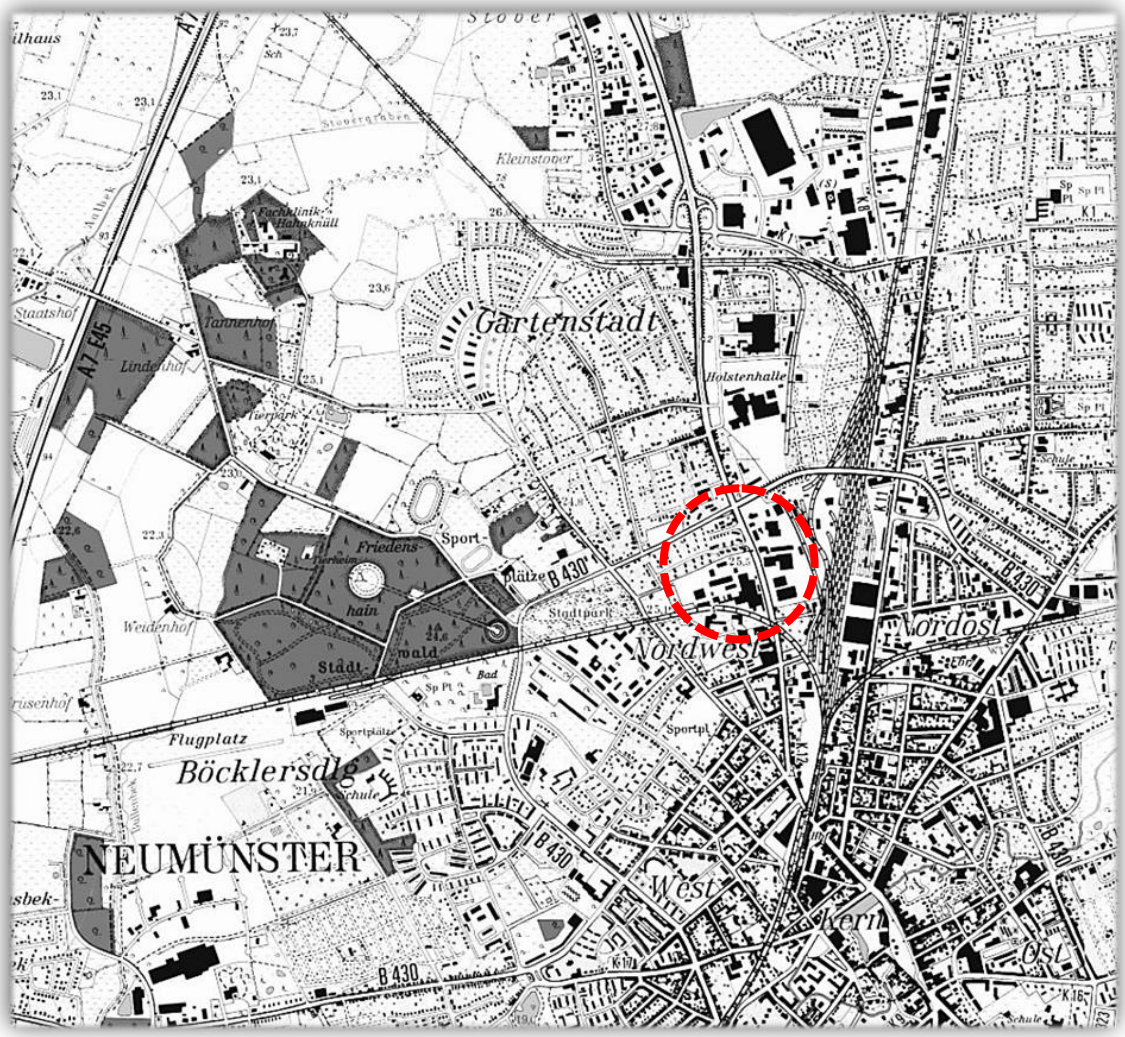
Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 83 „Stock-Gelände – Rendsburger Straße – Ostteil"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER ‚RENDSBURGER STRAßE', ÖSTLICH DER BESTEHENDEN GEWERBEBETRIEBE, NÖRDLICH DER BAHNLINIE ‚NEUMÜNSTER-HEIDE' UND SÜDLICH DER WOHNBEBAUUNG ‚ROBERT-KOCH-STRAßE'



Übersichtsplan o. M.

Der Oberbürgermeister
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Gemäß Beschluss der Ratsversammlung am 16.02.2021

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 4
2. Planungsanlass, Planungsziele 4
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand 5
3.1 Lage, Größe und Nutzung 5
3.2 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung) 6
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben 6
4.1 Flächennutzungsplan 6
4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 8
4.3 Wohnraumversorgungskonzept Neumünster (Fortschreibung) 8
4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung) 9
4.5 Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen (Fortschreibung) 10
4.3 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan 10
B. INHALT DER PLANUNG 10
1. Städtebauliches Konzept 10
1.1 Bebauung 11
1.2 Öffentlicher Raum 12
2. Festsetzungen der Planung 13
2.1 Art der baulichen Nutzung 13
2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 19
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, ruhender Verkehr 21
2.4 Grünordnung 23
2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) 23
2.6 Örtliche Bauvorschriften 25
2.7 Werbeanlagen 27
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung 27
3.1 Erschließung 27
3.2 Ver- und Entsorgung 28
4. Umweltbelange 29
4.1 Artenschutz 29
4.2 Klimaschutz 29
4.3 Altlasten 31
4.4 Denkmalschutz, Kampfmittel 31
4.5 Richtfunkstrecken 32
C. PLANDURCHFÜHRUNG 32
1. Absicherung der Planung, vertragliche Regelungen 32
2. Bodenordnung 32
3. Rechtsfolgen 32

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG 33
1. Flächenangaben, Daten 33
2. Kosten und Finanzierung 33
E. UMWELTBERICHT 33

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.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind komplett durchzuführen. 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 gewählte 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, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

Im vorliegenden Planungsfall liegen keine wichtigen Gründe vor, die eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden (siehe § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; BGBl. 3634).

2. Planungsanlass, Planungsziele

Im Sommer 2012 stellte das Unternehmen „Stock Guss" den Gießereibetrieb auf dem östlichen Teil des insgesamt knapp 8,2 Hektar großen Gewerbeareals an der Rendsburger Straße in Neumünster ein. Dieser knapp 3,8 ha umfassende Teilbereich wurde nach seiner Veräußerung komplett geräumt. In Folge dieser umfassenden Maßnahmen steht das Areal nun für eine städtebauliche Neuordnung und der damit verbundenen Nutzbarmachung einer Industriebrache in Form von innerstädtischer Konversion zur Verfügung.

Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Neumünster (ca. 1,2 km), der verkehrsgünstigen Lage sowie des ansprechenden grün- und freiräumlichen Umfeldes in fußläufiger Entfernung (Stadtpark ca. 500 m) bietet das Stock-Gelände das nötige Potenzial zur Ansiedlung zeitgemäßer Wohnformen in geordneter (und gewollter) Mischung mit wohnverträglichem Einzelhandel und Gewerbe. Die Umnutzung der Fläche zum urbanen Stadtquartier bietet die Möglichkeit dem ansteigenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und einen sinnvoll gemischt-genutzten Standort mit hochqualitativer und nachhaltiger Wohnbebauung in Verbindung mit zentrumsnahen Handels- und Dienstleistungsangeboten zu entwickeln.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit Lage und Größe des Plangebietes verbundenen Sachfragen (Erschließung, Immissionsschutz, Freiraumplanung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Stock-Gelände Ostteil" im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

3.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83, „Stock-Gelände Ostteil" liegt im nördlichen Bereich des Kerngebietes von Neumünster, westlich der Rendsburger Straße, östlich der bestehenden Gewerbebetriebe, nördlich der Bahnlinie „Neumünster-Heide" und südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt knapp 1,2 km, das Stadtzentrum ist in rund fünf Fahrminuten zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 37.990 m² (3,8 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die Ausläufer der Wohngebiete „Gartenstadt";
- im Osten die bestehenden Gewerbebetriebe „Dänisches Bettenlager", „Roller Möbel" und „Andreas Paulsen" auf der s.g. „Fachmarktmeile";
- im Süden z.T. Wohnbebauung entlang der Rendsburger Straße sowie Lager- und Produktionshallen des metallverarbeitenden Gewerbes sowie der SWN-Busbetriebshof;
- im Westen ebenfalls Büro-, Verwaltungs- und Lagergebäude des metallverarbeitenden Gewerbes sowie zugehörige Grün- und Freiflächen.

Das Plangebiet liegt höhenmäßig zwischen 24,60 m (ü. NHN) im rückwärtigen Bereich in Richtung der sich südlich anschließenden Gewerbebetriebe und 25,50 m (ü. NHN) im Bereich zum Straßenraum der Rendsburger Straße. Die Fläche selbst ist mittlerweile vollständig geräumt, daher baulich ungenutzt, und dient zur Zwischennutzung temporär als Parkplatzerweiterung bei Großveranstaltungen in den nahegelegenen „Holstenhallen".

Das Umfeld des Plangebietes weist eine heterogene Nutzungsstruktur und unterschiedliche Bebauungstypologien auf. Nördlich schließen sich die Wohngebiete der „Gartenstadt" an, welche vorwiegend aus Doppel- und Reihenhäusern bestehen. Nahezu der gesamte Bereich östlich und südlich des Plangebietes ist durch großflächige Gewerbegebietsnutzungen und den entsprechenden Bautypen geprägt. Lediglich im Südosten sowie direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich (straßenbegleitend) Ausläufer von Wohnbebauung. Im Westen schließt sich die gewerbliche Restbebauung des Stock-Geländes an, welche von grünen Brachflächen gesäumt wird. In etwa 500 m Entfernung Richtung Westen beginnt der Stadtpark mit seinen Grün- und Freiraumstrukturen.

Strukturelle Einbindung des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

3.2 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung)

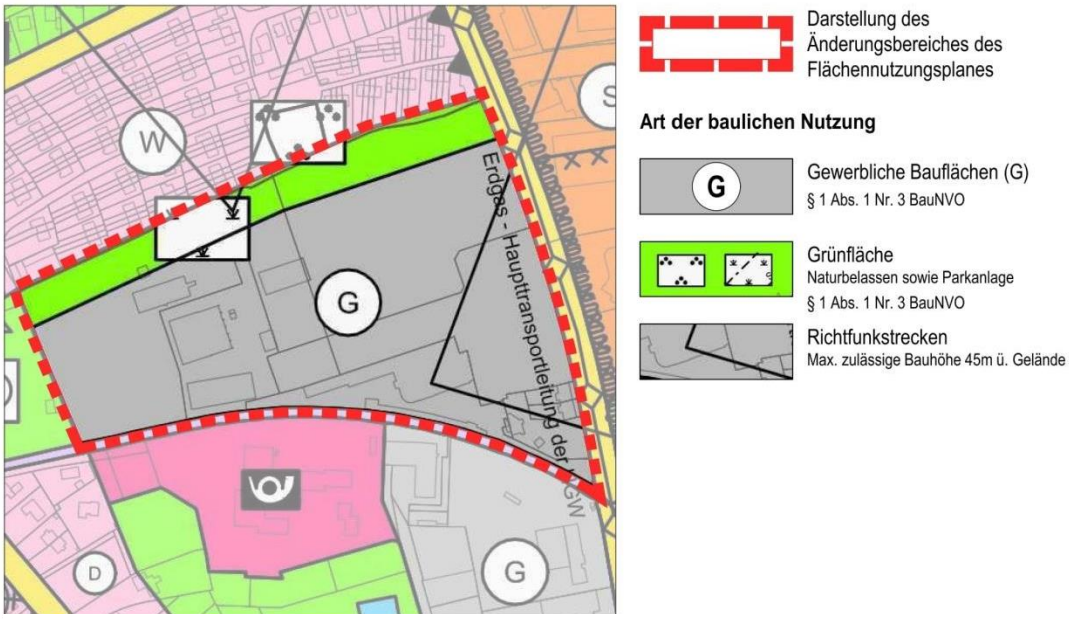
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 „Rendsburger Straße zwischen Sedanstraße und Robert-Koch-Straße" von März 2010, über welchen die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen entsprechend des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gesteuert wird. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt ansonsten über § 34 BauGB. Mit Inkrafttreten (Rechtskraft) des Bebauungsplanes Nr. 83 treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 außer Kraft.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

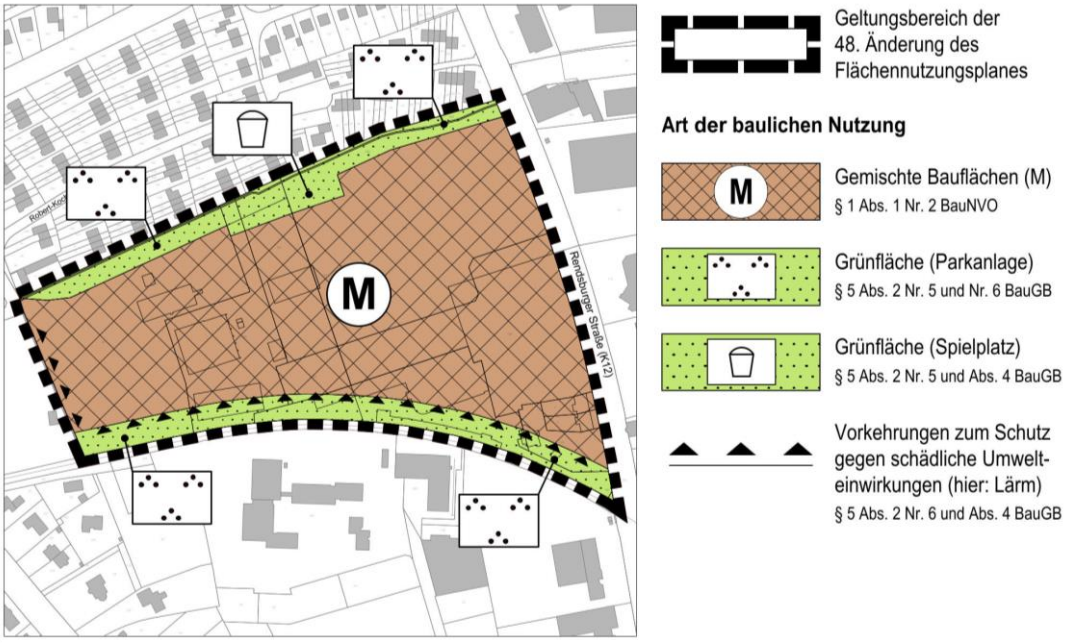
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln". Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster wird nahezu der gesamte Plangeltungsbereiches als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Im Norden schließt sich über die gesamte Länge des Plangebietes ein ca. 35 m breiter Grünzug mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche" an.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (1990) der Stadt Neumünster

Der Bebauungsplan Nr. 83 kann daher nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Änderung hierfür erforderlich macht. Im Zuge der parallellaufenden 48. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das gesamte Gewerbeareal (ca. 8,2 ha) angepasst werden, um den gesamtstädtisch bedeutsamen Entwicklungsraum zukunftsweisend vorzubereiten.



Geplante 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der östliche Bereich (Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83) soll ebenso wie der westliche Teil (Areal des derzeit verbliebenen Gewerbebetriebes) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden.

Der Grüngürtel im nördlichen Bereich bleibt erhalten, wird jedoch aufgrund des langfristigen Fortfallens der gewerblichen Nutzung in seiner Breite verringert.

Etwa mittig in der Baufläche ist zudem ein vergrößerter Grünbereich vorgesehen, welcher u.a. Platz für einen geplanten Kinderspielplatz im Bereich der gemischten Baufläche bereitstellt.

Ein weiterer ca. 20 m breiter, Grüngürtel wird im südlichen Bereich des Plangebietes dargestellt, wo er neben der Funktion einer grünen Verbindungsachse in westliche Richtung zum Stadtpark langfristig auch die Idee einer städtischen Veloroute etablieren und vorbereitend ermöglichen soll.

Aufgrund der sich südlich und westlich anschließenden Strukturen mit den derzeitigen Nutzungen in Form von Gewerbebetrieben, Sportanlagen sowie der Bahnanlage und den damit verbundenen Lärmbelastungen bzw. deren lärmtechnischen Auswirkungen auf die vorgesehene Wohn- und Mischbaunutzung sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (hier: Lärm) vorzusehen.

4.2 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 18.02.2020 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen. Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen ‚*Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken*', ‚*Alle Bevölkerungsgruppen und ihr besonderen Bedürfnisse berücksichtigen*', ‚*Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln*', ‚*Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern*' sowie ‚*Klimaschutz aktiv gestalten*'.

Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt" ist zudem als ISEK-Ziel formuliert, dass ‚*Neumünster als Wohnstandort attraktiv für Alle zu gestalten*' ist. Die vorliegende Planung dient insbesondere diesem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung.

4.3 Wohnraumversorgungskonzept Neumünster (Fortschreibung)

Entgegen der langjährig sinkenden Bevölkerung zeigte sich in den letzten Jahren ein Anstieg der Bevölkerungszahl in Neumünster, welche einhergehen mit einem wachsenden Maß an Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Haushalte (s.o.) ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage in der Stadt weiter zunimmt und sich die Anspannung erhöht, wenn nicht ausreichend neue Bauplätze ausgewiesen bzw. die Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden können.

Um auf die Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren zu können, hat die Stadt Neumünster im Jahr 2017/18 das Wohnraumversorgungskonzept erneut fortschreiben lassen, um die Beschreibung und Bewertung der Marktsituation den aktuellen und künftigen Gegebenheiten anzupassen. Das fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept wurde am 08.09.2020 von der Ratsversammlung beschlossen.

Gemäß der Handlungsempfehlungen der Fortschreibung soll für die Schaffung zusätzlicher Bauflächen die Innenentwicklung zukünftig im Fokus stehen. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund. Insbesondere in den Kernbereichen kann die bauliche Dichte mit Geschosswohnungsbauten erhöht werden um so einen nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen und zudem das teils sehr heterogene Siedlungs- und Stadtbild qualitativ aufzuwerten.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung)

Die Stadt Neumünster verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008. Aufgrund der sich stetig verändernden Einzelhandelslandschaft und den Anpassungen hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung wurde bereits 2013 eine erste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begonnen.

Die am 22.11.2016 beschlossene Fortschreibung zeigt Strategien zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster unter Berücksichtigung sowohl der aktuellen rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie auch betrieblicher Anforderungen und insbesondere auch der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neumünster auf. Hierfür wurde neben der obligatorischen Angebots- und Nachfrageauswertung auch eine städtebauliche Analyse durchgeführt, welche darauf abzielt die aktuellen Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte innerhalb des Stadtgebietes im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen.

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Untersuchungen zur Einzelhandelsstruktur nimmt dabei die wohnungs- bzw. wohnortnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Obgleich die Stadt Neumünster im Ergebnis der Untersuchungen eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweist, ist im Stadtteil Gartenstadt ein sehr deutliches räumliches Angebotsdefizit hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Grundversorgungsangeboten festzustellen. Das vorhandene Angebot wird fast ausschließlich am peripher gelegenen und rein autokundenorientierten Sonderstandort „a+b-Center" (u.a. Edeka und Aldi) vorgehalten. In integrierten Lagen mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen befinden sich hingegen nur kleinteilige Hauptsortimentsanbieter. Entsprechend ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern nur in den Randbereichen des Stadtteils gegeben, wohingegen der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche nicht durch die 600 m-Isodistanzen von Lebensmittelmärkten abgedeckt ist.

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Neumünsteraner Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt und rechtfertigt daher auch die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte wird vor allem dann empfohlen, wenn dadurch räumliche (und auf kurzen Wegen erreichbare) Versorgungslücken, wie sie (hinsichtlich dessen) in der defizitär ausgestatten Gartenstadt vorhanden sind, geschlossen werden können.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von entsprechenden Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Daher ist grundsätzlich in jedem Fall eine (gutachterliche) Einzelfallprüfung auf Basis der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Kriterien durchzuführen.

4.5 Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen (Fortschreibung)

Die Stadt Neumünster hat den KiTa-Bedarfsplan, aufbauend auf dem aktuellen Planungszeitraum 2018-2022, fortschreiben lassen. Die bis dato in Neumünster angestrebte Versorgungsquote entsprach danach nicht dem realen Bedarf. Die Zahlen von Kindern auf Wartelisten wurden ebenso miteinbezogen wie auch die Tatsache, dass auch nicht in Neumünster lebende Kinder in den KiTas der Stadt betreut werden. Gemäß den Aufstellungen zu Bestandsplätzen, geplanten Maßnahmen und dem realen sowie prognostizierten Bedarfen besteht im gesamten Stadtgebiet ein Defizit an Betreuungsplätzen. Der KiTa-Bedarfsplan wurde am 08.09.2020 durch die Ratsversammlung beschlossen.

