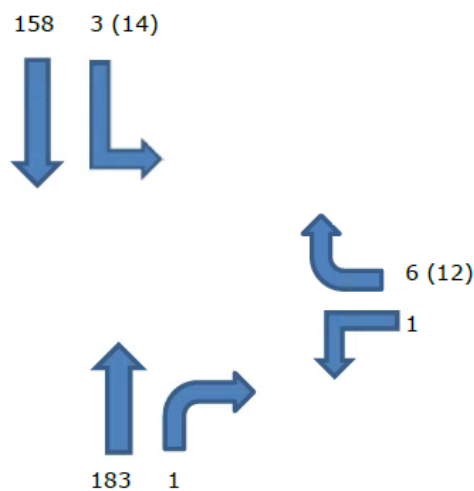
Fahrten (Fahrten von Norden: 12, von Süden: 2) berechnet. In der nachmittäglichen Spitzenstunde entsteht rechnerisch ein Quellverkehr von 13 Fahrten (Fahrten aus Norden: 12, aus Süden: 1) sowie ein Zielverkehr von 15 Fahrten (Fahrten aus Norden: 14, aus Süden: 1).

Belastung morgendliche Spitzenstunde in kfz/h (mit Potentialfläche)

Schwarzer Weg (N)



Belastung nachmittägliche Spitzenstunde in Kfz/h (mit Potentialfläche)



In die Planzeichnung wurden die **Sichtdreiecke** für die Fahrbahn und für den Radweg eingezeichnet. Sie sind nachrichtlich entsprechend der einschlägigen Vorgaben übernommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung können diese parzellenscharf überprüft und ggf. angepasst werden.

Sie sollen ausreichende Sichtverhältnisse gewährleisten und unterliegen besonderen Maßnahmen zur Vorbeugung von Verkehrsunfällen: Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedigungen und Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche bzw. des Geh-/Radweges. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit Sie die Sicht nicht oder nur unwesentlich behindern, ausnahmsweise in Abstimmung

mit dem Straßenbaulastträger zugelassen werden. Bei dem im Sichtdreieck befindlichen Großbaumbestand am Schwarzen Weg wird davon ausgegangen, dass diese aufgrund der Abstände zueinander die Sicht nicht wesentlich behindern und erhalten bleiben können.

Die Sicherheit der Nutzer des Zweirichtungsradweges muss bei der baulichen Ausgestaltung des Knotenpunktes durch gute Sichtverhältnisse gewährleistet sein. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind zudem Unterhaltungsmaßnahmen für das Straßenbegleitgrün zwischen den Alleebäumen zu bestimmen, die vom TBZ umgesetzt werden. Angestrebt wird ein Kurzhalten des Bewuchses durch Anlage eines Rasens ohne Strauchbewuchs. Durch regelmäßige Pflege kann ein Bewuchs über 0,8 m Höhe ausgeschlossen werden und ein sicheres Befahren gewährleistet werden. Ggf. sind zusätzliche verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich.

## 4.2 Lärm

Die schalltechnische Betrachtung umfasst den auf das Gebiet einwirkenden Lärm sowie die Auswirkungen, die vom Plangebiet selbst auf umliegende Bereiche ausgehen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung des Lärms anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Für die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen kann zur weiteren Orientierung die 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) herangezogen werden. Für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen verweist die DIN auf die TA Lärm.

### - **Gewerbelärm:**

Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet erfolgen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Aufgrund der Gleichartigkeit und der Lärmunempfindlichkeit des Baugebietes bzw. seiner Nutzungen werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Auswirkungen dieses Plangebietes auf andere angrenzende Nutzungen entsprechen aufgrund der Herabstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet ebenfalls den Anforderungen der TA Lärm. (siehe auch Kap. 2.1)

Die vorhandenen Kleingärten genießen keinen Schutzstatus gemäß TA Lärm, da diese nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte liegen bei 55 dB(A) tags und nachts. Damit liegen diese Werte über den Orientierungswerten für Mischgebiete mit 45 dB(A) nachts, welche nördlich angrenzend schon eingehalten werden sollten.