4.3 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (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. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster.

Neumünster hat unter anderem die landesplanerisch zugewiesene Verantwortung, als Schwerpunkt für den Wohnungsbau nicht nur die örtliche Nachfrage zu befriedigen, sondern auch zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs beizutragen. Dabei ist grundsätzlich der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen. Die Planung entspricht diesen Leitsätzen auf ganzer Linie.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Die angestrebte Gestaltung des Plangebietes basiert auf einer Entwurfsplanung für das „Gesamtareal Stock-Gelände" aus dem Frühjahr 2017. Der westliche Teilbereich (ca. 4,3 ha) steht jedoch derzeit nicht für eine Überplanung zur Verfügung, da nach wie vor verschiedene Firmen aus dem metallverarbeitenden Gewerbe dort aktiv sind. Daher konzentrierten sich die weiterführenden Gespräche, Abstimmungen und Planungsbestrebungen ausschließlich auf den östlichen Teilbereich.

Das neue Quartier soll an dieser städtisch bedeutsamen Lagesituation („Visitenkarte") die im südlich gelegenen Bereich begonnene und qualitativ anspruchsvolle Entwicklung mit Altem Stahlwerk, Restaurant „1.500°C", dem Neubau am SWN-Busbetriebshof usw. aufnehmen und gleichartig fortsetzen.

Die Planung weist im Vergleich zu den Siedlungsstrukturen der Umgebung eine höhere bauliche Dichte auf, um auf dem Areal eine möglichst große und ansprechende Angebotspalette an neuem und attraktivem Wohnraum in städtisch vollständig integrierter Lage anbieten zu können. Hinzu kommt die Schaffung eines modernen und zeitgemäßen Nahversorgungsstandortes, die räumlichen Möglichkeiten für kleinere Händler und Dienstleister für die Nahversorgung oder soziale Versorgungsbetriebe (Pflegeeinrichtungen o.ä.), welche standortgerecht eingebunden werden können sowie die Unterbringung einer notwendigen Kinderbetreuungseinrichtung.

Durch die Projektentwicklung soll vor allem auf die weiterhin steigende lokale und überregionale Nachfrage nach (bezahlbaren) Wohnflächen im innerstädtischen Bereich reagiert und dabei im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung gehandelt werden. Angestrebt wird eine Quote von mind. 30 % für bezahlbaren Wohnraum. Die städtebauliche Grundstruktur und die hohe Gestaltungsqualität des neuen Stadtquartiers gewährleisten auch bei erhöhter baulicher Dichte eine hervorragende Wohn- und Aufenthaltsqualität.

1.1 Bebauung

Gestaltungskonzept, Stand: Feb. 2019 (B2K, Kiel)

Das neue Quartier ist größtenteils durch die Anordnung von Baublöcken geprägt, welche im Bereich Rendsburger Straße als Blockrandbebauung geschlossen zum Straßenraum hin orientiert sind und sich Richtung Westen in Parzellen mit jeweils vier bis fünf Gebäuden aufteilen. Unter den Parzellen sollen Tiefgaragen entstehen, die weitestgehend den Stellplatzbedarf des gesamten Quartiers abdecken werden.

Städtebaulich weist der Gestaltungsentwurf eine Parzellenstruktur auf, die sich in Abschnitte mit Baukörpern gliedert. Die jeweiligen Innenbereiche mit Stellplätzen und Freiflächen sind den umgebenden Gebäuden zugeordnet. Vorgesehen ist eine Bebauung mit größtenteils zwei bis drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Lediglich die Bebauung begleitend zur Rendsburger Straße ist als geschlossene Raumkante mit drei bis fünf Vollgeschossen höher ausgeprägt.

Als städtebauliche Hochpunkte sind zwei Baukörper als Turmhäuser vorgesehen, welche repräsentativ am Eingang in das neue Quartier zu beiden Seiten der Planstraße platziert sind. Im südlichen Bereich an der Rendsburger Straße wird die Bebauung dem angrenzenden Wohngebäude angepasst.

Perspektive Rendsburger Straße, Stand: Dez. 2019

Im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung entlang der Rendsburger Straße wird eine Vorhaltefläche für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten ausgewiesen. Diese private (Frei-) Fläche kann bspw. in Form eines Stadtteilplatzes durch Gastronomieangebote oder kleinere Läden belebt werden und überdies Raum sowohl für Veranstaltungen wie auch zur temporären Parkplatznutzung o.ä. bieten. Zudem öffnet sich das Quartier hier städtebaulich zu dem südlich vis-à-vis liegenden Einzelhandelsstandort.

Die Nutzungsstruktur des neuen Quartiers konzentriert sich vorwiegend auf das Wohnen. Kleineres Gewerbe, Dienstleistungen, Handel (im eingeschränkten Maß gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes), soziale oder kulturelle Nutzungen sollen sich vorrangig in den Erdgeschossbereichen (der Rendsburger Straße) abspielen sowie in dem Einzugsbereich der zentralen (privaten) Freifläche verortet werden. Zulässig sind diese Nutzungen aber im gesamten Quartier.

Die Parzellenstruktur sowie die damit verbundene Gebäudeausformung, Anordnung und Nutzungsabsicht sowie das dargestellte Massenmodell stellt einen Vorschlag dar, der sich aus den vorausgegangenen Planungsüberlegungen und wirtschaftlichen Grundvoraussetzungen entwickelt hat.

1.2 Öffentlicher Raum

Die städtebauliche Rahmenplanung legt neben der (dichten) urbanen Bebauungsstruktur großen Wert auf ein attraktives Umfeld mit entsprechender Qualität im öffentlichen (Frei-) Raum.

Am Eingangsbereich orientiert ist eine (private) Freifläche für einen möglichen zentralen Stadtteil-/Quartiersplatz vorgehalten, der künftig das primäre Zentrum des neuen Wohnquartiers (und potenzieller zukünftiger Erweiterungen) darstellen kann. Der Platzbereich kann, bei Etablierung eines entsprechenden Nutzungsangebotes, mit Möblierungs- und Gestaltungselementen ausgestattet und durch die Besucher und Nutzer der umliegenden Erdgeschossnutzungen bespielt werden. Eine gastronomische Nutzung bietet sich hier an. Die sich Richtung Norden anschließende Promenade soll (ggf. alleenartig) die Erdgeschossbereiche der Blockrandbebauung an der Rendsburger Straße anschließen und bietet Platz für unterschiedliche Nutzungsformen.

Am nördlichen Quartiersrand ist eine durchgängige Grünachse geplant, welche sowohl im bestehenden wie auch dem (angestrebten) abgeänderten Flächennutzungsplan vorgesehen ist und einerseits als Abgrenzung zu den umliegenden Wohnsiedlungen gedacht ist, andererseits als strukturell verbindendes Grünelement, welches sich Richtung Westen einmal bis zum Stadtpark fortsetzen soll.

Perspektive Grünachse, Stand: Dez. 2019 (B2K, Kiel)

Die Fläche soll in die öffentliche Hand übergehen und entsprechend nutzbar werden. Am nordwestlichen Endpunkt des Quartiers, dem Übergang zu einer möglichen zukünftigen Quartierserweiterung, ist ein integrierter großflächiger Spielplatz mit etwa 1.300m² Fläche und entsprechenden Geräten und Spielbereichen vorgesehen, welcher der Öffentlichkeit zur Verfügung steht (öffentliche Grünfläche).

2. Festsetzungen der Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO (Teilgebietsbezeichnungen: MU_1 bis MU_6 und jeweilige Unterteilbereiche (a) bis (d) sowie als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Urbanes Gebiet
Zur planerischen Umsetzung des Leitbildes der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege", in der wichtige Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung räumlich nahe beieinander liegen sowie eine höhere Bebauungsdichte entstehen kann, wird im überwiegenden Teil der Bauflächen im Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Damit wird eine breite Palette innerstädtischer Nutzungen ermöglicht. Eine Feinsteuerung erfolgt lediglich hinsichtlich einzelner städtebaulicher Aspekte (z. B. Lage und Typik von Einzelhandelsnutzungen im Gebiet, Zulässigkeit von Vergnügungsstätten). Insgesamt wird ein möglichst großer Spielraum zur Ansiedlung und künftigen Weiterentwicklung gewährt.

Gleichwohl ist damit zu rechnen, dass der Schwerpunkt in dem urbanen Gebiet künftig auf Wohnnutzungen im verdichteten Geschosswohnungsbau liegen wird. Die denkbaren Ergänzungsnutzungen, z. B. aus dem sozialen oder gesundheitlichen Bereich sowie verschiedene Dienstleistungsangebote dienen dabei auch der Schaffung von zentral gelegenen modernen Arbeitsplätzen.

Insgesamt sollen die erhöhte städtebauliche Dichte sowie die erleichterte Nutzungsmischung urbaner Gebiete für mehr Lebendigkeit und Vielfalt im öffentlichen Raum und weniger Verkehr sorgen.

Zum Schutz der angestrebten Nutzungen und ihrer Entwicklung innerhalb des Quartiers sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) als nicht zulässig festgesetzt werden.

Derartige Nutzungen sind mit einem vorrangig der Wohnnutzung vorgehaltenen Quartier mit urbaner Dichte und entsprechender Nutzerklientel nicht vereinbar.

In den straßenzugewandten Bereichen entlang der Rendsburger Straße (Urbane Gebiete MU_1 und MU_2) soll zusätzlich gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Diese Bereiche eignen sich aufgrund ihrer zentralen Lage bzw. der Erreichbarkeit und nutzungsbedingten Bedeutung über die Quartiersgrenzen hinaus nicht als Wohnstandorte sondern sollten anderen zulässigen Nutzungen wie bspw. Handels- oder Dienstleistungsangeboten vorbehalten sein. Zudem ist Wohnen als schutzbedürftige Nutzung aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der Rendsburger Straße mit erheblichen Auflagen verbunden, welche in den oberen Geschossen technisch und baulich deutlich sinnvoller und einfacher zu bewerkstelligen und gewährleisten sind.

Innerhalb der rückwärtigen Bereiche (Urbane Gebiete MU_3 bis MU_6) sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sein.

Die beabsichtigte Nutzungsmischung innerhalb des Urbanen Gebietes soll sich gemäß des Plankonzeptes auf die Bereiche entlang der Rendsburger Straße konzentrieren – die dahinterliegenden Baufelder sollen vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wären hierbei für die angestrebte hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität kontraproduktiv und werden daher ausgeschlossen.

Im Bereich der Rendsburger Straße (Urbane Gebiete MU1 und MU 2) sollen im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO ausschließlich solche Einzelhandelseinrichtungen zulässig sein, die kein zentrenrelevantes Kernsortiment nach Nr. 2 der Neumünsteraner Sortimentsliste aufweisen. Zudem sollen innerhalb dieser Bereiche Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen ausgeschlossen werden.

Die Planabschnitte entlang der Rendsburger Straße eignen sich aufgrund ihrer exponierten Lage an einer Hauptverkehrsachse und des beabsichtigen hochbaulichen Charakters am besten für die Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen. Diese Betriebe sollen jedoch den gehobenen und zentralen Versorgungsbereich der nahegelegenen Innenstadt (5 Fahrminuten zur Holsten-Galerie) nicht negativ beeinflussen oder gar eine entsprechende Strukturverlagerung von dort bewirken und werden daher entsprechend der Neumünsteraner Sortimentsliste in ihrem Angebot reglementiert.

In dem Urbanen Gebiet MU3, Unterteilbereich (a) ist gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO im Erdgeschoss ausschließlich eine Einrichtung zur Kinderbetreuung zulässig.

Perspektive KiTa, Stand: Dez. 2019 (B2K, Kiel)

Nach der aktuellen Bedarfsanalyse der Stadt Neumünster besteht für den Stadtteil Gartenstadt und den umliegenden Bereichen ein Fehlbedarf an Betreuungsplätzen für Kinder bis Schuleintritt, welcher durch die geplante Bebauung noch deutlich zunehmen wird. Dieser Bedarf soll durch die Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen innerhalb des Plangebietes reduziert werden.

Angedacht ist eine Einrichtung mit zwei Elementargruppen a 20 Plätzen und zwei Krippengruppen a 10 Plätzen, sodass insgesamt 60 neue Plätze entstehen können. Der voraussichtliche Flächenbedarf liegt bei ca. 750 m² Nutzfläche und rund 300 m² Außenspielfläche.

Im Zuge des zugrundliegenden Gestaltungsentwurfs ist vorgesehen, Kindertagesstätte und Wohnen baulich zu kombinieren, sodass sich beide Nutzungen gemeinsam in die umgebende Bebauung integrieren.

Die Kinderbetreuung soll im Erdgeschoss sowie ggf. dem 1. Obergeschoss untergebracht werden (die Außenspielfläche wäre dabei als Kombination aus Gartenbereich und Dachspielfläche realisierbar) und ab dem 2. Obergeschoss könnte dann u.a. eine Wohnnutzung verortet werden. Die Betreuungseinrichtung wird so trotz der baulichen Einheit als Kontrast zur umgebenden überwiegenden Wohnnutzung wahrgenommen und das Gebäude erhält dadurch eine eigene Identität. Im Hinblick auf die Stellplatz und An- bzw. Abfahrtssituation liegt die KiTa in direkter räumlicher Anbindung zum geplanten Nahversorgungsstandort.

<u>Sonstiges Sondergebiet</u>

Perspektive Sondergebiet, Stand: Dez. 2019 (B2K, Kiel)

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) strebt die Stadt Neumünster die nachhaltige Stärkung der Nahversorgungssituation im Bereich des Stadtteils Gartenstadt an, ohne das vorhandene Versorgungsangebot in der Umgebung zu gefährden. Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie dem Wohnen und anderen, nicht-störenden Gewerbebetrieben. Hier soll ein Lebensmitteldiscounter mit mind. 1.300 m² Geschossfläche und max. 1.000 m² Ver-

kaufsfläche oder ein Lebensmittelvollsortimenter mit mind. 1.800 m² Geschossfläche und mind. 1.2000 m² sowie max. 1.400 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Es werden zudem klare Begrenzungen für den maximal zulässigen Anteil für zentrenrelevante Sortimente ergänzt. Als Grundlage wird die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster beschlossene Neumünsteraner Sortimentsliste verwendet. Zusätzlich ist eine integrierte oder selbstständige Nebenleistung (z.B. Back-Shop, Obst- und Gemüseshop etc.) mit max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig.

Am östlichen Rande des Sonstigen Sondergebietes (Unterteilbereich (b)) entlang der Rendsburger Straße soll zudem durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (sowie ergänzende, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen) oberhalb der Erdgeschossebene die städtebauliche Lücke zu der von Süden ankommenden Bebauungsstruktur geschlossen werden. Hierdurch soll, dem Trend zum Neubau gemischt genutzter Handelsimmobilien folgend, der Flächenverbrauch durch einen Einzelhandelsbetrieb sinnvoll mit einem Angebot an Wohnraum ergänzt werden.

Lebensmitteldiscounter / -vollsortimenter

Die heute vorzufindenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hinsichtlich ihrer Ausprägung unterschieden und in verschiedene Grundtypologien eingeordnet werden. So wird bei Einrichtungen zwischen 800 und 2.000 qm Verkaufsfläche u. a. zwischen den sogenannten „Lebensmittel-Discountern" und den „Lebensmittel-Vollsortimentern" unterschieden, die wiederum, u. a. in Abhängigkeit von ihrer Flächenproduktivität und Größenordnung, spezifische einzelhandels- bzw. absatzwirtschaftlich relevante Auswirkungen haben.

Im Rahmen einer vorhabenbezogenen Stellungnahme (Junker + Kruse, Mai 2018) zur gewünschten Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes an dieser Stelle im Stadtgebiet wurde gutachterlich untersucht und bewertet, ob und in welcher Größenordnung die vom Vorhabenträger alternativ erwogenen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter oder Discounter) städtebaulich verträglich wären bzw. ob oder ab wann negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Grundversorgung zu befürchten sind. Es wurde damit geprüft, ob die Vorhaben mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) der Stadt kompatibel ist. Da der Vorhabenstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt, wurde anhand der zu erzielenden Vorhabenumsätze und verfügbaren im Kaufkraft im Naheinzugsbereich überprüft, in wie weit bzw. bei welcher Dimensionierung eine Nahversorgungsrelevanz im funktionalen Versorgungsgebiet gegeben wäre. Die im Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten für Lebensmittel-Discounter wurden dabei leicht unten dem im Untersuchungszeitraum geltenden Branchendurchschnitt angenommen. Dies ist sowohl mit dem rd. 8 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt liegenden einzelhandelsspezifischen Kaufkraftniveau Neumünsters als auch mit der überdurchschnittlichen Wettbewerbssituation im Lebensmitteldiscounterbereich insgesamt zu begründen. Hinzu kommt die intensive Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld des nördlichen Stadtgebietes von Neumünster, so dass sachgerecht davon ausgegangen werden konnte, dass hinzukommende Lebensmittel-Discounter Flächenleistungskennziffern erzielen werden, die unterhalb der Durchschnittswerte anzusetzen sind.

Bezüglich der möglichen Kaufkraftabschöpfungsquote für der Nahversorgung dienende Betriebe formuliert das EHK einen Wert von „in der Regel 40 %". In begründeten

Fällen sowie im angemessenen Umfang kann hiervor abgewichen werden, und zwar sowohl nach oben als auch nach unten.

Im vorliegenden Fall wird die Abschöpfungsquote auf 45 % mit der Begründung erhöht, dass es sich bei der Gartenstadt um eine „Insellage" nördlich der Neumünsteraner Innenstadt handelt, für die bereits seit vielen Jahren versucht wurde, einen Nahversorgungsstandort zu etablieren. Aufgrund der fehlenden kleinräumigen, unmittelbaren Konkurrenzsituation kann realistisch davon ausgegangen werden, dass ein Anbieter eine leicht höhere Abschöpfung erzielen könnte, als in einem „normalen" wettbewerblichen Umfeld. Innerhalb der Gartenstadt ist daher eine geringfügig Überschreitung der möglichen Kaufkraftabschöpfung durchaus plausibel.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in einer Größenordnung von 1.400 qm Verkaufsfläche oder eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1000 qm Verkaufsfläche mit dem städtischen EHK kompatibel wäre. Nach gutachterlicher Einschätzung können bei diesen Größenordnungen negative städtebauliche Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte oder zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die planende Kommune folgt mit den gewählten Festsetzungen den gutachterlichen Empfehlungen und ermöglicht eine Ansiedlung beider Betriebstypen.

Da jedoch die verwendeten Begriffe „Lebensmittel-Vollsortimenter" oder „-Discounter" im Planungsrecht nicht formell verankert sind, werden diese in der Praxis üblichen Kategorisierungen mittels klarstellender Definition in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen. Hierdurch wird dem Bestimmtheitsgebot für die entsprechenden planerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Als Lebensmitteldiscounter werden Unternehmen des stationären Einzelhandels bezeichnet, die sich tendenziell durch ein relativ schmales und flaches Warensortiment mit dem Schwerpunkt auf Eigenmarken, einfache Warenpräsentation, oft kleinere, aber intensiv genutzte Verkaufsflächen sowie durch geringere Verkaufspreise als bei Mitbewerbern anderer Betriebsform auszeichnen. Es werden durchschnittlich weniger als 5.000 unterschiedliche Artikel vorgehalten.

Als Lebensmittelvollsortimenter werden Unternehmen des stationären Einzelhandels bezeichnet, die sich tendenziell durch ein breiteres Warensortiment einschließlich bekannter Markenartikel und aufwändigerer Warenpräsentation auszeichnen. Es werden durchschnittlich mehr als 10.000 unterschiedliche Artikel vorgehalten.