Mit vorausschauendem Blick auf ein zukünftig womöglich auszuweisendes Wohngebiet auf Flächen der derzeitigen Kleingartenanlage würden sich gewerbliche Nutzungen und Wohnbaunutzungen annähern. Diesem möglichen Umstand wird durch Abstufung des Gebietes vorsorglich Rechnung getragen, wenngleich stets die zuletzt entstehende Nutzung für ihren Schutz sorgen muss. Durch Abstufung vom GE übers MI zum WA wird dem Trennungsgrundsatz nachgekommen. Die vom Misch-/Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen sind mit einem perspektivischen Wohngebiet verträglich, da das Immissionsniveau herabgestuft wurde. Im MI sind zudem

selbst Wohnnutzungen zulässig. Mit Ausweisung eines Wohngebietes wird der Nachweis der Verträglichkeit geführt.

- **Verkehrslärm:**

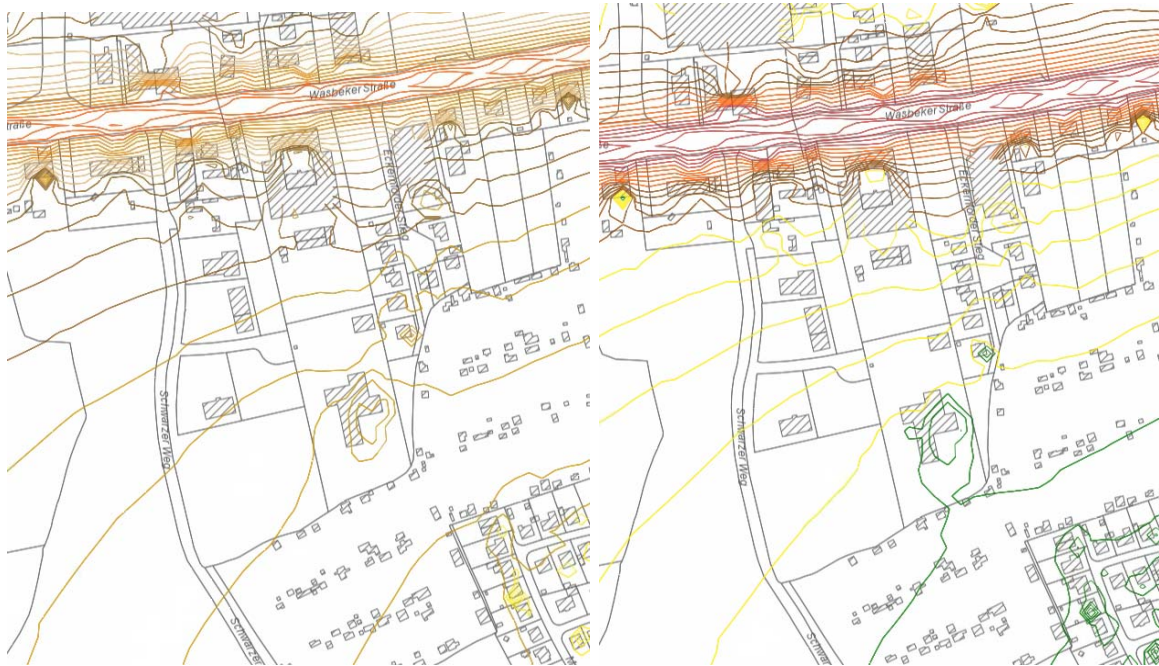
**Immissionen:**

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen

für Mischgebiete bei	64 dB(A) tags	und 54 dB(A) nachts sowie
für Gewerbegebiete bei	69 dB(A) tags	und 59 dB(A) nachts.

Für die Betrachtung der Belastungen aus Verkehrslärm auf das Plangebiet wird zunächst Einblick in die Lärmkartierung der Stadt Neumünster genommen.

Laut Lärmkartierung der Stadt Neumünster aus 2017 erreichen das Plangebiet Verkehrsimmissionen von der Wasbeker Straße tags von 50 bis 55 dB(A) und nachts von 45 bis 50 dB(A). Die Karten zeigen die flächenhafte Schallausbreitung als Isolien:



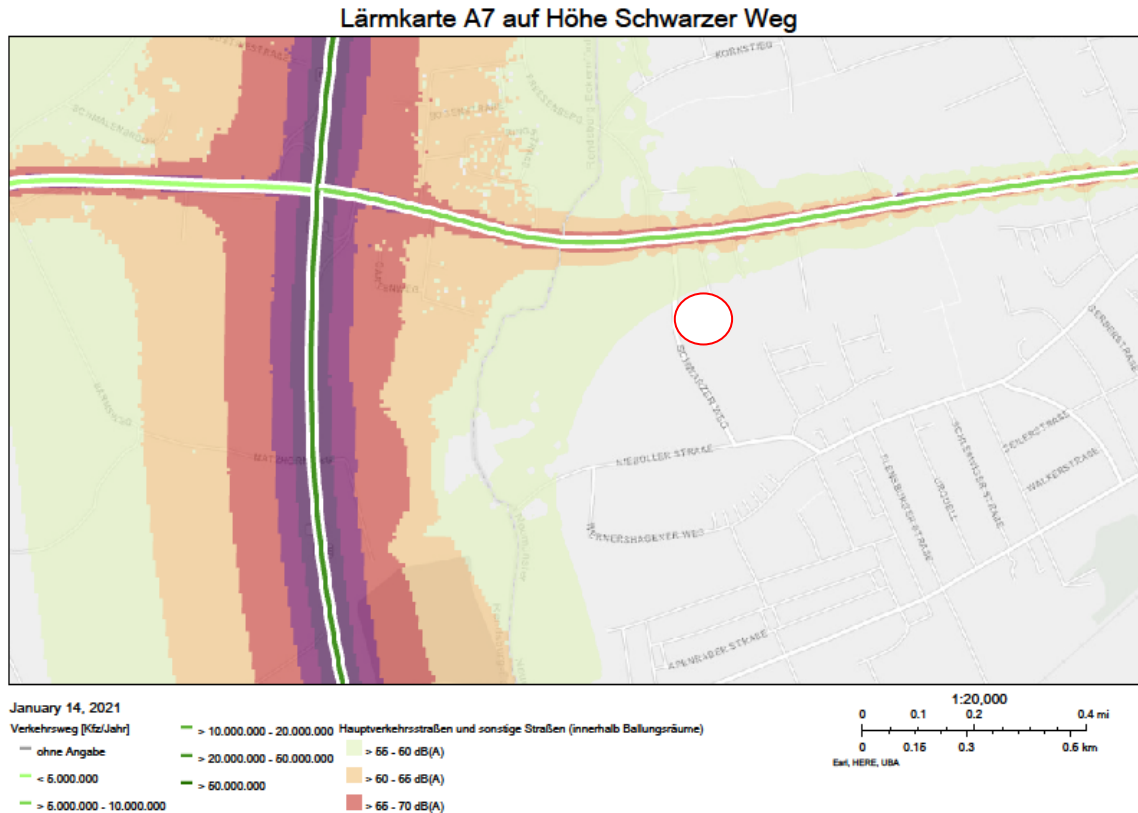
Lärmkartierung Tag

Lärmkartierung Nacht

Quelle: GIS der Stadt Neumünster

Die Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Schädliche Auswirkungen von der Wasbeker Straße sind in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Lärmkarte des Umweltbundesamtes nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie stellt die Belastung durch Umgebungslärm, hier von der A7 dar. Die Belastungen sind jeweils über den gesamten Tag und gesondert für die Nacht bestimmt. Zur Vergleichbarkeit der Ergebnisse werden EU-weit einheitliche Kenngrößen verwendet, und zwar der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L DEN) und der Nachtlärmindex (L Night).



Quelle: EU-Umgebungslärmkartierung; rot markiertes Plangebiet

Die Auswirkungen von der A7 bewegen sich unterhalb der Immissionsgrenzwerte.

Ergänzend wird auf das Schallschutzgutachten zum BPlan 185 „Niebüller Straße/Wasbeker Straße“ (Lairm Consult GmbH, Bargteheide) zurückgegriffen, von dem unterstellt wird, dass sich die Ergebnisse auf das hiesige Plangebiet vom Grundsatz übertragen lassen. Als maßgebende Quellen wurden neben dem Schwarzen Weg, die Wasbeker Straße und die BAB 7 herangezogen. Die Beurteilungspegel im dortigen Plangeltungsbereich bewegen sich an der Westgrenze, unmittelbar am Schwarzen Weg, bei rd. 63 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts, und nehmen nach Osten hin ab. Es wird angenommen, dass ähnliche Werte bei einer Berechnung auch für diesen Planbereich ermittelt werden würden. Diese Werte liegen unterhalb der Immissionsgrenzwerte für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Aktive Maßnahmen zum Schallschutz sind aufgrund dieser Werte nicht vorzusehen.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im Übrigen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der passive Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 nachzuweisen. Es wird ferner empfohlen, zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer im Mischgebiet schalldämmte Lüftungen in Wohnhäusern einzubauen.