<u>Vereinbarkeit der Festsetzungen mit der Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG</u>
Mit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30.01.2018 (C-31/168) ist geklärt, dass die Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG auch auf Bebauungspläne anzuwenden ist. Dies gilt jedenfalls dann, wenn mittelbar oder unmittelbar der Einzelhandel als Dienstleistung reglementiert wird, was bei Verkaufsflächenbeschränkungen anzunehmen ist. Die Regelungen zur Verkaufsflächenbeschränkung des Einzelhandels im Bebauungsplan dürfen nicht direkt oder indirekt wegen der Staatsangehörigkeit oder des Gesellschaftssitzes diskriminierend (Art. 15 Abs. 3 lit. a der Richtlinie) sein. Sie müssen zudem erforderlich und verhältnismäßig sein (Art. 15 Abs. 3 lit. b und c).

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 83 beinhaltet weder eine direkte noch eine indirekt Diskriminierungen in diesem Sinne. Die Regelungen gelten sowohl für deutsche als auch für ausländische Einzelhändler gleichermaßen.

Die Festsetzungen sind auch erforderlich im Sinne von Art. 15 Abs. 3 lit. b) der Richtlinie. Hiernach müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans durch einen zwingenden Grund des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Solche zwingenden Gründe sind insbesondere der Schutz der Verbraucher und Dienstleistungsempfänger und der Schutz der Umwelt und der städtischen Umwelt (Art. 4 Nr. 8 der Richtlinie).

Die mit der Planaufstellung der Stadt Neumünster einhergehende Beschränkung von Verkaufsflächen dient mehreren zwingenden Gründen des Allgemeinwohls. Insbesondere sollen durch die Beschränkungen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche sowie städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte („integrierte Versorgungslagen") in Neumünster vermieden werden. Hierdurch sollen im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neumünster die gewachsenen, integrierten Einkaufslagen und eine Stadt der kurzen Wege geschützt werden. Die Lebensqualität der Bevölkerung soll nicht durch fehlende Einkaufsmöglichkeiten in integrierten Lagen beeinträchtigt werden. Die Bevölkerung ist Dienstleistungsempfänger der dort ansässigen Einzelhändler und auf eine fußläufig zu erreichende Nahversorgung angewiesen. Auch nicht-motorisierte Mitmenschen sollen durch diese Regelung geschützt werden, sodass sie ihre Versorgungsbedürfnisse vor Ort decken können. Gleichzeitig werden durch den Erhalt des Einzelhandels in der Innenstadt und anderen städtebaulich integrierten Lagen die dort geschaffenen Arbeitsplätze gesichert. Zusätzlich dient die Festsetzung dem Umweltschutz. In der Stadt wohnende Bürger sollen in Zukunft nicht gezwungen sein, Einkäufe zur täglichen Bedarfsdeckung nur mit Verkehrsmitteln erreichen zu können und dadurch den Ausstoß von NO2- und CO2-Immissionen fördern. Bei all diesen vorgenannten Erwägungen handelt es sich um vom EuGH als tauglich angesehene Gründe zur Rechtfertigung solcher Beschränkungen. Insbesondere im modernen Städtebau, der unter anderem den Rückgang des PKW-Verkehrs bezwecken und Stadtgebiete urbanisieren soll, rechtfertigt diese Kumulation vieler bodenrechtlicher Belange eine Beschränkung von Verkaufsflächen, um eine funktionsfähige und umweltfreundliche Einzelhandelsversorgung aufrechterhalten zu können.

Es handelt sich zudem auch um Festsetzungen, die die Dienstleistung als solche in verhältnismäßiger Weise regeln. Voraussetzung dafür ist, dass die Festsetzungen zur Verwirklichung des Ziels geeignet sein müssen. Weiterhin dürfen sie nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des Ziels erforderlich ist. Sie dürften nicht durch weniger einschneidende Maßnahmen ersetzbar sein (Art. 15 Abs. 3 lit. c der Richtlinie).

Die Geeignetheit der Verkaufsflächenbeschränkungen ergibt sich aus dem Umstand, dass nach dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten nur mit entsprechenden Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen schädliche Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt und andere integrierte Versorgungslagen vermieden werden können. Ohne die Beschränkungen würden die vom europäischen Gesetzgeber angestrebten Ziele einer Urbanisierung und eines effektiven Umweltschutzes konterkariert.

Die mit der Bebauungsplanaufstellung zu treffenden Verkaufsflächenbeschränkungen gehen auch nicht über das hinaus, was zur Zielerreichung notwendig ist. Die Mög-

lichkeit schädlicher Auswirkungen ist ohne die beabsichtigte Beschränkung von Verkaufsflächen nicht mit dem gleichen Effekt auszuschließen. Der Bebauungsplan zeigt sich insgesamt als eine ausgewogene und nur auf das notwendige Maß beschränkte Einzelhandelssteuerung. Andere, weniger eingreifende Maßnahmen, die zum Schutz der Neumünsteraner Innenstadt und anderer städtebaulich integrierter Versorgungslagen möglich wären, sind nicht ersichtlich bzw. würden den kompletten Ausschluss von Einzelhandel oder ganzer Sortimente an dieser Stelle zum Gegenstand haben.

Landesentwicklungsplan
Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010, Ziffer 2.8., sind mehrere Ziele der Raumordnung verankert, die bei der Planung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentrenrelevaten Sortimenten, zu beachten sind. Das Zentralitätsgebot (Abs. 3) ist durch die vorliegende Planung erfüllt; die Stadt Neumünster wird als Oberzentrum eingestuft. Das Beeinträchtigungsverbot (Abs. 4) wird gemäß der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Büros ‚Junker+Kruse' von März 2018 erfüllt; der geplante Einzelhandelsbetrieb ist hierfür jedoch an die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden. Das Kongruenzgebot (Abs. 5) ist ebenfalls erfüllt; das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster führt die entsprechenden Nachweise hierfür an. Das städtebauliche Integrationsgebot (Abs. 6, Satz 2) wird erfüllt; das Plangebiet liegt im innerstädtischen Raum und liegt nahe des zentralen Versorgungsbereiches. Ebenso wird die Einbindung in ÖPNV-Netze (Abs. 13) gewährleistet; das Plangebiet ist über Bushaltestellen an das ÖPNV-Netz angebunden.

Verkaufsflächen
Als Verkaufsfläche ist die Fläche anzurechnen, die dem Verkauf dient. Grundsätzlich ist all das zur Verkaufsfläche zu zählen, was nicht Lager, sondern dazu bestimmt ist, Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Also alle Bereiche, die von den Kunden betreten werden können und in denen ihnen Waren zum Verkauf angeboten werden. Daher auch Flächen mit Verkaufsangeboten im Außenbereich sowie Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassen- und Vorkassenzonen, der Windfang, Schaufenster und Freiverkaufsflächen, wenn sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteile vom 24.11.2005 (4C 14.04 und C 10.04) zu den Verkaufsflächen).

Von den Verkaufsflächen zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar, die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen.

Ebenso zählen Büro-, Sozial und Aufenthaltsräume für das Personal sowie überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes nicht dazu (vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 09.11.2016 (4C 1/16) zu den Verkaufsflächen).

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige (bzw. einzuhaltende) Anzahl der Geschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt und geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Für die Urbanen Gebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) abgestuft auf ein Höchstmaß zwischen 0,5 und 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

Innerhalb des Urbanen Gebietes, Teilgebiet MU6 darf die zulässige GRZ von 0,5 bei Mitrechnung der Grundflächen von entsprechenden baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

Im Sinne der beabsichtigten Entwicklung eines verdichteten, urbanen Stadtquartiers dient die (potenziell großflächige) Unterbauung der Zielsetzung, aus stadtgestalterischen und funktionalen Gründen die notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen und ein Angebot oberirdischer Parkflächen für den Besucher- und Kurzzeit-Parkverkehr vorzuhalten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl des Sonstigen Sondergebietes darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Diese Festsetzung ist damit begründet, dass es bei der Entwicklung eines modernen Nahversorgungsstandortes nicht zuletzt durch notwendige Infrastrukturen wie Stellplätze etc. zu einer sehr hohen Flächenversiegelung kommt. Das getroffene Höchstmaß gewährleistet zugleich die Freihaltung von notwendigen Flächen für Versickerungsanlagen auf dem Grundstück.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Die durch die Baukörperfestsetzungen bzw. Gebäudehöhen und (z.T. zwingend einzuhaltenden) Geschossigkeiten maximal erreichbare Grundfläche überschreitet in Teilen des Plangebietes die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 3,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Obgleich eine explizite Festsetzung der GFZ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird eine notwendige Überschreitung aufgrund der hohen baulichen Dichte der beabsichtigten Innenstadterweiterung sowie dem Anstieg der Geschossigkeiten in Richtung Rendsburger Straße und der Akzentuierung durch einzelne Hochpunkte erforderlich. Trotz der teilweise zwangsläufigen Überschreitung sind die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO weiterhin gegeben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Auch sonstige Belange stehen nicht entgegen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die partielle Festsetzung von (zwingend einzuhaltenden) Mindestgeschosszahlen folgen dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept.

Die festgesetzten Maximalhöhen baulicher Anlagen mit Bezug auf die jeweiligen Geschossigkeiten der Gebäude orientieren sich im Wesentlichen an den stadträumlichen Überlegungen zur grundsätzlichen Höhenentwicklung des Quartiers. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen, als maximale Realhöhen über NHN (Normal-Höhen-Null), beziehen sich auf die ermittelten Straßenhöhen der zugrundeliegenden Erschließungsplanung.

Die entlang der Rendsburger Straße zwingend einzuhaltenden Mindestgeschosszahlen verdeutlichen die Absicht der Schaffung einer baulich markanten Raumkante entlang der Hauptverkehrsachse – dazu gehören auch die Festsetzungen zur Straßenrandbebauung innerhalb des Sondergebietes, welche eine Korrespondenz zu dem vorhandenen Bestandsbau gewährleisten sollen. Für die innerquartierlichen Bereiche wird auf solche Festsetzungen verzichtet. Das Erscheinungsbild des Gebietes soll sich im rückwärtigen Bereich homogen entwickelt, sodass für die Errichtung dieser Gebäude ein gewisses Maß an Flexibilität belassen wird, ohne das negative Auswirkungen auf das gesamtstädtebauliche Ziel zu erwarten sind.

Perspektive Höhenentwicklung, Stand: Dez. 2019 (B2K, Kiel)

Die Höhenentwicklung des gesamten Gebietes ist so differenziert, dass entlang der Hauptverkehrsachse Rendsburger Straße raumprägend höhere Gebäude mit punktuell besonderen Hochpunkten errichtet werden können und sich die Bauhöhe Richtung Westen und Norden, in das Quartier hinein sowie in Richtung der sich nördlich anschließenden kleinteiligeren Bebauung, sukzessive verringert, auch um einen weichen und gestalterisch sinnvollen Übergang in eine mögliche spätere Erweiterung in Form von kleinteiligerem Wohnen in westlicher Richtung zu ermöglichen.

Technikgeschosse, technische Anlagen oder andere Aufbauten (z.B. Aufzugsaufbauten, Lüftungsanlagen etc.) gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal zwei Meter überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-)Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden. Zur Vermeidung von optischen Missständen durch diese Anlagen sind diese jedoch um mindestens 1,50 m von der Außenfassade des jeweiligen Gebäudes zurückzusetzen.

Bauweise

Die abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäudekörpern von mehr als 50m Länge. Die geschlossene Bauweise ermöglicht zusammenhängende Gebäudekörper durch die (teilweise) Unterschreitung der Abstandsflächen.

Für den gesamten Plangeltungsbereich gilt (sofern nicht abweichend geregelt) ansonsten die offene Bauweise mit den entsprechenden Regelungsinhalten.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, ruhender Verkehr

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Überschreitung
Die überbaubaren Flächen des neuen Quartiers werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert.

Um den Spielraum der Baukörper- und Fassadengestaltung nicht zu stark einzuschränken, sind Überschreitungen der Baulinien (Urbane Gebiete MU1 und MU2 und Sonstiges Sondergebiet, Unterteilbereich (b)) durch Balkone, Loggien und / oder Erker ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze
Aufgrund der hohen Dichte des Quartiers und der Notwendigkeit von Erholungs- und Freizeitqualitäten trotz ebendieser Dichte soll der oberirdische Anteil von Stellplätzen für den privaten ruhenden Verkehr auf ein Minimum reduziert werden – auch um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu verhindern. Der überwiegende Großteil der privaten Stellplätze soll daher in Tiefgaragen oder ebenfalls zulässigen Garagengeschossen, Parkhäusern etc. untergebracht werden, sodass der Parkraum im oberirdischen Bereich dem Besucherverkehr und Kurzzeitparken vorbehalten bleiben kann.

Generell sind Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen (einschl. Zufahrten) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze und Baulinien) und in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Neben den Stellplätzen auf privatem Grund werden im Zuge der Straßen- und Verkehrsräume auch ca. 23 öffentliche Parkplätze erstellt. Da die Erreichbarkeit mittels ÖPNV und anderen Verkehrsmitteln (bspw. Fahrrad) gegeben ist, werden öffentliche Parkplätze aus verkehrsplanerischer und umweltpolitischer Zielsetzung nur in begrenztem Maße entstehen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sollen Abstellanlagen für Fahrräder errichtet werden. Dies entspricht der zeitgemäßen Ausrichtung neuer städtischer Quartiere. Fahrradfahren ist auf der Kurz- und Mittelstrecke in Städten oft das schnellste und meistgenutzte Verkehrsmittel und damit eine sinnvolle Alternative zu Pkw und ÖPNV. Der Umstieg auf das Rad soll durch die Errichtung entsprechender Abstellanlagen (v.a. in Anbindung an die öfftl. Verkehrsflächen) innerhalb des gesamten Quartiers erleichtert und gefördert werden.

Darüber hinaus sind im Sinne von zeitgemäßen Mobilitätskonzepten ergänzend Angebote für (Leih-)Räder und nicht stationäre Car-Sharing-Systemen möglich und sinnvoll, sodass auf die permanente Nutzung des (privaten) Pkws verzichtet werden kann. Die Einrichtung von Ladestationen, auch für E-Bikes, ist sowohl innerhalb der Tiefgaragen wie auch im Bereich der privaten oberirdischen Stellplätze und des Einzelhandelsstandortes sinnvoll.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß den Anforderungen der Stadt Neumünster m.H. von Versickerungsmulden im öffentlichen Raum durchzuführen. Diese haben eine Breite von mindestens 3,00 m und eine maximale Tiefe von 0,30 m. Die Planstraßen werden über insgesamt sieben (7) Mulden entwässert, welche entlang der Straßenverkehrsflächen angeordnet werden. Diese sind im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde' ausgewiesen. Für die not-

wendigen Grundstückszu- und abfahrten dürfen diese Flächen unterbrochen werden, sofern die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlage erhalten bleibt.

2.4 Grünordnung

Für das Plangebiet werden zur Gliederung und Begrünung der Straßenverkehrs- und Bauflächen, zur Ausgestaltung der Freiraumsituationen und zur Verbesserung des Naturhaushaltes und Kleinklimas Festsetzungen zur Mindestbegrünung getroffen. Diese Festsetzungen tragen zur unmittelbaren Verbesserung des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes bei und ermöglichen eine Begrünung des aufgrund der industriellen Vornutzung vegetationsarmen Gebietes zur Aufwertung von Naturhaushalt und Gestaltung des Umfeldes.

Straßenbäume
Die Straßenräume der Hauptverkehrsstraße Rendsburger Straße sollen mit einer durchlaufenden Baumreihe auf den privaten Bauflächen, mit Bäumen in einem Abstand von ca. 15 m begrünt werden. Die Wohn- und Anliegerstraßen sind mit Straßenbaumpflanzungen (z.T. im privatem, z.T. im öffentlichem Bereich) vorgesehen.

Stellplatzanlage
Auf der Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes ist je sechs (6) Stellplätze mindestens ein (1) standortgerechter Baum anzupflanzen. Durch diese Festsetzung wird eine Mindestdurchgrünung der Kundenstellplatzanlage und somit auch dieses Gebietes sichergestellt. Die geplanten Bäume innerhalb der Stellplatzanlage führen zu einer Verschattung und Steigerung der Aufenthaltsqualität, was wiederum der künftigen Einzelhandelseinrichtung zu Gute kommt.

Tiefgaragen und Nebenanlagen
Durch die Festsetzung der Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendecken soll die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sichergestellt werden. Die Anforderung an die Mindeststärke für den Substrataufbau (50 cm) ist erforderlich, um Sträuchern und Bäumen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Das Plangebiet befindet sich in einem vollständig besiedelten und bebauten Umfeld des Innenstadtnahen Bereichs von Neumünster. Aufgrund der Verkehre der angrenzenden Rendsburger Straße sowie den umliegenden Gewerbeflächen sind Immissionen zu erwarten, welche auf das Plangebiet einwirken.

Aus einer lärmtechnischen Voruntersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm ging hervor, dass die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Begleitend zur Bebauungsplanaufstellung wurden konkrete lärmtechnische Untersuchungen eingeholt, sowohl zum Verkehrslärm (WVK, 27.09.2020) als auch zum Gewerbelärm (WVK, 27.09.2020).

Als maßgebende Schallquellen zur Berechnung des Verkehrslärms wurden die Rendsburger Straße östlich und die Bahnlinie südlich des Geltungsbereiches einbezogen. Infolge des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in den Baufeldern entlang der Rendsburger Straße überschritten. Zum Schutz der betroffenen Bereiche werden daher Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Einhaltung der Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen getroffen. Es werden Lärmpegelbereiche III bis V der DIN 4109-1 festgesetzt, sodass die erforderlichen Bauschalldämmmaße für Wohnräume zwischen 35 dB und 45 dB eingehalten werden. Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien u.ä. sollten daher in den der Rendsburger Straße abgewandten straßennahen Baufeldern angeordnet werden, wo durch die geplante Gebäudeanordnung ein wirksamer Lärmschutz geschaffen wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden aufgrund der mit der Baulinie vorgegebenen Straßenrandbebauung zur Rendsburger Straße nur passive Lärmschutzmaßnahmen möglich. Diese umfassen für die erste Baureihe die Lärmpegelbereiche IV und V nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Da gerade der Lärmpegelbereich V einer deutlich belasteten Lage entspricht, wird empfohlen durch Grundrissgestaltung und Raumanordnung in den Gebäuden schutzbedürftige Räume, besonders Schlaf- und Kinderzimmer an die lärmabgewandte Seite anzuordnen. Außerdem sollten Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Entsprechend den Ausführungen und Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens bestehen erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen bereits ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A); dieser entspricht einem Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags oder 47 dB(A) nachts und ist im östlichen Teil des Plangebietes gegeben. Lärmmindernde Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung innerhalb schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1 sind daher notwendig. Der Lärmschutz wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 empfohlen. Diese setzt der Bebauungsplan in Verbindung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen fest.

Zur Berechnung des Gewerbelärms wurden die Betriebe südlich und westlich des Geltungsbereiches, entsprechend der Auskünfte der jeweiligen Betreiber, abgebildet. Die Gewerbeflächen auf der Ostseite der Rendsburger Straße wurden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33, 2. Änderung berücksichtigt. Infolge des Gewerbelärms werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Geltungsbereich eingehalten oder stark unterschritten, sodass sogar Emissionsreserven vorhanden sind. Für alle vorhandenen Betriebe bestehen demnach noch Entwicklungsmöglichkeiten. Der Einzelhandelsstandort im südlichen Teil des Geltungsbereiches weist keinen Schutzanspruch auf, sodass auch Emissionsreserven für den vorhandenen Busbetriebshof bestehen.

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden keine Festsetzungen getroffen. Es wird aber empfohlen an der westlichen Fassade der auf dem Nahversorger geplanten Bebauung wegen der Nähe zum nächtlichen Immissionsrichtwert durch den SWN-Betriebshof bevorzugt Büronutzungen vorzusehen. Durch die Fassadenausbildung beispielsweise mit Vorsprüngen, Balkonen oder Erkern werden Schallschatten generiert, die auch die vor den Fenstern liegenden Immissionsorte noch besser gegenüber dem SWN-Betriebshof abschirmen können.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Um ein gut gestaltetes neues Quartier zu schaffen, sind auch Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern zu treffen.

Gebäudekomplex „Altes Stahlwerk", Gesamtansicht (Altes Stahlwerk Hotel, Neumünster)

Das städtebauliche Entwurfskonzept ist darauf ausgerichtet, die Fassaden des Quartiers im Bereich der ‚Rendsburger Straße' anspruchsvoll und zusammenhängend anmutend auszuformen. Für diese Bereiche ist eine Fassaden- und Gebäudegestaltung vorgesehen, die sich in Materialität und Farbe an das Thema „modern-industriell" u.a. des südlich gelegenen neugestalteten „Alten Stahlwerks" orientiert.

Um eine optische Auflockerung der geschlossenen Raumkante zu ermöglichen, sollen zudem Gebäudevor- bzw. Rücksprünge, Einschnitte oder vergleichbare Elementmaßnahmen in der dem Straßenraum zugewandten Fassadenseite vorgesehen werden. An der in Richtung Westen orientierten Gebäudeseite in das Quartier sind, je nach künftiger Nutzung des jeweiligen Geschosses u.a. Loggien, Balkone und Dachterrassen vorgesehen.

In den inneren Quartieren entlang der Planstraße sollen die Gebäudefassaden in vielfältigerer und individuellerer Gestaltung möglich sein.

Material und Farbe

Für das neue Quartier gilt das grundlegende Gestaltungskonzept der Entwurfsplanung, das bezogen auf die unterschiedlichen Teilbereiche Aussagen zu Materialität und Farbigkeit macht. Generell gilt es dabei die gestalterische Bipolarität des neuen Quartiers sichtbar zu machen – der rote, industriell geprägte Teil als Raumkante und das „feine" hellere urbane Gebiet im Inneren.

Im raumbildenden Bereich zur Rendsburger Straße sind daher nur Fassaden in Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig, die gestalterisch an das Thema des südlich des Plangebietes gelegenen Gebietscharakter (Altes Stahlwerk) orientiert sein sollen. Teile der Fassaden können auch mit vielfältigeren Materialien und Farben entwickelt werden. Durch die Begrenzung des Anteils anderer Fassadenmaterialien und Farben bleibt der Gesamteindruck der Fassade erhalten.

Für die Gebäudefassaden im Inneren des Quartiers wird auf konkrete Material- und Farbvorgaben im Sinne des individuellen Gestaltungsspielraumes der künftigen Hochbauplanungen verzichtet.

Gebäudegliederung

Durch die Festsetzung von gliedernden Vor- bzw. Rücksprüngen innerhalb der Gebäudefassade an der Rendsburger Straße wird die Auflockerung der langen und ge-

schlossenen Gebäudekante gewährleistet, die im Zuge der späteren Hochbauplanungen als Grundlage für eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Fassadengestaltung dienen soll.

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an gestalterischer Fassadengliederung innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (Unterteilbereich (b)) ist eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinie an der Rendsburger Straße gemäß § 23 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Gebäudefassaden bietet viele Vorteile aus ökologischer und gestalterischer Sicht. So trägt eine Fassadenbegrünung zur Luftreinigung, einer niedrigeren Umgebungstemperatur, zur Wärmeregulierung und zur Artenvielfalt innerhalb des städtischen Umfeldes bei. In Zeiten der erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz gehört dies zum klimasicheren Bauen. Die verbindliche Festsetzung von Fassadenbegrünung (für Hauptgebäude ab einer Fenster- oder Türfreien Fassadenfläche ab 50 m², für Nebenanlagen und Garagen bei jeder Außenfassade ohne Fenster- oder Türöffnungen) trägt zur raschen Durchgrünung innerhalb des Quartiers bei und ist insbesondere angesichts der beabsichtigten baulichen Dichte eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Gebäude.

Dächer und Aufbauten

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Dächer als Flachdächer oder geneigte Dächer (bis 25°) auszuführen. Die Festsetzung der maximalen Dachneigung von 25° gewährleistet die Möglichkeit (bzw. die Verpflichtung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes) zur Begrünung von Dachflächen, womit die damit verbundenen Funktionen zur Regenrückhaltung, der Stabilisierung des Kleinklimas sowie des Artenschutzes erfüllt werden können.

Im Zuge der Möglichkeit zur Ausbildung von Flachdächern wird bei Wohngebäuden zudem die Errichtung von Dachterrassen zur Erhöhung der privaten Freiflächen gewährleistet. Dachterrassen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und können damit in einem insgesamt dichten, urbanen Quartier zu einer Steigerung der Wohnqualität beitragen.

Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (inkl. einem teilweise möglichen Nicht-Vollgeschoss) sind weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische oder anderen erforderliche Aufbauten (Treppenräume, Lüftungselemente etc.) sind ausnahmsweise auch über der festgesetzten Gebäudehöhe, zulässig. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers oder das Ortsbild darf durch entsprechende Aufbauten jedoch nicht beeinträchtigt werden. Aufbauten u.ä. sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig und müssen mindestens 1,50 m von der Gebäudekante zurückgesetzt werden. Zur Erhöhung der gestalterischen Akzeptanz und Qualität der Gebäude sind Lüftungs- und Kühlaggregate sowie von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen aus sichtbare Lüftungskanäle zwingend einzuhausen.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (Unterteilbereich (a)). Dachbegrünungen vermögen neben einer Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser die Aufnahme bzw. Bindung von Staub und sonstigen Verunreinigungen der Luft in erheblichem Maße. Sie wirken als Luftbefeuchter

bzw. Verdunstungskühler und wirken sich somit günstig auf das Mikroklima aus. Die Festsetzung dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

2.7 Werbeanlagen

Die Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen sowie der Gesamteindruck des neuen Quartiers sollen, obgleich die Ansiedlung von Büro-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieben ausdrücklich gewünscht ist, nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden. Daher werden entsprechende Reglements zu Größe, Belichtung, Verortung etc. getroffen, die ein verträgliches Integrieren von Werbeanlagen ermöglicht.

Die Größe und Ausformung von Werbeanlagen wird je nach Bereich innerhalb des Quartiers differenziert festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sollen eine Beeinträchtigung des Gesamtbaukörpers verhindern. Generell sind Werbeanlagen daher auch nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

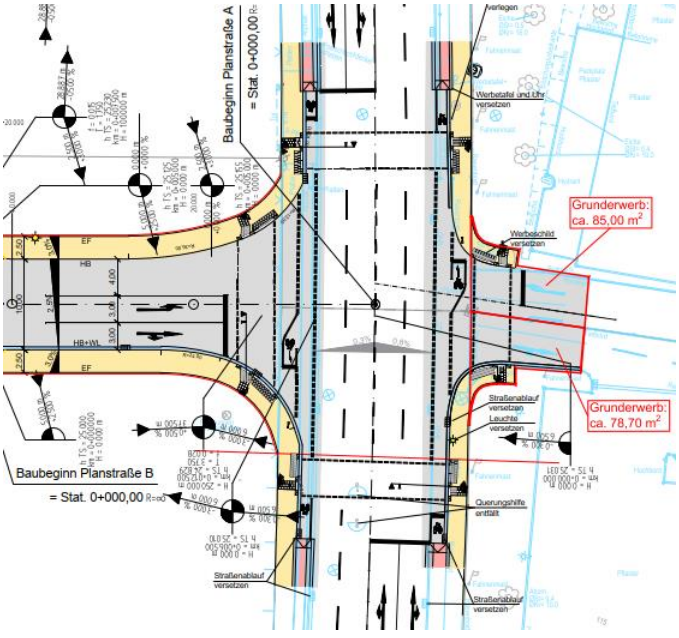
Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen begründet sich durch die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an das Plangebiet gestellt werden. Große, weithin sichtbare Anlagen werden aufgrund der integrierten Lage des Quartiers und seiner großräumigen Sichtbarkeit von vornherein ausgeschlossen. Ausgenommen von den deutlichen Einschränkungen ist nur der Nahversorgungsstandort, welcher durch seine Nutzung naturgemäß eine höhere Ausnutzung und Sichtbarkeit der Werbeanlagen gewährleistet haben muss.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Erschließung

Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des neuen Stadtquartiers erfolgt direkt über den Anschluss einer neuen Sammelstraße (Planstraße A) an die Rendsburger Straße, welcher im baulich neu zu errichtenden Kreuzungspunkt (Einfahrtbreite 10,00 m) auf Höhe der gegenüberliegenden Einfahrtssituation der Gewerbebetriebe liegt. Notwendig ist an diesem Knotenpunkt die Installation einer Lichtsignalanlage mit Zwei-Phasen-Schaltung.



Anschluss Rendsburger Straße, Straßenplan (WVK, Neumünster)

Die neue Sammelstraße verläuft in Ost-West-Ausrichtung mit einem Querschnitt von 5,50 m Breite durch das Quartier und

endet an der westlichen Gebietsgrenze in einem Wendeplatz (D=22,00 m) mit Anschlussmöglichkeit für eine potenzielle künftige Erweiterung in Richtung Westen. Beidseitig der Straße verlaufen Gehwege.

Von der geplanten Sammelstraße (Planstraße A) gehen zwei Wohnstraßen (Planstraße B und D) ab, die mit 5,50 m Breite als verkehrsberuhigter Bereich (V) zwischen den Baublöcken und arrondierenden Gebäuden Richtung Norden verlaufen und die innere Erschließung mittels Ringanbindung (Planstraße C) gewährleisten.

Im nördlichen Teil der Wohnstraße sind sowohl öffentliche Parkplatz- wie auch private Stellplatzflächen in 90°-Anordnung zu den Verkehrsflächen vorgesehen. Um das notwendige Parkraumangebot für private Stellplätze herstellen zu können, sind mehrere Tiefgaragenanlagen bezogen auf die einzelnen Baublöcke notwendig, sodass der oberirdische Parkraum bevorzugt für Besucher vorzuhalten ist.

Zur Stärkung der nachhaltigen Mobilität kann das gesamte Quartier mit seinen internen Fuß- und Radwegeverbindungen über mehrere Zuwegungen an die hier ankommenden übergeordneten Stadtrouten angebunden werden. Vorgesehen ist eine außerhalb des Plangebietes liegende Verbindung nach Westen (Nachtredder).

3.2 Ver- und Entsorgung

Auf Grundlage der Planungsüberlegungen wurde durch das Büro ‚Wasser- und Verkehrskontor' aus Neumünster in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdiensten der Stadtverwaltung ein Entwässerungskonzept erstellt. Ebenso wurde auf Basis des Gestaltungsentwurfes eine Abschätzung für die Realisierbarkeit der seitens der Stadt Neumünster verpflichtenden Grundstücksversickerung durchgeführt.

Im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist für die Einzelbauvorhaben in Abstimmung mit der Stadt Neumünster ein vorhabenbezogenes Entwässerungskonzept vorzulegen und die Versickerung entsprechend nachzuweisen.

Regenwasser

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden. Diese wurden im Zuge der Rückbauarbeiten des ehem. Betriebsgeländes vollständig zurückgebaut und entfernt. In der Rendsburger Straße liegt ein Regenwasserkanal mit einer Nennweite von DN 300 in einer Tiefe von ca. 1,40 m u. GOK.

Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes soll vorwiegend versickert werden. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen und des potenziellen Stadtteilplatzes soll über straßenbegleitende Versickerungsmulden erfolgen. Lediglich zum Zufahrtsbereich Rendsburger Straße / Planstraße A ist die Anordnung einer solchen Mulde verkehrstechnisch nicht möglich, sodass das dort anfallende Oberflächenwasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Rendsburger Straße abgeleitet werden muss.

Die Entwässerung der privaten Flächen soll über Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Auf den Grundstücken ist eine Muldenversickerung ebenso möglich wie die Errichtung von unterirdischen Versickerungsanlagen (z.B. Rigolenversickerung – bei einer Geländeanhebung von max. 1,00 m).

Gemäß den Vorgaben der Stadt Neumünster ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen im Untergrund auf den privaten Grundstücken zu versickern. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte zur Grundstücksversiegelung in Kombination mit den Entwurfsgrundlagen zu Dachflächen des Gestaltungskonzeptes wurde im Zuge einer Vorabschätzung der notwendigen Versickerungsflächen die Einhaltung der maximalen GRZ von 0,8 (maximal zulässiger GRZ-Wert inkl. 50 %-Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 (2) BauNVO) innerhalb der Urbanen Gebiete sowie von 0,85 für das Sonstige Sondergebiet rechnerisch abgebildet.

Somit ist im gesamten Plangebiet eine Ausnutzung der festgesetzten GRZ (inkl. Überschreitungen) unter Berücksichtigung der vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

Schmutzwasser
Derzeit sind innerhalb des Plangebietes keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden. Diese wurden im Zuge der Rückbauarbeiten des ehem. Betriebsgeländes vollständig zurückgebaut und entfernt. In der Rendsburger Straße liegt ein öfftl. Mischwasserkanal mit einer Nennweite von DN 350 in einer Tiefe von ca. 2,00 m u. GOK.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Rendsburger Straße zugeführt werden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Kanaltiefe ist der Anschluss an die bestehende Kanalisation im Freigefälle nicht möglich.

Für die Schmutzwasserableitung ist daher innerhalb der Erschließungsstraßen die Errichtung eines Freigefällenetzes (DN 200) vorgesehen, welches in Richtung Westen zu einem neu herzustellenden Schmutzwasserpumpwerk (nördlich der Wendeanlage) führt. Von dort aus führt eine ca. 200 m lange Druckrohrleitung in die Mischwasserkanalisation der Rendsburger Straße.

4. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden ausführlich im beiliegenden Umweltbericht (gesonderter Textteil der Begründung) dargelegt und bewertet.

4.1 Artenschutz

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse' (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. / 29. Februar) sowie ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel' (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

4.2 Klimaschutz

Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen zu berücksichtigen.

Der Bundesgesetzgeber hat insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 die Belange des Klimaschutzes hervorgehoben und den planenden Kommunen Leitsätze an die Hand gegeben. Diese Betonung spiegelt sich u.a. im geforderten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder.

Die Hauptaufgabe des Bebauungsplanes Nr. 83 liegt in der baurechtlich gesicherten Siedlungsentwicklung im Innenbereich. Dem anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt mit der Folge von wachsenden Wohnraum- und Mobilitätsansprüchen, eines potenziell höheren Flächenverbrauchs und eines steigenden Individualverkehrs soll hierdurch entgegengewirkt werden.

Eine maßgebliche Rolle spielen hierbei die Vermeidung baulicher Entwicklungen im Umland, die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen, die Stärkung des ÖPNV und der Freiraumschutz.

Die Zielvorgaben für die Schaffung von Wohnraum auf einer ehemals gewerblich genutzten Innenbereichsfläche begünstigen eine flächen- und ressourcenschonende sowie verkehrsvermeidende Entwicklung, die indirekt dem Klimaschutz zugutekommt.

Der Stadt Neumünster stehen als planender Kommune über die Möglichkeiten der Bauleitplanung hinaus eine Vielzahl von Instrumenten zur nachhaltigen Stadtentwicklung zur Verfügung. Schwerpunkte hierbei sind die Stärkung des Umweltverbundes sowie energetische Sanierungen im Gebäudebestand.

Geplante Einzelmaßnahmen hieraus sind bspw. die Erarbeitung eines städtischen Mobilitätskonzeptes mit Schwerpunkt auf dem ÖPNV, der kontinuierlichen Umsetzung eines städtischen Radverkehrskonzeptes, eine effiziente Energienutzung in kompakter Siedlungsstruktur oder die Anlage eines Dachflächenkatasters zur Förderung von Solarenergie etc.

Die indirekten Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 83 umfassen (allgemeine) positive und negative Aspekte im Hinblick auf das Klima.

Positive Auswirkungen (mögliche Einsparung von CO_2-Emissionen):

- Durch eine stadtteilbezogene Versorgung mit entsprechenden Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen (hier: KiTa) werden unnötig lange Anfahrtswege vermieden, was zur Verminderung von Emissionen durch Verbrennungsprozesse im Kfz-Verkehr führt. Konkrete Berechnungen dazu sind auf Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht möglich.
- Anpflanzgebote für Grünstreifen und Einzelbäume werden den künftigen Anteil an Bewuchs innerhalb des Plangebietes deutlich erhöhen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.
- Für die großen Dachflächen des Nahversorgungsstandortes wird eine verbindliche Dachbegrünung vorgeschrieben.
- Zur Steigerung des Mikroklimas wird für bestimmte Fassadenflächen die verbindliche Herstellung einer Fassadenbegrünung festgesetzt.

Negative Auswirkungen (Verursachung von CO_2-Emissionen):

- Zusätzliche Verbrennungsprozesse, z.B. durch Kfz-Verkehre oder Heizungsanlagen aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen.
- Zusätzliche Emissionen durch den Energieverbrauch (Strom, Wärme).

- Emissionen aus der vorgelagerten Wertschöpfungskette (Rohmaterialien, Baustoffe, Einrichtungsgegenstände etc.).

Durch die Planungen wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Errichtung eines stadtteilbezogenen Nahversorgungs- und KiTa-Standorts ermöglicht. Aufgrund der früheren gewerblich-industriellen Nutzung, der vollzogenen Räumung, Entsiegelung und Bodensanierung sowie aufgrund der bestehenden Baurechte sind keine oder wenig relevante Auswirkungen auf das Klima durch die ermöglichte (geplante) Nutzung zu erwarten.

4.3 Altlasten

Neumünster weist bekanntlich in seinem Stadtgebiet zahlreiche Altstandorte und Altablagerungen auf. Die Untere Bodenschutzbehörde sammelt Informationen zu diesen Standorten und erstellt hieraus ein fortlaufendes Boden- und Altlastenkataster. Im Rahmen der Abbruch- und Räumungsmaßnahmen nach Einstellung des Industriebetriebes wurden die entsprechenden Untersuchungen und Sanierungen hinsichtlich Altlasten bereits durchgeführt, sodass die Flächen des neuen Quartiers bis zur Neubebauung altlastenfrei sind. Danach ergaben sich für die geplante Wohnbebauung mit zugehörigen Spielflächen keine Nutzungseinschränkungen.

Im Zuge der Entwässerungsplanung ist durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) eine Anordnung der entsprechenden Versickerungsanlagen (s.o.) außerhalb der Bereiche der Schürfe 1 und 8 gefordert worden, da diese eine entsprechende Belastung aufweisen. Aufgrund des hohen Bebauungsgrades der Grundstücke ist dies im Zusammenspiel mit den notwendigen Flächen für Versickerungsanlagen nicht vollständig möglich. Ein entsprechender Bodenaustausch in diesen Bereichen wird daher erforderlich und ist im Verlauf der weiteren Planungen mit der UBB abzustimmen.

Es wird mit einem Hinweis unter dem Text (Teil B) der Bebauungsplansatzung auf die Verpflichtung zur Einschaltung der Unteren Bodenschutzbehörde im Zuge der Bauausführung aufmerksam gemacht.

4.4 Denkmalschutz, Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Obgleich aufgrund der vormaligen industriellen Nutzung und der damit verbundenen Flächenräumung und Sanierung etwaige Funde o.ä. höchst unwahrscheinlich sind, wird mit einem Hinweis unter dem Text (Teil B) der Bebauungsplansatzung auf die Verpflichtung zur Einschaltung der Denkmalschutzbehörde im Zuge der Bauausführung bei entsprechenden Funden oder auffälligen Bodenverhältnissen aufmerksam gemacht.

Neumünster gehört zu den bekannten Abwurfgebieten des Zweiten Weltkrieges und ein Vorhandensein von Kampfmitteln im Stadtgebiet ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Gebäuderückbau und die Flächensanierungen des ehem. Industriegeländes wurden bereits, neben der fachgemäßen Durchführung einer Fachfirma, durch den Kampfmittelräumdienst begleitet. Auf die Verpflichtung zur Einschaltung des Kampfmittelräumdienstes bei entsprechenden Funden im Zuge der Bauausführungen wird vorsorglich mit einem Hinweis unter dem Text (Teil B) der Bebauungsplansatzung aufmerksam gemacht.

4.5 Richtfunkstrecken

In einem Teil des Plangeltungsbereiches verlaufen nach den Darstellungen der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes Abschnitte von Richtfunkstrecken.

Gemäß der aktuellen Hinweise der dafür zuständigen Bundesnetzagentur gilt hinsichtlich einer Veröffentlichung von Richtfunkstrecken in Flächennutzungsplänen, dass dieses Verfahren nicht verbindlich vorgeschrieben ist und auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird.

Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist zudem nur mit ausdrücklicher Genehmigung der jeweiligen Betreiber möglich (Datenschutz). In Anbetracht der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan Bauhöhen über 20 m (Mindestgrenzwert für eine mögliche Beeinflussung von Richtfunkstrecken) innerhalb des Plangeltungsbereiches ermöglicht (Dachaufbauten, Technikgeschosse etc.), wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Absicherung der Planung, vertragliche Regelungen

Die Stadt Neumünster schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag. In diesen werden Regelungen aufgenommen, die bestimmte Verpflichtungen seitens des Vorhabenträgers verbindlich machen und die gegenseitigen Vereinbarungen festschreiben.

2. Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes werden zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Basis durchgeführt, entsprechend notwendige Abstimmungen untereinander sind bereits erfolgt und / oder finden im Vorwege statt. Zwangsmaßnahmen werden nicht notwendig.

3. Rechtsfolgen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 überdeckt teilweise den bislang geltenden einfachen Bebauungsplan Nr. 36. Dessen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 umfasst folgende Flächen:

Urbane Gebiet (MU1 bis MU6)	ca.	22.286 m²	2,22 ha	ca.	55,97 %
Sonstiges Sondergebiet	ca.	6.560 m²	0,65 ha	ca.	16,47 %
Grünflächen, Parkanlagen etc.	ca.	3.114 m²	0,31 ha	ca.	7,82 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	2.740 m²	0,27 ha	ca.	6,88 %
Verkehrsflächen bes. Zweckb.	ca.	3.620 m²	0,36 ha	ca.	9,09 %
Straßen- und Wegegrün	ca.	1.440 m²	0,14 ha	ca.	3,61 %
Versorgungsanlagen	ca.	55 m²	0,00 ha	ca.	0,13 %
Gesamt	**ca.**	**39.814 m²**	**3,98 ha**		
- davon öffentlich	ca.	10.727 m²	1,07 ha	ca.	26,94 %
- davon privat	ca.	29.087 m²	2,90 ha	ca.	73,05 %

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden externen Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart. Erschließungs- oder andere Kosten fallen für die öffentliche Hand nicht an.

Der Erschließungs- und der Grundstücksvertrag sowie deren Anlagen sind auf Kosten des Vorhabenträgers zu erstellen.

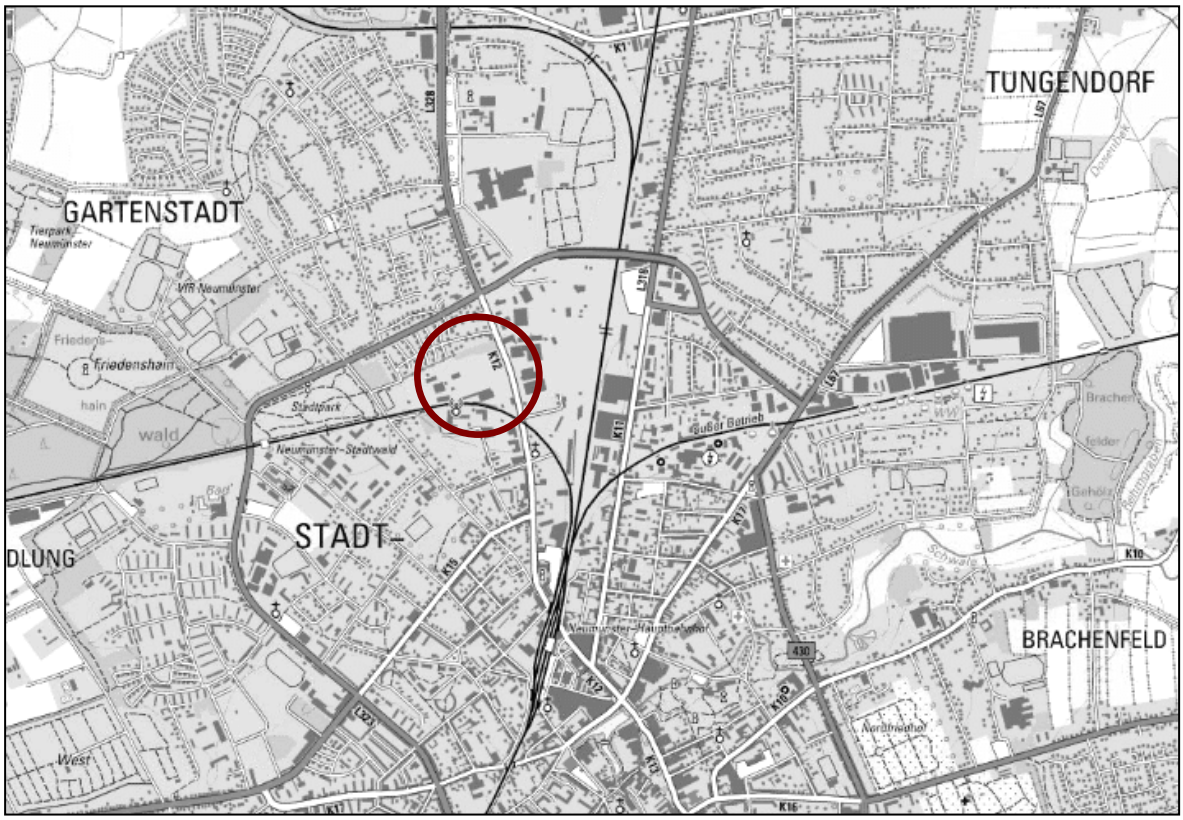
Gesonderter Teil der Begründung:

E. UMWELTBERICHT

Siehe nachfolgende Seiten, Büro ‚Franke´s Landschaften und Objekte, Kiel'

Teil II

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83
‚Stock-Gelände - Rendsburger Straße - Ostteil'
der Stadt Neumünster



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand:

Bearbeitung: Feb. 2020, ergänzt nach Beteiligungsverfahren: Jun. 2020

Satzungsbeschluss am 16.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung 3

1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen 6

1.2.1 Fachgesetze 6
1.2.2 Fachplanungen 8

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 10

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose 10

2.1.1 Schutzgut Mensch 11
2.1.2 Schutzgut Tiere 18
2.1.3 Schutzgut Pflanzen 20
2.1.4 Schutzgut Fläche 24
2.1.5 Schutzgut Boden 25
2.1.6 Schutzgut Wasser 27
2.1.7 Schutzgut Klima 30
2.1.8 Schutzgut Luft 32
2.1.9 Schutzgut Landschaft 33
2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 36
2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 36

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN 37

3.1 Schutzmaßnahmen 37

3.2 Minimierungsmaßnahmen 37

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 39

4. PLANUNGSALTERNATIVEN 43

4.1 Standortalternativen 43

4.2 Planungsalternativen 43

5. STÖRFALLRELEVANZ 45

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 45

6.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 45

6.2 Massnahmen zur Überwachung 45

7. ZUSAMMENFASSUNG 46

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN 47

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im März 2019 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der ca. 4 ha große Geltungsbereich liegt im zentralen Bereich der Stadt Neumünster nördlich des Bahnhofs. Er gehört zum Stadtteil Gartenstadt, grenzt aber unmittelbar an den Stadtteil Stadtmitte an. Die Rendsburger Straße bildet die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches. Südlich verläuft die Bahnstrecke Neumünster-Heide.

Im Umfeld des Plangebietes schließen sich im Norden Wohnbauflächen, im Westen und Süden Gewerbeflächen des Gewerbeparks Stock und im Osten jenseits der Rendsburger Straße Gewerbeflächen mit großen Einzelhandelsbetrieben an. Das Gebiet selbst liegt aktuell brach, nachdem die dort ehemals vorhandenen gewerblichen Anlagen rückgebaut wurden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 687, 223 (teilweise), 191, 192 und 194 der Flur 40, Gemarkung Neumünster 6395, Gemeinde Neumünster sowie einen Teil der Rendsburger Straße.

Abb. 1: Lageplan aus: Top Karte - DANord (ohne Maßstab)

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes die Errichtung von Wohngebäuden in verdichteter Bauweise sowie in bedarfsgerechter Durchmischung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes soll außerdem die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes geschaffen werden. Die Erschließung des B-Plangebietes ist von Osten über die Rendsburger Straße geplant.

Als größten Flächenbestandteil setzt der Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet fest. Einen geringeren Flächenanteil nimmt das sonstige Sondergebiet, in dem vorrangig großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung sowie Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig sind, im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein. Die Bauflächen des Urbanen Gebietes werden in sechs Baufelder unterteilt, um unterschiedliche Baudichten, Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und Nutzungsverteilungen festzulegen. Alle genannten Parameter nehmen in ihrer Dichte von der Rendsburger Straße nach Westen hin ab.

Entlang der Rendsburger Straße (MU1b, SOb) dürfen 3-4-geschossige Gebäude mit bis zu 15 m Bauhöhe errichtet werden. In den beiden Baufeldern, welche die Einmündung der Planstraße einfassen (MU1c, MU2), sind 5-geschossige Gebäude mit bis zu 18 m Bauhöhe zulässig. Für alle Gebäude an der Rendsburger Straße gilt, dass mindestens 2 bzw. 3 Geschosse zwingend zu bauen sind. Im zentralen Bereich des Plangebietes (MU3a,

MU3b, MU4a, MU5) sowie in MU1a sind die Gebäudehöhen auf 12,50 m und maximal 3 Geschosse beschränkt. Am westlichen und nördlichen Rand (MU3c, MU4b, MU6) sind maximal 2-geschossige Baukörper mit einer maximalen Bauhöhe von 9,50 m Höhe zulässig. Für den Lebensmittelmarkt (SOa) ist ein eingeschossiger Baukörper mit einer Höhe von bis 6,50 m möglich.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen zwischen 0,8 an der Rendsburger Straße und 0,5 im nördlichen Plangebiet. D.h. in MU1 dürfen 80 %, in MU2 70 %, in MU3 bis MU5 60 % und in MU6 50 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Die maximal mögliche Flächenversiegelung auf den Grundstücken für Gebäude und Nebenanlagen (z.B. Garagen und Stellplätze) liegt in allen Baufeldern, ausnahmsweise auch in MU6 bei der Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksfläche. Für das Sondergebiet gilt eine maximale Flächenversiegelung von 85 %.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beschränken die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die Baufelder entlang der Rendsburger Straße (MU1, MU2 und SO). Dabei wird die Erdgeschossnutzung dem Einzelhandel und Gewerbe (Wohnen ist ausgeschlossen) und die Nutzung der Obergeschosse dem Wohnen und Gewerbe vorbehalten. Für das Sondergebiet zur Ansiedlung eines Nahversorgers (SO) erfolgt zusätzlich eine Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Es ist zwischen einem Vollsortimenter (max. 1.400 m²) und einem Discounter (max. 1.000 m²) unterschieden. Für den Vollsortimenter ist zusätzlich eine Mindestgröße (1.200 m²) für die Verkaufsfläche definiert. Zentrenrelevante Sortimente dürfen in MU1 und MU2 nicht angeboten werden. In den Baufeldern MU3, MU4, MU5 und MU6 sind Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen. Im Baufeld MU3a ist die Einrichtung einer Kindertagesstätte textlich festgesetzt.

In den Baufeldern am nördlichen und südlichen Rand des Gebietes (MU6 und MU3) ist eine offene Bauweise mit Gebäuden bis zu 50 m Länge zulässig. In den übrigen Bereichen dürfen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m (abweichende Bauweise) errichtet werden. Entlang der Rendsburger Straße (MU1, SOb) ist eine geschlossene Bauweise, d.h. eine Bebauung ohne Grenzabstand zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Im gesamten Gebiet dürfen innerhalb der Baufenster und der dargestellten Flächen für Nebenanlagen Tiefgaragen errichtet werden.

Neben den Bauflächen setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen und öffentlichen PKW-Stellplätze, Flächen für die Regenwasserbeseitigung und öffentliche Grünflächen fest.

Die von der Rendsburger Straße ausgehende Haupterschließung endet an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Wendeanlage und ermöglicht hier einen optionalen Anschluss der westlich gelegenen Flächen. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über eine verkehrsberuhigte Ringstraße. Im Verlauf der Planstraßen sind ca. 23 öffentliche PKW-Stellplätze geplant. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Fuß- und Radweg mit Anbindung an die Rendsburger Straße und späterer Fortführung nach Westen vorgesehen. Die Ausweisung erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage'. Der westliche Teil der Grünfläche ist für die Unterbringung eines Kinderspielplatzes vorgesehen (Zweckbestimmung ‚Spielplatz').

Parallel zu den Straßen sind Flächen für Straßenbegleitgrün und für Versickerungsmulden ausgewiesen.

Im westlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan an der Wendeanlage eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrizität, Schmutzwasserpumpwerk) fest.

Differenzierte Beschreibungen der Planungsziele sind außerdem Teil I der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 31.10.2014

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000'

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geänd. 27.09.2017

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in d Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geänd. 08.04.2019

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 15.09.2017

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
§ 39 Allgemeiner Artenschutz
§ 44 Besonderer Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014

§ 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
§ 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
§ 16 Erhaltung des Denkmals

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.10 Schutzgut Kultur

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 04.12.2018

§ 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

§ 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 27.03.2019

§ 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
§ 9 Verursacherpflichten
§ 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
§ 11 Verfahren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.12.2018:

§ 9 Umwandlung von Wald
§ 24 Waldabstand

Nicht berührt

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete / Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

Im Umfeld des Stadtgebietes liegen die FFH-Gebiete „NSG Dosenmoor" (DE 1826-301) und „Bönebütteler Gehege" (DE 1926-301). Das Vorhabengebiet liegt im Stadtkern, so dass sich zwischen dem Ortsrand bzw. den Schutzgebieten und dem Plangebiet noch weite Teile des Siedlungsbereiches erstrecken.

Aufgrund der räumlichen Distanz sowie der trennenden Wirkung der Ortslage zwischen dem Plangebiet und den umliegenden Natura 2000-Gebieten sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgebiete auszuschließen.

Regionalplan des Planungsraumes III
Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde - 2000

Die Stadt Neumünster ist im noch geltenden Regionalplan als Oberzentrum eingestuft und zählt zu den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen, womit ihr eine Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt zukommt. Der Stadtteil Gartenstadt zählt zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralortes. Das Plangebiet selbst ist jedoch dem zentralen Bereich des Oberzentrums zugeordnet.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Mit der Darstellung eines Urbanen Gebietes sowie eines Sondergebietes ‚Versorgung und Wohnen' wird sowohl die Weiterentwicklung der Wohnfunktion des Stadtteiles Gartenstadt als auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie eines Nahversorgers planerisch vorbereitet. Das Urbane Gebiet bietet dabei den Vorteil, dass die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe hinsichtlich des jeweiligen Flächenanteiles nicht reglementiert ist und dem örtlichen Bedarf angepasst werden kann. Darüber hinaus kann die Wohnbebauung in einer stärker verdichteten Bauweise und damit höheren Flächenauslastung erfolgen.

Die für die Stadt Neumünster und das Planvorhaben relevanten Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 werden in der Begründung zur Bauleitplanung näher erörtert.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II
Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2020

Der aktuell bekannt gemachte Landschaftsrahmenplan trifft im Kartenwerk für das Plangebiet keine Aussagen.

Das direkte Umfeld betreffen ist in Karte 1 für den Bereich östlich der Rendsburger Straße ein Trinkwasserschutzgebiet dargestellt. In Karte 2 ist die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadtrand Neumünster" nachrichtlich übernommen.

Im Westen der Stadt erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet bis in das Umfeld des Plangebietes. Die westlich der Carlstraße gelegene Fläche des Stadtparks ist Bestandteil des LSG. Zwischen der Schutzgebietsgrenze und der Grenze des Geltungsbereiches liegen nur die Sportflächen des THC Neumünster. Die Entfernung beträgt ca. 130 m.

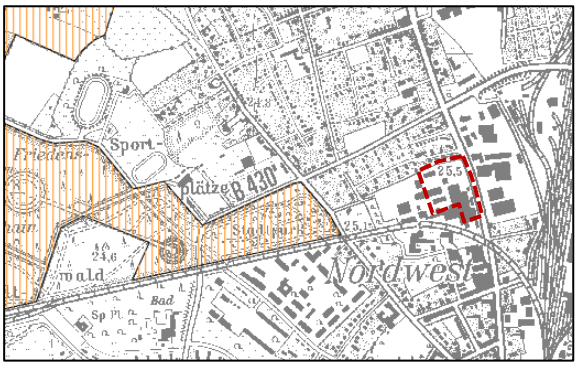
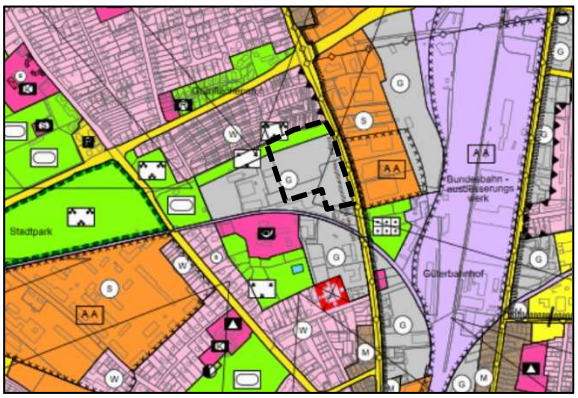


Abb. 5: LSG-Grenze aus Umweltatlas SH

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen. Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da keine Nutzungsüberschneidungen bestehen. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches soll von Osten erfolgen.

Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (1990)



Der Flächennutzungsplan in der zurzeit gültigen Fassung der 45. Flächennutzungsplanänderung (Stand 01/17) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein breiter Grünzug vorgesehen, welcher als naturbelassene Grünfläche bezeichnet ist.

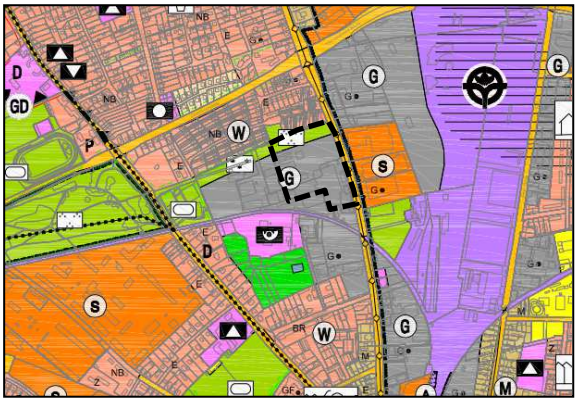
Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren wird die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Korrelierend zu den Inhalten des Bebauungsplanes erfolgt für das Plangebiet die Darstellung von Gemischten Bauflächen und Grünflächen.

Abb. 4: 48. Änderung Flächennutzungsplan

Die in dem Geltungsbereich vorangegangene Nutzung durch den Gießereibetrieb ‚Stock-Guss' war nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich geregelt, sondern es handelte sich um eine Genehmigung gem. § 34 BauGB.

Landschaftsplan der Stadt Neumünster (2000)



Analog zum Flächennutzungsplan stellt der Landschaftsplan das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen und entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als naturbelassene Grünfläche bzw. Parkanlage (Grünzug) dar.

Abb. 5: Auszug Landschaftsplan

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsplanes im Grundsatz nicht entgegen. Abweichungen ergeben sich hinsichtlich der Dimensionierung des gewünschten Grünzuges. Die Planungsabsicht, Grünverbindungen mit Anschluss an bestehende oder geplante Grünachsen herzustellen, findet jedoch weiterhin Berücksichtigung. Die geplante Durchmischung der Nutzungen trägt dem Standort am Rande des Stadtkerns Rechnung und führt nicht zu Konflikten mit landschaftsplanerischen Belangen.

Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Neumünster (2010)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 36 ‚Rendsburger Straße zwischen Sedanstraße und Robert-Koch-Straße'. Mit diesem Bebauungsplan soll die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen werden und nur untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder von Handwerksbetrieben unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.

Abb. 6: Auszug Bplan Nr. 36 – Stadt Neumünster

Der Bebauungsplan bestimmt daher nur Regelungen für die Zulässigkeit von Verkaufsstätten, die sonstigen Zulässigkeiten richten sich nach §34 Baugesetzbuch, d.h. nach den Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Nr. 2a und b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswir-

kungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden und Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den aktuell ungenutzten Teil eines ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücks. Nachdem der dort ansässige Gießereibetrieb ‚Stock-Guss' 2012 eingestellt und alle betrieblichen Gebäude und Anlagen entfernt wurden, stellt sich das Plangebiet aktuell als offene, ungegliederte Freifläche dar. Eine Nutzung erfolgt derzeit lediglich temporär als Bedarfsparkplatz für Veranstaltungen in den nahegelegenen Holstenhallen. Außerhalb dieser Nutzungszeiten ist das Gelände verschlossen und nicht zugänglich.

Auf den Menschen einwirkende Immissionsbelastungen entstehen im Geltungsbereich selbst aktuell nicht. Immissionsbelastungen aus Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen im Rahmen der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie ausgehend von dem Verkehr auf der Rendsburger Straße und der Bahnstrecke wirken in das Plangebiet hinein. Begrenzender Faktor für die im Gebiet zulässigen Emissionen sind die im Bereich der umliegenden Wohn- und Freizeitnutzungen einzuhaltenden Grenzwerte.