Zu den Außenwohnbereichen, die sich nah am Schwarzen Weg befinden und damit der A7 zugewandt sind, ist anzumerken, dass die Immissionen der A7 deutlich wahrnehmbar sein werden. Daher wird empfohlen, die Außenwohnbereiche entweder in geschlossener Gebäudeform oder auf der vom Schwarzen Weg abgewandten Gebäudeseite zu legen. Eine Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude ist hierbei von besonderer Bedeutung.

### **Emissionen:**

Hinsichtlich der von der Planung ausgelösten anlagenbezogenen Verkehrsemissionen ist zu erwarten, dass die Zusatzbelastung auf dem Schwarzen Weg nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Verkehrsgeräusche (um min. + 3 dB(A)) führen wird. Es wird gar angenommen, dass die B-Plan-induzierten Zusatzverkehre bei Ansiedlungen ohne relevantem Kundenaufkommen Emissionen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 db(A) erzeugen werden.

Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines Mischgebietes sind keine unzumutbaren bzw. erheblichen Auswirkungen auf umgebende Nachbarnutzungen zu erwarten.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse und der Tatsache, dass es durch die Planänderung nicht zu einem Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an sensible, schutzbedürftige Nutzungen, wie eines Wohngebietes, kommt, wird auf eine konkrete gutachterliche Überprüfung der **Schallimmissionslage** verzichtet.

### **4.3 Luft**

Werden die Immissionen weitergefasst, sind auch die Auswirkungen von **CO<sub>2</sub>, Feinstaub und sonstigen Schadstoffen** zu betrachten. Insbesondere im Lichte der derzeit bundesweit diskutierten CO<sub>2</sub>-Belastungen erscheint dies erforderlich.

Die Stadt Neumünster verfügt nicht über einen Luftreinhalteplan. Eine Erhebung der Zahlen zur CO<sub>2</sub>-Belastung fand zuletzt in Vorbereitung auf die Aufstellung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Neumünster (2015) statt. Danach werden in der Gesamtstadt jährlich etwa 607.355 t CO<sub>2</sub> (2012) emittiert. Im Klimaschutzkonzept werden Maßnahmen benannt, die zur Reduzierung des Energiebedarfs, zum erhöhten Einsatz erneuerbarer Energien und damit zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses beitragen. Insgesamt wird eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Zukunft prognostiziert. Die Art der genutzten Energie hat einen maßgeblichen Einfluss auf den Ausstoß von Klimagasen. Daher wird für die Planvorhaben eine Versorgung aus regenerativen Energien empfohlen. Es wird bei Neubauten ein möglichst geringer Wärmebedarf angestrebt, der im Idealfall auch CO<sub>2</sub>-neutral gedeckt werden kann. Es ist ferner anzunehmen, dass die Luftqualität auch aufgrund der Lage des Plangebietes zur westlich angrenzenden, offenen Landschaft nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird, wengleich eine leichte Zunahme im direkten Nahbereich durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr unvermeidbar ist.

Zu anderen Schadstoffen liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine signifikante Verschlechterung des jetzigen Zustands durch die Planverwirklichung eintritt.

## 4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz

### Gehölzbestände

An der Ostgrenze des überplanten Flurstücks befindet sich eine Sukzessionsfläche, die von einer Vielzahl von Sträuchern geprägt ist. Sie wird in einem 5 m breiten Streifen durch ein Anpflanzgebot ersetzt, um weiterhin als Sichtschutz zur benachbarten Nutzung zu dienen.

### Knick/Allee

Der an der Südgrenze des Flurstücks gelegene Knick befindet sich einschließlich eines 5 m breiten Schutzstreifens (ab Knickfuß, begradigt) außerhalb des Plangelungsbereiches. Die privat angrenzenden Baugrundstücke sind entlang ihrer Südgrenze einzuzäunen.

An der Westgrenze verläuft eine gesetzlich geschützte Allee, die erhalten wird.

### Landschaftspflegerische Maßnahmen

Das Flurstück wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt und somit liegen keine in besonderem Maße eingriffsempfindlichen Strukturen vor. Die unvermeidbaren Eingriffe erstrecken sich vornehmlich auf die Versiegelung von Bodenflächen durch bauliche Anlagen und Verkehrsanlagen. Der infolge der geplanten Baulanderschließung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft berücksichtigt insoweit den Grundsatz der Eingriffsminderung, da wertvolle Grünstrukturen größtenteils erhalten bleiben.