Abb. 7: Tor an der Rendsburger Straße – Blick nach Westen

Eine Relevanz für die Erholungsnutzung kommt dem Gebiet aktuell nicht zu. Derzeit bestehen innerhalb des Plangebietes keine öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen zwischen der Rendsburger Straße und der Carlstraße. Durchgehende Grünzüge sind ebenfalls nicht ausgebildet. Die vorhandene Freifläche ist in der gegebenen Situation nicht als Freiraum gestalt- und nutzbar und stellt an diesem zentralen Standort im Stadtgebiet einen städtebaulichen Missstand dar.

Die östlich an das Plangebiet grenzende Rendsburger Straße ist in diesem Abschnitt als Kreisstraße (K 12) gewidmet und wird nördlich des Rings zur Landesstraße (L 328). Sie führt ausgehend vom Hauptbahnhof nach Rendsburg sowie zur Anschlussstelle Neumünster Nord an die Autobahn (A 7) und hat damit eine wichtige Bedeutung für die Anbindung des Stadtgebietes an den überregionalen Verkehr. Im Verlauf der Rendsburger Straße liegt auch das Gelände der Holstenhallen als überregional bedeutsamer Messe- und Veranstaltungsstandort.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wären Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der sehr inhomogenen Umgebung des Plangebietes zwischen Reihen- und Einzelhäusern sowie der großvolumigen Gewerbebebauung an der Rendsburger Straße wäre eine geordnete, verdichtete städtebauliche Wohnbauentwicklung nur schwer möglich. Aufgrund der Rahmenbedingungen an einem innerörtlichen Standort, insbesondere hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Auflagen in direkter Nachbarschaft zu Wohnen und Gewerbe wäre eine Nachnutzung des Gebietes nur eingeschränkt möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der **Siedlungsentwicklung** ist die geplante Maßnahme für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes sowie eines sonstigen Sondergebietes, in dem vorrangig großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung sowie Wohnen und Gewerbe zulässig sind, soll die Umstrukturierung des Gebietes und damit die Errichtung von Wohngebäuden in bedarfsgerechter Durchmischung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden, um so der hohen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum nachzukommen. Das Plangebiet liegt in ca. 1,2 km Entfernung vom Hauptbahnhof und der Innenstadt. In der Rendsburger Straße fahren drei Buslinien mit Anschluss an den Bahnhof und das Stadtzentrum sowie die Stadtteile Faldera, Gartenstadt, Einfeld und Tungendorf. Die Lage des Gebietes bietet damit günstige Voraussetzungen für eine ÖPNV- und fahrradbasierte Mobilität. Gleichzeitig ist auch für PKW-Pendler mit der einfach zu erreichenden Autobahnzufahrt eine direkte Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben.

Der Nutzungsschwerpunkt des urbanen Gebietes wird voraussichtlich auf der Wohnnutzung liegen. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als Zeilen oder Blockbebauung mit der Möglichkeit für die Ansiedlung kleinerer Händler oder Dienstleister zur Nahversorgung oder für soziale Versorgungsdienste. Die Integration gewerblicher Nutzungen bietet sich vor allem im Verlauf der Rendburger Straße an. Der Einzelhandel wird durch Festesetzungen auf diesen Bereich beschränkt. Eine Bindung für einen definierten Mindestanteil gewerblicher Nutzungen, wie er in Mischgebieten existiert, besteht im urbanen Gebiet nicht. Die maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen werden im Bebauungsplan nur für den Nahversorger im Sondergebiet definiert. Der B-Plan Nr. 83 begünstigt mit den getroffenen Festsetzungen eine zum nordwestlichen Rand des Plangebietes, in Richtung der benachbarten Wohngebiete, abnehmende Dichte der gewerblichen Nutzung. Mittelfristig sollen die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen bei Aufgabe der dort existierenden Gewerbestandorte auf Grundlage der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls in ein urbanes Gebiet mit Schwerpunkt Wohnen umgewandelt werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Ansiedlung eines Nahversorger (Lebensmittelmarkt) geplant, welcher der Versorgung des geplanten und der im Umfeld bestehenden Wohngebiete dient.

Mit der Ausweitung des Wohnraumes in Neumünster steigt erwartungsgemäß auch der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen.. Da die vorhandenen Ressourcen für einen Bedarfsanstieg nicht auskömmlich sind, wird der Ausbau der **Kinderbetreuung** erforderlich. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich bislang keine Kintertageseinrichtungen. Seitens des Fachdienstes Frühkindliche Bildung der Stadt Neumünster wird es daher als notwendig angesehen, im Plangebiet die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorzusehen. Um die Realisierung dieses Planungszieles sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass im Baufeld MU3 im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ausschließlich eine Einrichtung zur Kinderbetreuung zulässig ist. Die Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wird durch entsprechende Flächenausweisung im nordwestlichen Plangebiet gewährleistet.

Durch die Bauleitplanung entsteht im Untersuchungsraum zusätzlicher **Ziel- und Quellverkehr**. Um zu klären, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen, wurde eine Verkehrsuntersuchung[1] durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Leistungsfähigkeiten der Straßenverkehrsanlagen untersucht und darauf basierend Empfehlungen zur äußeren Erschließung des Plangebietes gegeben. Grundlage für die Beurteilung waren aktuelle Verkehrserhebungen im Untersuchungsraum (Apr. 2018), Prognosedaten der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2030 sowie Berechnungen des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens anhand der geplanten Wohneinheiten bzw. der Bruttogeschossfläche bei gewerblichen Nutzungen (Handel, Dienstleistung, Büronutzung und Lebensmittelmarkt). Eingeflossen in die Berechnung ist außerdem die westlich des Plangebietes im Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Wohnbauentwicklung, da deren Erschließung über das Gebiet des B-Planes Nr. 83 erfolgen soll. Die durchschnittliche Verkehrsbelastung der Rendsburger Straße beträgt aktuell 11.843 Kfz/ 24h. Bis 2030 ist mit einer Stagnation des PKW-Verkehrs und einer Zunahme des LKW-Verkehrs um 11% zu rechnen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet wird voraussichtlich 3.650 Kfz/ 24h betragen.
Die Einmündung der Planstraße in die Rendsburger Straße wird gegenüber der Zufahrt zu den Einzelhandelsflächen (Fa. Roller) erfolgen, so dass ein neuer Knotenpunkt entsteht. Für den Knotenpunkt wurde die Verkehrsverteilung auf die Fahrtrichtungen betrachtet und darauf basierend die Leistungsfähigkeit beurteilt. Die Leistungsfähigkeitsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass über die Einrichtung einer Lichtsignalanlage sowie die Anlage von Linksabbiegestreifen in die einmündende Grundstückszufahrt und das Plangebiet am Knotenpunkt langfristig eine gute Leistungsfähigkeit mit geringen Wartezeiten für die wartepflichtigen Verkehrsströme sichergestellt werden kann. Zur Umsetzung werden bauliche Maßnahmen im Straßenraum erforderlich. Bei Beachtung dieser Vorgaben bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der geplanten Quartiersentwicklung.

Im Rahmen des Straßenumbaus der Rendsburger Straße besteht die Option, die vorhandenen vier Fahrstreifen auf drei Fahrstreifen zu reduzieren, wobei der mittlere Fahrstreifen als Mehrzweckstreifen (Linksabbiegen, Querungshilfe, Grünstreifen) ausgebildet wird. Der frei werdende Straßenraum kann entsprechend der (in Bearbeitung befindlichen) Radverkehrskonzeption der Stadt Neumünster für die Anlage von Radfahrstreifen auf der Fahrbahn genutzt werden. Gemäß Bestandsaufnahme für das Radverkehrskonzept ist die

aktuelle Radwegbreite an der Rendsburger Straße lt. StVO zu schmal. Außerdem ist der Radweg z.T. in einem schlechten Zustand.

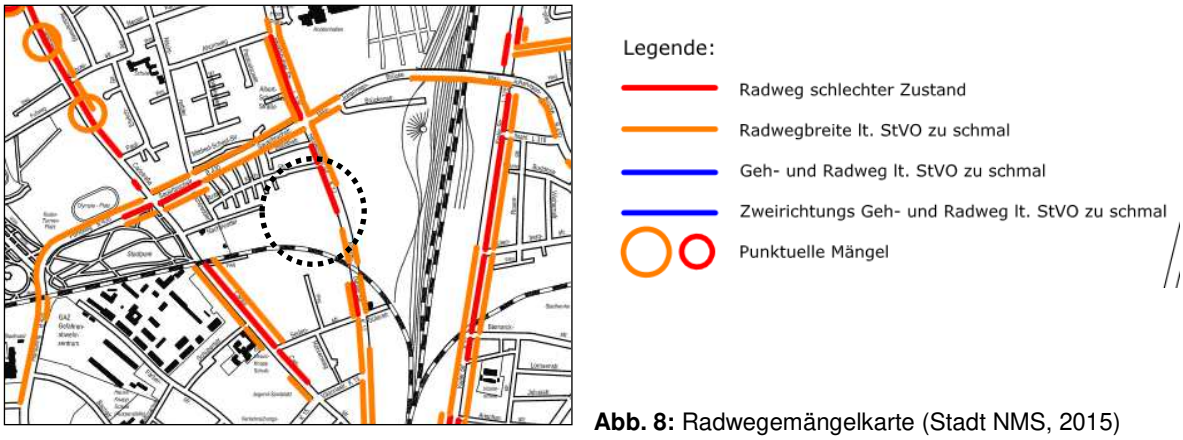


Abb. 8: Radwegemängelkarte (Stadt NMS, 2015)

Über die öffentlichen Grünflächen im nördlichen Plangebiet wird eine zusätzliche von Straßen unabhängig geführte Geh- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung geschaffen, welche im Rahmen der Umsetzung des westlich des Geltungsbereiches geplanten Wohngebietes mittelfristig eine Verbindung zwischen Messe-Achse und Stadtpark herstellen soll.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Rendsburger Straße über eine Haupterschließung (Sammelstraße mit zwei Gehwegen und einem Parkstreifen) sowie eine Ringerschließung (Wohnstraßen mit einem Gehweg). Die Sammelstraße endet an der westlichen Grenze in einer Wendeanlage und lässt die Möglichkeit einer Weiterführung der Erschließung in das westlich geplante urbane Gebiet offen. Wie die Sammelstraße werden auch die Wohnstraßen als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, so dass die Müllentsorgung über eine Umfahrtmöglichkeit gewährleistet ist. Das Verkehrsgutachten empfiehlt die Erschließung als Tempo-30-Zone.

Im öffentlichen Straßenraum werden 23 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der PKW-Stellplätze im privaten Raum wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern ist im Rahmen der späteren Baugenehmigungen nutzungsabhängig nachzuweisen. Die Stadt Neumünster geht dabei in Anlehnung an den inzwischen aufgehobenen Stellplatzerlass Schleswig-Holstein von einem Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze je Wohnung für allgemeines und barrierefreies Wohnen, 0,7 Stellplätze je Wohnung für betreutes Wohnen und 0,2 Stellplätze je Pflegeplatz für Pflegewohnen sowie 1,0 Stellplätze je 50 m² Geschossfläche für Gewerbe aus. Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebietes und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sieht das Verkehrsgutachten ein Potenzial, das Gebiet verkehrsarm zu entwickeln und schlägt verschiedene Maßnahmen zur Schaffung eines attraktiven Nutzungsangebotes für den Rad- und Fußverkehr sowie eine qualitativ hochwertige Anbindung an Verknüpfungspunkte des öffentlichen Verkehrs vor. Dazu gehören gute Wegeanbindungen, Fahrradabstellanlagen, Lademöglichkeiten für E-Bikes sowie gesonderte Parkstände für Car-Sharing-Angebote. Bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Rahmen der Projektentwicklung wäre ggf. auch eine Unterschreitung des genannten Stellplatzschlüssels möglich. Eine verkehrsarme Entwicklung des Plangebietes würde auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation im Umfeld mindern.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße (K 12, Rendsburger Straße) sowie an der Bahnstrecke Neumünster-Heide. Die Auswirkungen des **Verkehrslärms** auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 83 wur-

den im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung[2] beurteilt. Die Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgte anhand der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Die betrachteten Immissionsorte liegen an den Rändern der für Bebauung bestimmten Flächen entlang der Rendsburger Straße, da die Emissionen der Eisenbahnstrecke untergeordnet und die Emissionen der Rendsburger Straße pegelbestimmend sind. Auf Grundlage der Prognosedaten 2030 aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten sowie der Verkehrsdaten des Prognosejahres 2025 für die Bahnstrecke wurden Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und für die Beurteilungszeiträume Tag (6 bis 22 Uhr) und Nacht (22 bis 6 Uhr) bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Nahbereich der Rendsburger Straße Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts erreicht werden. Nach Westen nimmt der Lärmpegel mit zunehmendem Abstand zur Straße ab. Im Bereich der ersten Bebauungsreihe entlang der Rendsburger Straße (Baufelder MU1, MU2 und SO1) werden die Immissionsgrenzwerte TAG (64 dB(A)) und NACHT (54 dB(A)) überschritten. Im anschließenden Bereich (Baufelder MU5 und MU6) liegen bis zu einer Tiefe von ca. 60 m ab der östlichen Geltungsbereichsgrenze noch relevant erhöhte Außenlärmpegel vor. Dies bedeutet, dass im östlichen Plangebiet mit erheblichen Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Rendsburger Straße zu rechnen ist und ohne Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Abb. 9: Lärmpegelbereiche DIN 4109-1 mit relevant erhöhtem Außenlärmpege
(Auszug aus Lärmtechnische Untersuchung – Verkerhslärm, WVK, 2019)

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Schallquelle nicht möglich und abschirmende Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) aus städtebaulichen Gründen entlang der Rendsburger Straße ausgeschlossen sind, müssen die schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietes durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude sowie bauliche Maßnahmen an den relevanten Gebäudeteilen (z.B. Fassade, Fenster, Lüftungsanlagen) gegen den Verkehrslärm geschützt werden. Zu den schutzbedürftigen Räumen zählen neben Wohn- und Schlafräumen auch Unterrichts-, Praxis- und Büroräume. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet und den definierten Lärmpegelbereichen der DIN 4109-1 zugeordnet. In Abhängigkeit dieser Lärmpegelbereiche erfolgt die Festlegung der erforderlichen Dämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude. Der Bebauungsplan stellt die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche dar und regelt in den textlichen Festsetzungen die im Rahmen der Bauplanung zu berücksichtigenden Anforderungen an den Schallschutz gemäß den Empfehlungen des Schallgutachtens. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit gewährleistet werden.

Abb. 10+11: Rendsburger Straße – Südlicher und nördlicher Abschnitt

Im östlichen Umfeld des Plangebietes sowie auf die südlich und westliche angrenzenden Flächen (Gewerbepark Stock) bestehen gewerbliche Nutzungen. Die Auswirkungen des **Gewerbelärms** auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 83 wurden im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung[3] beurteilt. Die Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgte nach TA Lärm [2]. Die betrachteten Immissionsorte liegen an den Rändern der für Bebauung bestimmten Flächen entlang der Rendsburger Straße und entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Relevant ist die Gesamtbelastung aus allen emittierenden Anlagen an dem Immissionsort. Auf Grundlage der ermittelten Betriebsvorgänge im Gewerbepark Stock, der Betriebsbeschreibungen der gewerblichen Nutzungen südlich der Bahnstrecke sowie der festgesetzten Emissionskontingente für die gewerblichen Nutzungen östlich der Rendsburger Straße wurden die Geräuschimmissionen ermittelt, Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und für die Beurteilungszeiträume Tag (6 bis 22 Uhr) und Nacht (22 bis 6 Uhr) bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erreicht werden. Im inneren des Plangebietes nimmt der Lärmpegel mit zunehmendem Abstand zu den Gewerbeflächen ab. Die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete TAG (63 dB(A)) und NACHT (45 dB(A)) werden in den Baufeldern MU1 bis MU6 überall unterschritten. Im Baufeld SO1 kommt es auf einem kleinen Teil der Fläche aufgrund des nächtlichen Betriebes auf dem südlich gelegenen Busbetriebshof zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes NACHT. Die betroffene Fläche liegt im Teilbereich a des Baufeldes, welcher ausschließlich für den Lebensmittelmarkt genutzt wird und für welchen nächtliche Immissionen daher nicht relevant sind. Teilbereich b, in dem auch Wohnnutzungen vorgesehen sind, liegt außerhalb der 45 dB(A)-Isophone und ist somit nicht betroffen. Dies bedeutet, dass im Plangebiet nicht mit erheblichen Lärmbelastungen schutzbedürftiger Nutzungen durch die Gewerbenutzungen im Umfeld zu rechnen ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

Die möglichen schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Nahversorgers sowie der potenziellen gewerblichen Nutzungen auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen wurden im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung nicht betrachtet. Da von einer überwiegenden Wohnnutzung, insbesondere im westlichen Teil des B-Plangebietes, sowie der Ansiedlung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen ausgegangen wird, ist nicht mit kritischen Lärmbelastungen zu rechnen. Die lärmtechnische Beurteilung gewerblicher Nutzungen, die als störend eingestuft werden, erfolgt im Einzelfall zur jeweiligen Baugenehmigung auf Grundlage der TA Lärm [2]. Die Notwendigkeit zur Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen, wodurch sich z.B. vermei-

den lässt, dass ein Betrieb die Emissionsreserven vollständig ausschöpft und damit die Ansiedlung weiterer Betriebe behindert oder ausschließt, wird nicht gesehen.

Das Risiko, die im Gewerbepark Stock bestehenden Betriebe durch das Planvorhaben in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken, besteht nicht. Die lärmtechnische Untersuchung hat für den Tageszeitraum Emissionsreserven von 5 dB(A) ergeben, so dass selbst eine Verdoppelung der Lärmemissionen, was einem Anstieg um 3 dB(A) entspräche, nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen würde.

In der Bauphase, während der Erschließung der Gebiete und der Errichtung der geplanten Gebäude kann es zusätzlich lokal zu baubedingten Staub- und Lärmbeeinträchtigungen kommen, die mit dem Endausbau beendet sind.

Mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes, in dem vorrangig großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung zulässig ist, ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 83 die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Plangebietes. Ziel ist es, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Gartenstadt zu verbessern. Da mit der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen Verdrängungseffekte verbunden sein können, ist zu prüfen, ob mit dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die **Einzelhandelssituation** im Stadtgebiet verbunden sein können. Die Stadt stellte 2008 als Grundlage für die Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (EHK) auf, welches 2016 fortgeschrieben wurde. Zur Bewertung, ob das geplante Vorhaben mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar ist, wurde im Mai 2018 eine vorhabenbezogene Stellungnahme zur Kompatibilitätsprüfung[4] erstellt. Betrachtet wurden drei Varianten: die Ansiedlung eines Vollsortimenters, die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eine Verlagerung und Vergrößerung des im Nahbereich vorhandenen Aldi-Marktes. Gegenstand der Untersuchung waren u.a. die Abgrenzung des Einzugsbereiches des Vorhabens, die Wettbewerbssituation im Umfeld, die Bedeutung und Stabilität der betroffenen Betriebe, der zu erwartende Umsatz des Vorhabens sowie die Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche. Der geplante Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Es wurde daher zunächst geprüft, ob er als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft werden kann. Die Prüfung hat ergeben, dass sich das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage befindet und dass das Vorhaben aufgrund der zu berücksichtigenden Einzugsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Gartenstadt beiträgt. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) ist nicht zu befürchten. Die Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen und den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster ist also gegeben. Im Folgenden wurde die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens betrachtet. Dazu wurde das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung des Einzugsgebietes zu dem prognostizierten Umsatz des Einzelhandelsbetriebes ins Verhältnis gesetzt. Da die Kaufkraftabschöpfung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht wesentlich mehr als 40 % betragen darf, begrenzt das Kaufkraftpotenzial die maximal zulässige Verkaufsfläche. Aufgrund der unterschiedlichen Flächenproduktivität ergeben sich für die betrachteten Varianten verschiedene Werte. Gemäß gutachterlichem Fazit kommt es bei einer Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m² für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, auf 1.000 m² für die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und 1.050 m² für die Verlagerung des Aldi-marktes zu keiner Überschreitung der Nahversorgungsfunktion. Die gutachterlich empfohlenen Werte werden im Bebauungsplan festgesetzt, so dass mögliche negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen und den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt ausgeschlossen werden können.