Auch wenn eine recht hohe Versiegelungsmöglichkeit der Baugrundstücke ermöglicht wird, sind die Bauherren aufgerufen, möglichst flächensparend und sickerungsfähig zu versiegeln. Durch die Ausnutzung der 2-Geschossigkeit kann bspw. der Flächenverbrauch für die Hauptanlage reduziert werden. Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen könnten wasserdurchlässig hergestellt werden (bspw. Rasengittersteine, Drainfugen etc.).

### Artenschutz

Die Einschätzungen des Büros Greuner-Pönicke (Kiel, vom Dezember 2021) zum Artenschutz zeigen, dass folgende Arten von der Bauphase betroffen sein könnten: Vögel der Ruderal- und Staudenfluren, Vögel der Gehölzbiotope, Fledermäuse, Haselmäuse, Erdkröte/Grasfrosch. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können jedoch durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Im Text Teil B wird darauf hingewiesen, dass bei Berücksichtigung spezieller Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumungen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eintritt. Der allgemeine Lebensraumverlust kann multifunktional über den Biotopausgleich erbracht werden. Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind im Zuge der Vorhabenumsetzung zu beachten.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Umweltbericht wurden umfangreiche schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Sie finden sich in den Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und betreffen den Schutz der Allee und des Knicks. Weiterführend dienen die getroffenen Pflanzgebote der Minimierung von Eingriffen.

## 4.5 Eingriff-Ausgleich

Die vorliegende Planung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG verbunden. Sie können jedoch ausgeglichen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind darüber hinaus nicht zu erwarten.

Der Ausgleichsbedarf wurde anhand der Wertigkeit der betroffenen Flächen ermittelt. Folgende Bilanzierung wurde im Umweltbericht aufgestellt:

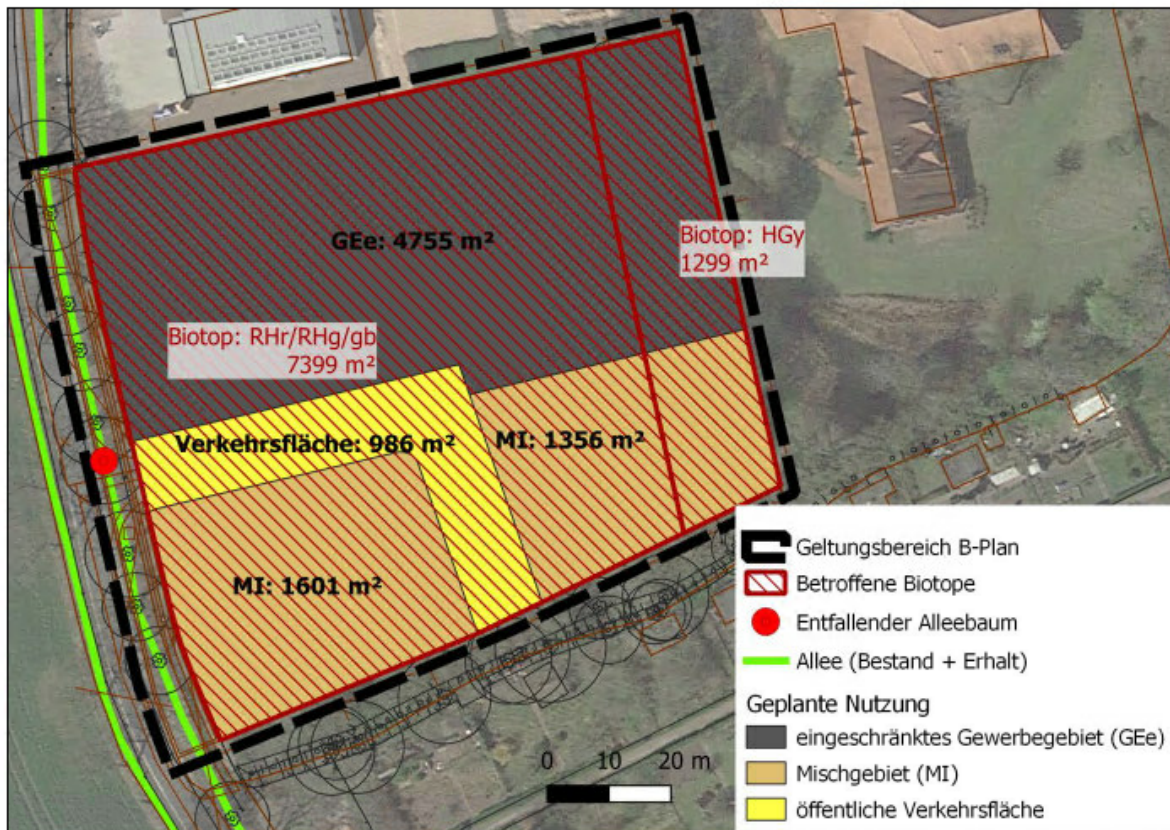


Abb. 6: Übersicht über betroffene Biotope und Flächengrößen

### Eingriffs-/Ausgleichsberechnung

#### a) Eingriffe durch Versiegelung/Bebauung

Eingriffe Ruderalfläche (RHr/RHg/gb):  $7.399 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,5 = 3.699,5 \text{ m}^2$

Eingriffe Gehölzfläche (HGy):  $1.299 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 1,5 = 1.948,5 \text{ m}^2$

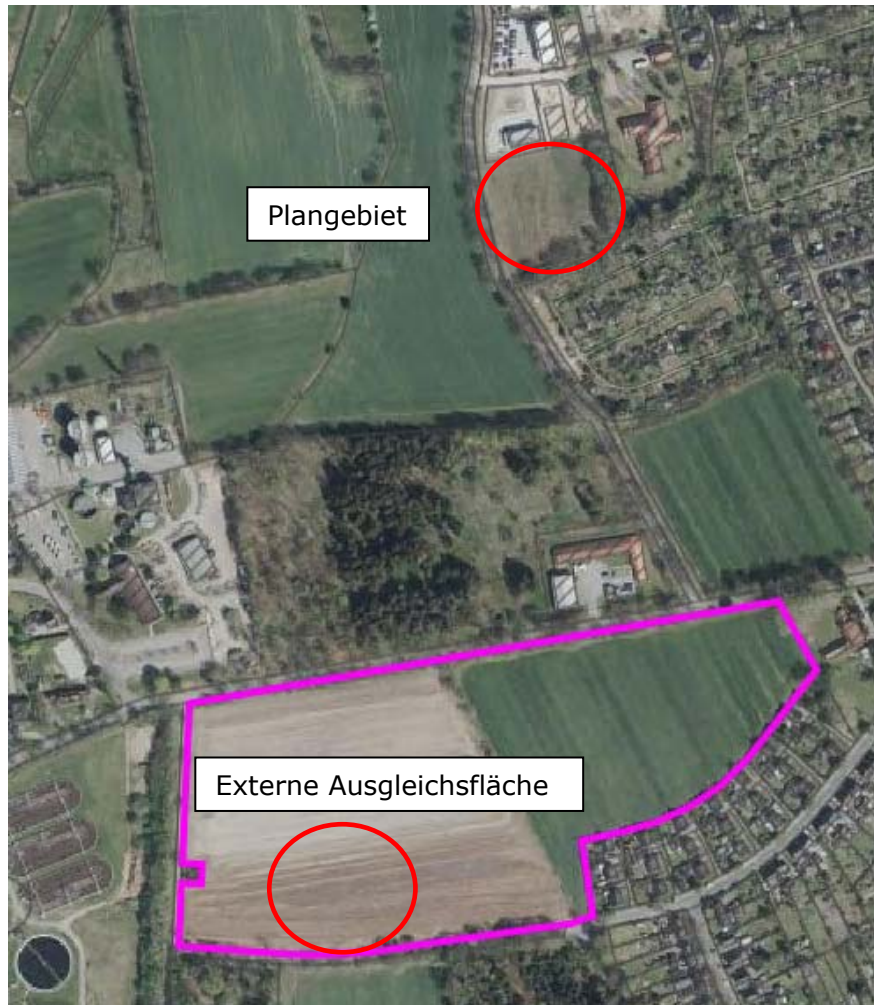
**Summe Ausgleichsbedarf: = 5.648 m<sup>2</sup>**

#### b) Eingriffe durch Alleebaumverlust

Eingriff	Anzahl	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsbedarf Anzahl
Verlust eines Alleebaums im Bereich der Zufahrt	1	1:2	2
<b>Summe Ausgleichsbedarf Alleebäume</b>			<b>2</b>

Auszug aus dem Umweltbericht, S. 31.