Die im Plangebiet erzeugten **Abfälle** beschränken sich im Wesentlichen auf den Hausmüll, welcher vom Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird. Zu möglicherweise anfallenden gewerblichen Sonderabfällen können keine Aussagen getroffen werden, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich ansiedeln werden. Aufgrund der Gebietsstruktur ist jedoch nicht mit Betrieben mit problematischen Abfällen zu rechnen. Angedacht sind Büros, Praxen und Dienstleistungsunternehmen.

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind bei Berücksichtigung der Hinweise aus der lärmtechnischen Untersuchung auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend positiv zu bewerten. An einem innenstadtnahen Standort werden Konversionsflächen für die Entwicklung von Wohnraum in Kombination mit nicht störendem Gewerbe sowie die Ansiedlung eines Nahversorgers (Lebensmittelmarkt) planungsrechtlich vorbereitet. Beeinträchtigungen geplanter Nutzungen durch Emissionsbelastungen sind durch die Umsetzung schallschutztechnischer Auflagen zu vermeiden.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach §°44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet[5].

Der Geltungsbereich lässt sich in zwei unterschiedliche Lebensräume einteilen: offenes Brachland und Gehölzbestände in Form von wenigen Einzelbäumen innerhalb der Brachfläche.

Die vorhandenen Einzelbäume auf der Brachfläche bieten Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der Störungsintensität und der geringen Bestandsdichte von nur drei Bäumen sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten und eine geringe Individuenzahl zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bieten weiteres Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter, so dass dem Plangebiet eine Funktion als Nahrungshabitat zukommen kann.

Für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Bodenbrüter besteht aufgrund der Randeinflüsse aus den angrenzenden Straßen sowie den umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen kein Lebensraumpotenzial als Fortpflanzungen- und Ruhestätte. Der Prädationsdruck durch Fressfeinde (Hauskatze, Steinmarder, Ratte) aus den Siedlungsflächen ist allgemein zu hoch. Für die Feldlerche sind unter Berücksichtigung der Meideabstände die Freiflächen zwischen Gebäuden und Gehölzen zu klein. Für die Haubenlerche liegt das Plangebiet außerhalb des bekannten Brutgebietes.

Der vorhandene Gebäudebestand sowie einzelne markante Solitärbäume im Umfeld des Plangebietes besitzen ein Potenzial für Fledermausquartiere. Lineare Gehölzstrukturen können Fledermausarten als Leitlinien für die Jagd dienen. Das Potenzial des Plangebietes beschränkt sich in diesem Zusammenhang auf eine mögliche Funktion als Fledermaus-Jagdhabitat.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Laichgewässer innerhalb und im Umfeld des Plangebietes besteht im Geltungsbereich kein Lebensraumpotenzial für Amphibienarten.

Aus der Gruppe der Reptilien können im Plangebiet potenziell Waldeidechsen vorkommen. Das Vorkommen der geschützten Zauneidechse ist auf der offenen Brachfläche aufgrund des zu stark verdichteten Bodens und des Fehlens bzw. in zu geringen Umfang Vorhandenseins der typischen Lebensraumstrukturen, wie z.B. südexponierte Hänge, Baumstümpfe, Sandflächen und Vegetation als Versteckmöglichkeit, auszuschließen. Darüber hinaus besteht auch für diese Art an dem innerstädtischen Standort ein hoher Prädationsdruck.

Innerhalb der östlichen Brachfläche existiert eine alte Weide. Der Baum befindet sich im Absterben und weist Totholzbereiche mit einem Lebensraumpotenzial für den Eremit auf. Das Vorkommen der seltenen geschützten Käferart kann nach der 2019 erfolgten Untersuchung von Mulmproben jedoch ausgeschlossen werden.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten besteht aufgrund der Lage außerhalb der Verbreitungsgebiete sowie des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen kein Lebensraumpotenzial.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der aktuell potenziell vorkommenden Arten voraussichtlich nicht im bestehenden Umfang erhalten. Planungsrechtlich ist die Nutzung der bestehenden Freiflächen für eine Bebauung grundsätzlich zulässig. Im Falle einer dauerhaften Brache würde sich das Lebensraumpotenzial für geschützte Arten mit der Weiterentwicklung des Vegetationsbestandes verändern und je nach Entwicklungsphase und Maß der äußeren Einflüsse unterschiedliche Artengruppen begünstigen. Eine solche Entwicklung ist aus städtebaulichen Gründen an diesem zentralen Standort jedoch wenig wahrscheinlich und nicht gewünscht.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Relevante Verbotstatbestände können für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch die Beseitigung des Gehölzbestandes und durch Bauarbeiten auf der Brachfläche eintreten, wenn dabei Individuen oder Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störwirkung das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind ausschließlich die Vorkommen der Brutvögel und der Fledermäuse.

Für die Gruppe der **Brutvögel** kann das Tötungsrisiko bei der Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) vermieden werden. Relevante Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen können aufgrund der Störungstoleranz der potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Im Rahmen der allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen für die Beseitigung der drei Bestandsbäume um-

fangreiche Neupflanzungen. Es treten für diese Artengruppe somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Die Gruppe der **Fledermäuse** ist ausschließlich durch die Beeinträchtigung eines potenziellen Jagdhabitats betroffen. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden. Ein Tötungsrisiko besteht aufgrund der Aktivitätscharakteristik der nachtaktiven, sehr mobilen Tiere ebenfalls nicht. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen können aufgrund der Störungstoleranz der potenziell vorkommenden Arten ebenfalls ausgeschlossen werden. Durch die Beeinträchtigung eines potenziellen Jagdhabitats ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Es treten für diese Artengruppe somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Das Planungsgebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen für Eingriffe in den Gehölzbestand und Bauzeitenregelungen für die Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Artenschutzrechtlich Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sommer 2018 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

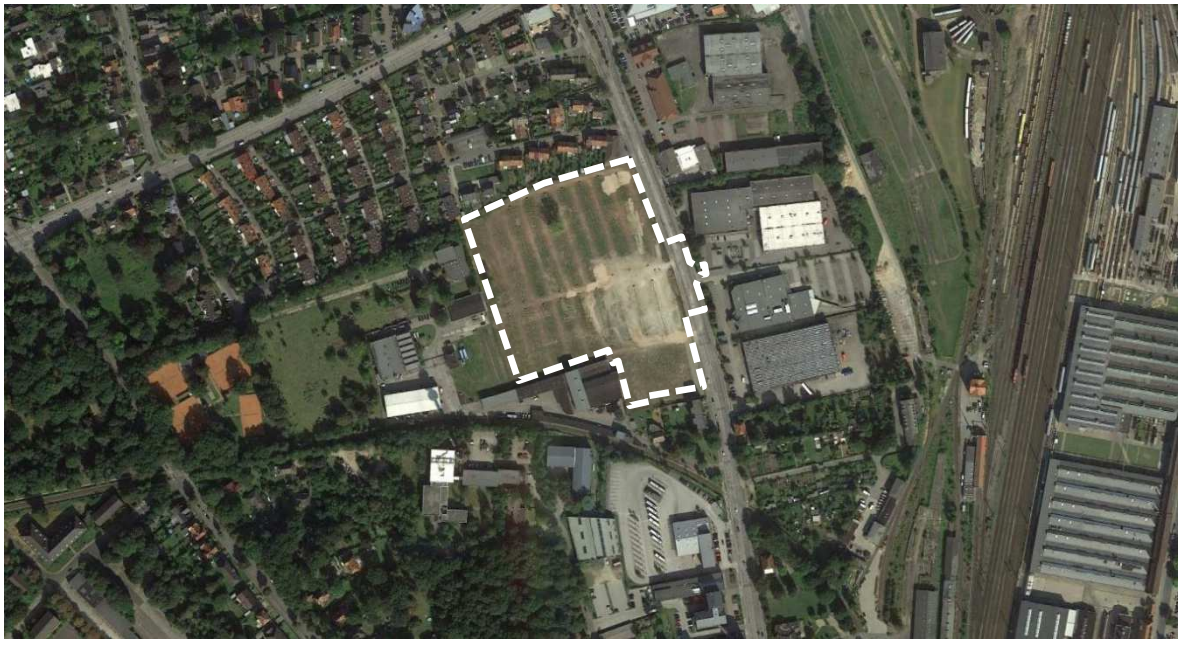


Abb. 12: Luftbild (09.12.2016) aus: google earth 2019

Bei der vom Planungsvorhaben betroffenen Fläche handelt es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche. Das Gebiet umfasst einen Teil eines Gewerbestandortes, welcher nach Nutzungsaufgabe aktuell brach liegt. Der ehemals vorhandene Gießereibetrieb hat 2012 den Produktionsbetrieb an diesem Standort eingestellt. In den folgenden Jahren wurden alle baulichen Anlagen beseitigt und eine Standortsanierung durchgeführt.

Abb. 13: Blick über den Geltungsbereich mit Einzelbaum im Hintergrund

Im Osten bildet die Rendsburger Straße (Kreisstraße K 12) die Grenze des Plangebietes. Jenseits der Straße schließen sich Einzelhandelsflächen mit sehr großvolumigen Baukörpern und umfangreichen Flächenversiegelungen für Parkplätze und Zuwegungen an. Südlich des Plangebietes befinden sich an der Rendsburger Straße zwei Wohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern. Im Westen und Südwesten bestehen gewerbliche Nutzungen mit großformatigen Baukörpern und umfangreichen Versiegelungsflächen, aber auch Grünflächen, Ruderalflächen, Bäumen und Gehölzbestand. Im Süden verläuft entlang der Gewerbegrundstücke die Bahnlinie. Jenseits der Bahn liegen weitere gewerblich genutzte Flächen, die besonders im westlichen Abschnitt einen hohen Grünflächenanteil mit z.T. großflächigen Gehölzbeständen aufweisen. Im Westen grenzen die Tennisplätze des THC Neumünster mit einfassenden Gehölzbeständen an den Gewerbestandort an. Im Norden liegen angrenzend an das Plangebiet Wohnbauflächen, welche überwiegend durch eine Reihenhausbebauung geprägt sind. Der Grünflächenanteil ist in dem Gebiet für diese Bebauungsform relativ hoch.

Innerhalb des Plangebietes wurden alle Gebäude und Flächenbefestigungen der ehemaligen gewerblichen Nutzung vollständig abgeräumt. Auch ein gehölzbewachsener Wall entlang der nördlichen Grenze, welcher im Bereich des gemäß Flächennutzungsplan bestehenden Grünzuges lag und der Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung diente, wurde aufgrund des Vorhandenseins belasteten Materials innerhalb des Wallkörpers beseitigt. Nach der Bodensanierung erfolgte eine Ansaat der offenen Flächen, um der Staubbildung entgegenzuwirken. Durch die Nutzung als Bedarfsparkplatz ist die Vegetationsdecke in Teilen abgetragen, so dass sich eine ruderale Vegetationsarten eingestellt haben. Die vorübergehende Nutzung als Bedarfsparkplatz hatte darüber hinaus auche ein

Verdichtung der Oberfläche zur Folge, bestimmt und zeigt verdichtete Bodenverhältnisse. Teile des Gebietes sind dadurch vegetationsfrei. In der Artenzusammensetzung der Gras- und Staudenflur finden sich sowohl Ruderalisierungszeiger der frischen Standorte als auch Magerkeitszeiger. Die Flächendeckung der Kennarten für Trocken- und Magerrasen liegt unter 25 %, so dass kein gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG vorliegt.

Abb. 14 + 15: Altbaumbestand – Weide und ruderaler Krautsaum entlang der Grundstücksgrenzen

In der Fläche sind drei Einzelbäume verblieben. Ein gut entwickelter Ahorn (Acer platanoides) am westlichen Rand sowie zwei in Teilen absterbende Weiden (Salix spec.) mit Totholzanteil im nördlichen Teil der Fläche. Randliche Gehölzstrukturen existieren nicht. In den Randbereichen der Fläche ist lediglich ein spontaner Aufwuchs von Birken (Betula pendula) zu beobachten. Entlang des Bauzaunes an der Straße ist z.T. auch Aufwuchs anderer Pioniergehölzarten (Acer platanoides, Populus alba, Robinia pseudoacacia, Rubus fruticosus, Clematis vitalba) vorhanden.

Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Rendsburger Straße weist keine Straßenbäume auf. Auf der östlichen Straßenseite sind in den privaten Grünflächen der Einzelhandelsbetriebe Einzelbäume vorhanden, die mit ihrer straßenbegleitenden Anordnung in den Straßenraum hineinwirken. Es handelt sich dabei überwiegend um Eichen (Quercus robur) und Linden (Tilia cordata) sowie Ahorn (Acer platanoides). Auch südlich der an das Plangebiet grenzenden Mehrfamilienhäuser sind Grünflächen mit einem markanten, raumwirksamen Baumbestand vorhanden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der aktuelle Vegetationsbestand nicht dauerhaft erhalten. Planungsrechtlich ist die Nutzung der bestehenden Freiflächen für eine Bebauung zulässig. Im Falle einer dauerhaften Brache würde sich der Vegetationsbestand im Zuge der Sukzession verändern und mit zunehmender Verbuschung langfristig zu einem Gehölzbestand entwickeln. Ähnlich der Art vor der Aufgabe des Gewerbebetriebes. Eine solche Entwicklung ist aus städtebaulichen Gründen an diesem zentralen Standort jedoch wenig wahrscheinlich.

Abb. 16: Ehemaliger Gehölzbestand – Anpflanzung und Sukzession – Aufnahme google earth 2010

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind real der Verlust von Ruderalfluren auf Füllboden sowie die Beseitigung von drei Einzelbäumen verbunden. Im Zuge der Räumung und Sanierung des Standortes, welche Voraussetzung für die Umsetzung der vorliegenden Planung war, sind Baum- und Gehölzbestände entlang der Rendsburger Straße und innerhalb des nördlichen Betriebsgeländes sowie kleinflächige Ruderalfluren zwischen den ehemaligen Gebäuden und Betriebsflächen beseitigt worden. Die Ruderalfluren waren teilweise mit zu Lagerzwecken genutzt.
Gegenüber der vorherigen Bestandssituation, welche u.a. die Grundlage für die Bewertung des Eingriffs ist, wird der Grünflächenanteil des Plangebietes etwas geringer (- ca. 1.000 m²) und anders strukturiert sein. Der entfallene Baumbestand soll durch Neuanpflanzungen von Bäumen entlang der Straßen, auf Stellplatzflächen sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen ersetzt werden. Die ehemals überwiegend der Eigenentwicklung überlassenen und sporadisch durch Lagernutzung gestörten Freiflächen des Altstandortes werden jedoch durch mehr oder weniger intensiv gepflegte private und öffentliche Grünflächen ersetzt.

Die gemäß Flächennutzungsplan im nördlichen Plangebiet im Grenzverlauf vorgesehene Grünachse wird im Bebauungsplan berücksichtigt. In diesem Bereich sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen, um einen öffentlichen Spielplatz aufzunehmen und einen durchgehenden Grünzug mit Anbindung an die Rendsburger Straße zu verwirklichen. Der Grünverbindung wird von der Stadt eine übergeordnete ökologische und soziale Funktion zugeordnet. Die Flächen werden zukünftig öffentlich gewidmet. Die Ausgestaltung der Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließung nach Vorgaben der Stadt. Im Bebauungsplan wird daher für diesen Bereich auf detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung verzichtet.

Zur Durchgrünung des Quartiers erfolgen die o.g. Baumpflanzungen auf öffentlichen sowie auf privaten Flächen. Insbesondere im Verlauf der Rendsburger Straße ist aus Gründen des Platzmangels im öffentlichen Straßenraum eine durchgehende Baumreihe nur auf privatem Grund zu verwirklichen. Im öffentlichen Raum erlauben die dort im Untergrund verlaufenden Versorgungsleitungen und -kabel keine Herstellung von Baumgruben. Die Baumstandorte sind je nach Erfordernis und städtebaulicher Raumbildung in der Planzeichnung festgelegt oder als variabel gekennzeichnet, d.h. der Standort kann in der Achse verschoben werden, um z.B. auf Zufahrten reagieren zu können. Die Pflanzqualitäten sind textlich definiert.

Für die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes sind Festsetzungen für eine extensive Dachbegrünung getroffen worden, so dass hier auf einer Fläche von ca. 1.000 m² ein Extensivstandort mit Gräsern und Kräutern ähnlich der vorhandenen Freifläche entstehen kann. Die Realisierung dieser Vegetationsfläche ist jedoch nicht gesichert, da die Dachbegrünung bei Errichtung von Solaranlagen entfallen darf. Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen an Hauptgebäuden und Nebenanlagen. Die Begrünungsverpflichtung besteht für Außenwände oder mindestens 50 m² große Fassadenteile ohne Fenster- oder Türöffnungen und kommt in Abhängigkeit von der Gestaltung der entstehenden Baukörper punktuell zum Tragen. Größere geschlossene Fassadenteile sind vor allem am Lebensmittelmarkt zu erwarten.

Die beabsichtigte Sicherung einer durchgehenden Grünzäsur kann zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen, welche jedoch im Wesentlichen von den zukünftigen Nutzern der Gebietes sowie der Pflegeintensität der Grünflächen bestimmt wird.

Das Vorhaben hat wenig erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Der Grünflächenanteil des Gebietes wird sich gegenüber der vorangegangenen Nutzungsstruktur nur leicht verringern. Entfallener Baumbestand wird durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	39.630 m²
planungsrechtlich (gem. F-Plan):	
Gewerbliche Baufläche:	ca. 32.630 m²
Verkehrsfläche:	ca. 1.600 m²
Grünfläche (Grünzug):	ca. 5.400 m²
real:	
Brachfläche:	ca. 39.630 m²

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die vorhandenen Brachflächen zunächst fortbestehen, da eine ausschließlich gewerbliche Nutzung nicht in Aussicht steht und nicht angestrebt wird. Es bestünde weiterhin das Entwicklungsziel, diesen städtebaulichen Missstand durch eine Folgenutzung auszuräumen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	39.630 m²
Urbanes Gebiet:	22.290 m²
Sondergebiet (Nahversorger):	6.560 m²
Verkehrsfläche:	6.180 m²
Versickerungsanlagen:	1.420 m²
Grünfläche (Spielplatz u. Grünzug):	3.120 m²
Versorgungsfläche:	60 m²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet die Umnutzung einer zur Zeit nicht mehr in Anspruch genommenen gewerblichen Baufläche an einem innenstadtnahen Standort zu einem Urbanen Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie einem Nahversorgerstandort möglich.

Mit der Inanspruchnahme einer Konversionsfläche hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und ist im Sinne der Innenentwicklung positiv zu bewerten.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

In der Bodenübersichtskarte (M 1:250.000) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt und damit den künstlich veränderten Flächen zugeordnet. Die darunter liegende Darstellung benennt die Bodentypengesellschaft (Bodenübersichtskarte Teil A) als Gley-Podsol. Diese Bodentypengesellschaft erstreckt sich auch im weiteren Umfeld des Plangebietes. Gemäß Bodenübersichtskarte Teil B herrschen in der Region weiträumig Bodenartenschichtungen mit Oberböden aus Reinsand vor. Im Plangebiet sowie seinem Umfeld sind gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas S.-H. keine Moorböden vertreten.

Die bisherigen Nutzungen des Plangebietes weisen z.T. eine sehr hohe Altlastenrelevanz auf, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Bodenverunreinigungen zu rechnen war. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen 2014 bereits umfangreiche Bodenuntersuchungen und Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt und der Altlastenverdacht damit ausgeräumt.

Für die vorliegende Bodenuntersuchung[6] erfolgten in Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde der Stadt Neumünster baubegleitend verteilt über das Gelände 19 Kleinrammsondierungen (überwiegend bis 3 m Tiefe) mit und ohne Bodenluftprobe und diverse Baggerschurfe sowie Laboruntersuchungen der entnommenen Boden- und Bodenluftproben. In wenigen, lokal begrenzten Bereichen wurden Mineralölreste, erhöhte PAK-Gehalte (policyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Teerpappen und Verunreinigungen mit Schmierölen im Boden vorgefunden. Die Teerpappen sowie PAK-haltige Schlacken und Aschen wurden entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Bereiche mit Mineralölbelastung wurden durch Bodenaushub saniert. Die Verunreinigung mit Schmierölen (Baggerschurf 14, siehe Abb. 17) wurde noch nicht beseitigt. Aufgrund der Geringfügigkeit und geringen Wasserlöslichkeit der Schmieröle geht nach Einschätzung der Gutachter keine Gefährdung von der belasteten Stelle aus. Eine Beseitigung der Schmierölbelastung wird im weiteren Verfahren noch erfolgen.