Der erforderliche Ausgleich wird hauptsächlich auf einer städtischen Fläche südlich des Plangebietes, südlich der Niebüller Straße vorgenommen. Eine insg. 5.648 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 330, Flur 20, NMS-6192 soll dazu als Sukzessions- und Gehölzfläche entwickelt werden.



Auszug aus MapEdit, GeoBasis-DE, eingesehen am 08.12.2021.

Für den Ausgleich des Baumverlustes am Schwarzen Weg ist die Neuanpflanzung von 2 Alleebäumen gleicher Art in vorhandenen Lücken vorgesehen.

#### 4.6 Klimarelevanz der Planung

In Anerkennung des von der Ratsversammlung beschlossenen Klimanotstandes für Neumünster wurde eine ökologische Leitlinie erarbeitet, die einen Standard-Festsetzungskatalog für die verbindliche Bauleitplanung darstellt. Die Vorgaben der Leitlinie wurden im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt und dienen einer klimabewussten Bauleitplanung.

##### Energetischer Gebäudestandard und Wärmeversorgung

Vorgaben zur Einhaltung eines bestimmten energetischen Gebäudestandards werden verbindlich nicht festgesetzt. Es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das Standards an die energetische Qualität eines Gebäudes formuliert. Auf die erhöhten Anforderungen der von der Ratsversammlung beschlossenen Ökologischen Leitlinie (Kap. A.3.7) wird verwiesen. Die verpflichtende

Beachtung ihrer Inhalte müssen im Grundstückskaufvertrag an Private geregelt werden.

Das Gebiet liegt (noch) nicht im Fernwärmeversorgungsgebiet der Stadtwerke Neumünster. Es wird geprüft, ob ein Anschluss möglich ist. Der Fokus soll auf die Nutzung regenerativer Energien liegen.

Die Ökologische Leitlinie gibt des Weiteren vor, die positiven und auch negativen Auswirkungen der Planung anzuführen und abzuwägen.

Positive Auswirkungen:

- Das Gebiet ist durch den Schwarzen Weg gut an die örtliche und im weiteren Verlauf über die Wasbeker Straße an die überörtliche Versorgung angeschlossen, wodurch auf einen massiven Ausbau der Erschließungsstrukturen verzichtet werden kann.
- Durch den Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet kann dieses erweitert werden und dient der Stärkung der Wirtschaftskraft Neumünsters.
- Die bestehenden Grünstrukturen bleiben weitestgehend erhalten. Der Knick liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches.
- Wo bestehende Grünstrukturen weichen müssen, werden Anpflanzgebote festgesetzt.
- Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Es werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die das Schutzgut Klima sachgerecht behandeln, wie beispielsweise eine Dachbegrünung von Nebenanlagen oder eine teilweise Fassadenbegrünung.

Negative Auswirkungen:

- Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung im Schutzgut Boden.
- Es werden zusätzliche Emissionen durch z.B. Autoverkehre oder Heizungsanlagen verursacht. Abhängig von den sich ansiedelnden Betrieben (je nach Mitarbeiteranzahl, Kundenverkehren etc.) variieren die klimarelevanten Auswirkungen.

Zusammenfassend wird durch die vorliegende Planung jedoch bedarfsgerechte Fläche für Misch- und Gewerbenutzungen in einem Oberzentrum realisiert. Die getroffenen Festsetzungen sind nach dem Gebot der minimierten Auswirkungen auf das Klima/den Klimaschutz getroffen worden. Durch die Planung wird zudem kein neues „Hineinragen“ von Bebauung in den Außenbereich vorbereitet, sondern die Siedlungsfläche wird am Stadtrand entlang des Schwarzen Weges abgerundet. Die Standortwahl ist im Anschluss an ein Gewerbegebiet in verkehrlich sehr günstiger Lage gerechtfertigt. Die Fläche ist ohnehin als Potenzialfläche für eine gewerbliche Entwicklung in Neumünster auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits 1990 eruiert worden. Die Überplanung der Fläche entspricht dem längerfristigen Ziel der städtebaulichen Entwicklung von Neumünster. Dem ISEK-Ziel, Neumünster als Oberzentrum zu erhalten und zu stärken sowie den Wirtschaftsstandort strukturell zu stärken, wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Weitergehende Empfehlungen an die Bebauung, die eine Reduzierung der klimarelevanten Auswirkungen sowie eine energieoptimierte Umsetzung der Bauvorhaben zum Ziel haben, können auf Ebene der Vorhabenplanung durch einen Energieplaner formuliert werden. Die Bauherren tragen die Verantwortung für ein nachhaltiges, regionales Bauen, das auf Ebene der Vorhabenzulassung einzufordern ist.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Kampfmittel, Archäologie, Vorsorgender Bodenschutz**

#### **Kampfmittel, Archäologie**

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten (insbes. Tiefbaumaßnahmen) ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauphase einbezogen werden können.

Es liegen derzeit keine Hinweise vor, dass sich die Umsetzung der Planung auf archäologische Kulturdenkmale auswirken könnte. Unabhängig davon wird von der zuständigen Fachbehörde auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014 hingewiesen. Danach gilt:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde (hier: Stadt Neumünster) der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht sowohl für die jeweiligen Finder, Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt sowie für die leitende Person der Arbeiten, die zur Entdeckung bzw. dem Fund geführt haben. Die Mitteilung von einer der genannten Verpflichteten befreit die übrigen. Die genannten Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind zudem nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Auf die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG) wird im Text (Teil B) hingewiesen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens sind bei den Erschließungsarbeiten sowie jeglichen Erd- und Tiefbauarbeiten die Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (insbesondere § 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die LAGA M20, die DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten. Die genannten Vorschriften können bei der Stadt Neumünster, Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, eingesehen werden.

## **2. Zeitvorstellungen**

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt, sofern bzw. sobald finanzielle Mittel im Haushalt dafür bereitgestellt werden.

## **3. Bodenordnung**

Die überplante Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Neumünster. Die Flächenanteile, die für die öffentlichen Erschließungsanlagen, verbleiben in deren Eigentum, während die baureifen Grundstücke an Bauinteressenten veräußert werden sollen.

Zu beachten ist dabei, dass das Wenden von LKW bis zur Erschließung des südlich angrenzenden Gebietes durch Wohnbebauung und einer verbindenden Straßenführung auf den Baugrundstücken gewährleistet werden muss. Auf die Anlage einer öffentlichen, dauerhaften Wendeanlage soll verzichtet werden, stattdessen ist ggf. die Errichtung einer Baustraße als Wendeanlage (bspw. mit Mischrecycling) auf einem Baugrundstück erforderlich.

## **4. Rechtsfolgen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird für das Änderungsgebiet ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt. Er überlagert den Ursprungsbebauungsplan, der künftig in Bereich dieser Planänderung nicht mehr anzuwenden ist.

Die Festsetzungen erfüllen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

## **5. Monitoring**

Nach den Vorgaben des § 4 c sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dieses Monitoring dient insbesondere dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Neumünster nutzt in diesem Zusammenhang insbesondere die Informationen von Fachbehörden. Abgesehen hiervon werden in verschiedenen gesamtstädtischen raumbezogenen Planungsprozessen Bestand, Konflikte und Handlungsbedarfe wiederkehrend ermittelt. Zu diesen Planungsinstrumenten, die gleichzeitig eine Art Monitoring ermöglichen, gehören sowohl die Flächennutzungs- als auch die Landschaftsplanung mit den dazugehörigen Biotopkartierungen in ihren jeweiligen Fortschreibungen. Auch die laufende Lärmaktionsplanung trägt zum städtebaulichen Umwelt-Monitoring bei.

Im gesamtstädtischen Kontext bietet zudem der fortwährende ISEK-Prozess (vgl. Teil A, Kap. 3.5) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung umfasst folgende Flächen:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 4.750 qm	ca. 51 %
Mischgebiet (MI)	ca. 2.960 qm	ca. 32 %
Straßenverkehrsflächen inkl. Begleitgrün und Versickerungsmulden	ca. 1.580 qm	ca. 17 %

---

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 9.290 qm</b>	<b><u>100 %</u></b>
---------------------	---------------------	---------------------

### **2. Kosten und Finanzierung**

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden externen Kosten (für katastermäßige Bestätigung, Umweltbericht und Artenschutzprüfung) werden von der Stadt Neumünster getragen.

Anfallende Erschließungs- und Ausgleichskosten für die öffentliche Hand werden im Verkaufspreis der Baugrundstücke berücksichtigt.

Neumünster, den                      2022  
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)