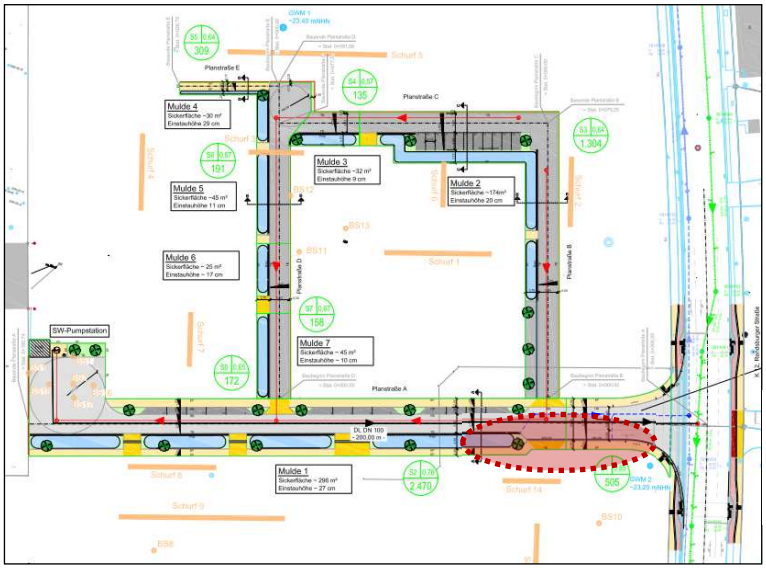


Abb. 17: Lage Baggerschurf 14 (Entwässerungslageplan, WVK, 2019)

Die Bodenluftanalysen haben keine Hinweise auf eine Belastung des Untergrundes mit leichtflüchtigen Bestandteilen von Lösemitteln oder Vergaserkraftstoffen ergeben. Der entlang der Nordgrenze ehemals vorhandene Wall wurde aufgrund seiner Durchsetzung mit Bauschutt und müllartigen Bestandteilen abgetragen und das Material separiert, so

dass Fremdstoffe und belastetes Material ordnungsgemäß entsorgt oder recycelt und unbelastetes Material zur Verfüllung des Geländes wiederverwendet werden konnten. Die an der Basis des Walles vorgefundene Betonplatte wurde ebenfalls entfernt und entsorgt. Der Oberboden der Fläche weist nach der Sanierung insgesamt keine Stoffrückstände auf, die als Verunreinigung einzustufen sind. Die nachgewiesenen PAK-Gehalte sind nach Einschätzung des Gutachters vernachlässigbar geringe Hintergrundwerte, die kein Hindernis für die geplante Folgenutzung des ehemaligen Gewerbestandortes darstellen. Mit Schreiben vom 23.02.2015 hat die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster mitgeteilt, dass der Altlastenverdacht für das Grundstück entkräftet wurde und kein Eintrag in das Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster erfolgt.

Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Neumünster zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Somit ist jede Fläche vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 83 ist dies bereits erfolgt, da der Rückbau der Gewerbeanlagen sowie die Sanierung der Fläche durch die Firma Hagedorn bereits durch den Kampfmittelräumdienst begleitet wurde.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse handelt es sich im Plangebiet um einen für das Stadtgebiet Neumünsters typischen Bodentyp. Durch die vorangegangenen Nutzungen sowie die durchgeführte Standortsanierung wurden die natürlichen Bodenverhältnisse nachhaltig überformt, so dass keine natürlich gewachsenen und keine seltenen Böden von dem zu erwartenden Eingriff betroffen sind.

Unvermeidbare Eingriffe entstehen durch die zu erwartende Versiegelung aktuell unversiegelter Böden im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen. Für den Gebäudeneubau sowie den Straßen- und Wegebau werden Ruderalflächen neu bzw. wieder versiegelt bzw. befestigt. Außerdem werden zur Herstellung von geeigneten Höhenverhältnissen für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet Bodenauffüllungen erforderlich. Die Zusammenhänge sind zum Schutzgut Wasser näher erläutert (vgl. Kap. 2.1.6).

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den durch Versiegelung und Überformung betroffenen Bodenarten um anthropogen überformte Böden handelt, gelten Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind. Zur Ermittlung des ausgleichspflichtigen Versiegelungsumfanges wird der durch den Bebauungsplan ermöglichten Flächenversiegelung dem Versiegelungsbestand der vorangegangenen Nutzung gegenübergestellt. Die Differenz aus diesen Flächenangaben ergibt den auszugleichenden Umfang der Neuversiegelung. Diese Vorgehensweise ergibt sich

daraus, dass die ehemalige Nutzung des Gebietes auf Grundlage des Flächennutzungsplanes ohne verbindliche Bauleitplanung erfolgt ist und somit keine Regelung des zulässigen Versiegelungsumfanges besteht. Die Bewertung des Eingriffsumfanges erfolgt daher anhand des tatsächlichen Altbestandes. Auf der Gesamtfläche des Baugebietes ist das Geländeniveau aufgrund der Anforderungen an die Oberflächenwasserversickerung um 0,50 bis 1,15 m anzuheben. Geländeprofilierungen mit Bodenauf- und –abträgen <0,50 m, wie sie in B-Plangebieten zur Erreichung der festgesetzten bzw. erforderlichen Fußbodenhöhen i.d.R. zulässig sind, werden damit überschritten, so dass die zu erwartenden Bodenbewegungen, bezogen auf die verbleibenden Freiflächen der Grundstücke, als Eingriff zu werten sind.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass (2013). Im Eingriffsbereich handelt es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Die Vorbelastung des Standortes durch die vorangegangene Nutzung ist erheblich.

Gemäß Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde und unteren Abfallentsorgungsbehörde ist hinsichtlich der abfallrechtlichen Bewertung im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen ein Bodenmanagement mit gutachterlicher Begleitung zur Untersuchung, Einstufung und Verwertung des anfallenden Bodenaushubs durchzuführen. Die Verunreinigung mit Schmierölen (Baggerschurf 14) ist fachgerecht zu beseitigen.

Durch die zu erwartende Versiegelung und Bodenauffüllung hat das Vorhaben Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Da es sich jedoch um anthropogen überformte Böden handelt und der geplante Versiegelungsumfang das Maß der vorangegangenen Nutzung nicht deutlich überschreiten wird, sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen und sind bei Erfordernis kompensierbar.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Oberflächengewässer.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden 5 Grundwassermessstellen innerhalb des Plangebietes eingerichtet und während der Rückbaumaßnahmen sowie in den folgenden Jahren regelmäßig beprobt. Der Grundwassergleichenplan zeigt eine Grundwasserfließrichtung von Norden nach Süden. Bei der Stichtagsmessung im Juli 2014 lag der Grundwasserspiegel zwischen 23,15 müNHN im Norden und 22,85 müNHN im Süden. Im Rahmen der Sondierungsbohrungen wurden Wasserstände zwischen 1,60 m und 2,50 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Die Analyse der Grundwasserproben hat Auffälligkeiten für die Parameter pH-Wert, DOC (gelöster organisch gebundener Kohlenstoff), Redoxpotenzial, Leitfähigkeit und Chlorid ergeben, welche nach Einschätzung des Gutachters nicht auf die gewerbliche Nutzung, sondern auf äußere Einflüsse bzw. regionaltypische Eigenschaften des Grundwasserleiters zurückgehen und mit Sicherheit keine Beeinträchtigung der künftigen Nutzung des Geländes darstellen. Relevante anorganische und organische Schadstoffparameter zeigen mit Ausnahme eines lokal erhöhten Arsen-Gehaltes keine Auffälligkeiten im Grundwasser. Eine Grundwassergefährdung oder ein Sanierungsbedarf ergibt sich nach fachgutachterlicher Einschätzung aus der Arsenbelastung nicht. Zur Beobachtung wurde ein

Grundwassermonitoring bezüglich des Arsen-Gehaltes durchgeführt. Bei der letzten Analyse im Februar 2019 traten an zwei Grundwassermessstellen am südlichen Plangebietsrand noch immer leichte Prüfwertüberschreitungen auf, so dass die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster die Weiterführung des Monitorings in jährlichen Abständen angeordnet hat.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster im Rahmen des Scopings ist aufgrund der Überschreitung der Vorsorgewerte für Zink im Boden an zwei Stellen im Plangebiet (Baggerschurfe 1 und 8, siehe Abb. 18) keine Niederschlagsversickerung zulässig.

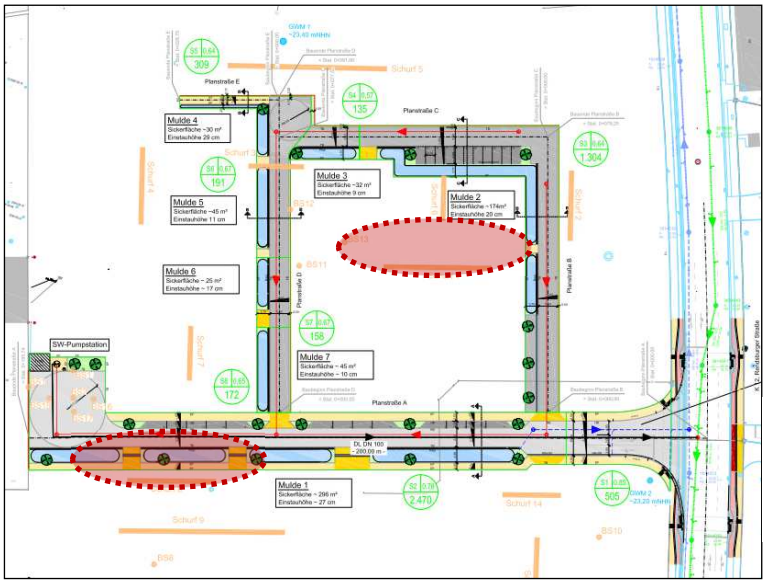


Abb. 18: Lage Baggerschurfe 1 u. 8 (Entwässerungslageplan, WVK, 2019)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mit der geplanten Bodenversiegelung wird sich der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers gegenüber der aktuellen Situation deutlich erhöhen.

Nach den Grundsätzen der Stadt Neumünster ist das in den öffentlichen und den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser vollständig innerhalb des Plangebietes zu versickern. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorflutsystems können dadurch minimiert werden.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß Entwässerungskonzept[7] über straßenbegleitende Versickerungsmulden vorgesehen. Nur ein ca. 40 m langer Abschnitt der Planstraße A wird über einen neu herzustellenden Kanal an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Rendsburger Straße angeschlossen. Die Versickerungsmulden werden in einer Breite von 3,00 m und einer maximalen Tiefe von 0,30 m hergestellt, mit Oberboden angedeckt und mit Gras angesät, so dass die Versickerung über den belebten Oberboden erfolgt. Entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Unterbrechungen der Versickerungsanlagen für Grundstückszufahrten sind zulässig und wurden bei der Dimensionierung der Mulden berücksichtigt. Zum Schutz vor Überflutungen wird ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation hergestellt.

Für die Entwässerung der Privatgrundstücke trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festzungen. Hier gilt die Abwassersatzung der Stadt Neumünster. Danach ist das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu verrieseln. Für das unbelastete Dachflächenwasser kommt eine Versickerung über unterirdische Rigolen in Frage. Das leicht verschmutzte Wasser aus privaten Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) ist über den belebten Oberboden in Mulden zu versickern. In beiden Fällen gilt, dass die Sohle der Entwässerungsanlage 1,00 m über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen muss. Für die Versickerungsmulden ist dies gewährleistet. Für frostfrei in den Untergrund einzubauende Rigolen wird auf den Grundstücken eine Bodenauffüllung um 0,50 bis 1,15 m erforderlich, um den geforderten Grundwasserabstand einzuhalten. Da es vorgesehen ist, die Planstraßen (0,65 m Stärke des Straßenaufbaus) auf dem bestehenden Geländeniveau aufzubauen, und die Grundstücksflächen entsprechend angehoben werden müssen, um oberhalb der Rückstauebene des Abwasserkanals zu liegen, wird eine ausreichende Grundwasserüberdeckung erreicht, so dass das Dachflächenwasser im Plangebiet über Rigolen im Untergrund versickert werden kann.

Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes[8] wurde überprüft, ob die auf den Grundstücken bei vollständiger Ausschöpfung des zulässigen Versiegelungsanteiles verbleibenden Freiflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen ausreichen. Bei einer Kombination aus Versickerungsmulden und Rigolen ist dies gewährleistet, da die Rigolen auch unterhalb von befestigten Flächen eingebaut werden können.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist zu beachten, dass Versickerungsanlagen nur außerhalb dieser Flächen angeordnet werden dürfen. Tiefgaragen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der Baufenster und der dargestellten Flächen für Nebenanlagen zulässig und in ihrer Ausdehnung nicht weiter durch Festsetzungen begrenzt. Die Darstellung der genannten Bereiche ermöglicht einen deutlich größeren Flächenumfang (in MU5 z.B. 100 % des Grundstücks) als er mit der Niederschlagswasserversickerung vereinbar ist. Der Bebauungsplan enthält nur in der Begründung einen Hinweis, dass die Dimensionierung der Tiefgaragen auf die Erfordernisse der Entwässerung abgestimmt werden müssen. Daher ist zu beachten, dass im Rahmen der Baugenehmigungen der Einzelvorhaben die Entwässerungsplanung genau zu prüfen ist. Gemäß vorliegendem Entwässerungskonzept muss die Größe der Tiefgarage regelmäßig unterhalb der Größe der maximal zulässigen Gesamtversiegelung liegen.

Die von eine erhöhten Zinkbelastung betroffenen Bereiche liegen in den Baufeldern MU3 und MU5 innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen. Eine Überbauung bzw. Versiegelung der belasteten Bodenflächen wäre unproblematisch und würde der Gefahr eines Eintrages des Zinks in das Grundwasser entgegenwirken. Sollten in diesen Bereichen jedoch private Freiflächen vorgesehen werden, sind diese von Versickerungsanlagen freizuhalten. Dabei ist zu beachten, dass in anderen Grundstücksteilen ausreichend Fläche für Versickerungsanlagen zur Verfügung stehen muss. Alternativ wäre es möglich, den belasteten Boden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde vollständig auszutauschen. Die für die Straßenentwässerung vorgesehenen Versickerungsmulden im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A liegen im näheren Umfeld des Schurfes 8. Da die genaue Abgrenzung des belasteten Bereiches nicht bekannt ist, erscheint es sinnvoll, vor der Herstellung der öffentlichen Versickerungsanlagen die Unbedenklichkeit des Standortes durch Bodenanalyse nachzuweisen.

Die bestehenden Auflagen zum Grundwassermonitoring sind gemäß Vorgabe des Umweltamtes weiter zu berücksichtigen.

Während der Baumaßnahmen kann es aufgrund des temporär oberflächennahen Grundwasserstandes zu einer Berührung wasserführender Schichten kommen, welche eine offene Wasserhaltung erforderlich machen. Für die Anlage von Kellern und Tiefgaragen ist ein Grundwasseranschnitt nicht zu vermeiden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Vorhabens bei Einhaltung der eingeforderten Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses durch lokale Versickerung des Niederschlagswassers als wenig erheblich einzustufen.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Neumünster wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 11°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 21°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 3°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 850 bis 900 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Südwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 1 Beaufort, wobei im Winter (Jan./ Mrz.) die größte Wahrscheinlichkeit für Windstärken über 4 Beaufort besteht.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird durch die innerstädtische Lage, die unterschiedliche Siedlungsdichte im Umfeld sowie die offene Freifläche im Plangebiet selbst geprägt. Die stadtklimatischen Faktoren, welche aufgrund hoher Versiegelungsanteile und großer Nutzungsdichte erhöhte Temperaturen sowie geringere Luftfeuchtigkeit mit sich bringen, sind östlich des Plangebietes im Umfeld der Rendsburger Straße und der großflächigen gewerblichen Nutzungen am stärksten ausgeprägt. Die südlich, westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsbereiche weisen relativ hohe Grünflächenanteile mit minimierender Wirkung auf die Klimabeeinträchtigungen auf. Im Westen besteht jenseits der verbliebenen Gewerbeflächen über die Sportanlagen und die öffentlichen Grünflächen von Stadtpark und Stadtwald Anschluss an die offene Landschaft. Die Waldflächen tragen wesentlich zur Frischluftversorgung und Klimaregulierung des Untersuchungsgebietes bei, so dass insgesamt von einer geringen Belastung des Standortes ausgegangen werden kann.

Das Plangebiet selbst ist nach Nutzungsaufgabe und Sanierung versiegelungsfrei. Eine neue Flächennutzung mit bis zu 80 % Versiegelung wäre jedoch planungsrechtlich möglich. Aktuell kann die Brachfläche aufgrund der spärlichen Vegetationsbedeckung nur eine eingeschränkte klimaaktive Wirkung entfalten.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt eine großräumige Flächenversiegelung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Lokalklima weiterhin möglich. Im Falle einer dauerhaften Brache würde mit der Weiterentwicklung des Vegetationsbestandes die klimaaktive und ausgleichende Wirkung der Fläche dagegen zunehmen. Eine solche Entwicklung ist aus städtebaulichen Gründen an diesem zentralen Standort jedoch wenig wahrscheinlich und nicht erwünscht.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzung des Plangebietes tritt gegenüber der aktuell vorhandenen Brache eine erhebliche, gegenüber der vorangegangenen Nutzung jedoch nur eine geringe Erhöhung des Versiegelungsumfanges ein.

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Dauerhafte Flächenversiegelungen haben daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Da ein großer Teil des Geltungsbereiches auch jetzt als Brachfläche in Teilen vegetationsfrei ist und die Landschaftsstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima haben, kommt dieser Effekt jedoch nur in begrenztem Maße zum Tragen.

Dem Effekt der Erwärmung wird durch Minimierungsmaßnahmen entgegengewirkt. Im Verlauf der Planstraßen und der Rendsburger Straße sowie auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes werden Baumstandorte mit Pflanzgeboten festgesetzt. Mittelfristig entfaltet die Beschattung der Verkehrsflächen durch die Baumkronen sowie die Verdunstung der Bäume einen positiven Effekt auf das Kleinklima. Auch die Berücksichtigung von Flächen für eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes mindert die Auswirkungen der kleinräumigen Erwärmung. Darüber hinaus wird als Beitrag zur Klimaregulierung für das Gebäude des Nahversorgers im Sondergebiet die Herstellung eines Gründaches festgesetzt. Im Falle der Errichtung von Solaranlagen darf die Dachbegrünung entfallen, womit auch die lokale klimaregulierende Wirkung entfällt. Andererseits wird durch Solaranlagen die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Energieerzeugung minimiert und somit ein allgemeiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen an Hauptgebäuden und Nebenanlagen. Da diese Festsetzungen sich auf Außenwände oder mindestens 50 m² große Fassadenteile ohne Fenster- oder Türöffnungen beschränken, hängt die Wirksamkeit der Maßnahme von der Gestaltung der entstehende Baukörper ab. Größere geschlossene Fassadenteile sind im Bereich von Wohnbauflächen seltener anzutreffen, sondern vor allem am Lebensmittelmarkt zu erwarten. Um einen spürbarer Effekt zu erreichen, sind dichte, geschlossene vertikale Vegetationsflächen notwendig.

Mit Treibhausgasemissionen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Wärmeversorgung der Wohn- und Gewerbegebäude und des Ziel- und Quellverkehrs der geplanten Misch- und Sondergebiete zu rechnen.
Auf den Wohn- und Gewerbegebäuden werden Solar- oder Photovoltaikanlagen zugelassen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zur Minderung von Treibhausgasemissionen und als Beitrag zum Klimaschutz zu ermöglichen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wird bei der Entwässerungsplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und stellt kein unmittelbares Risiko für das Plangebiet dar.

Aufgrund der Betroffenheit eines ehemals bebauten, bereits eingeschränkt klimaaktiven Standortes sowie der regulierenden Wirkung der umliegenden Wald- und Grünflächen werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM2,5), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit dem örtlichen und regionalen Verkehr sowie den Wohn- und Gewerbenutzungen im Umfeld.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut. Bei einer planungsrechtlich möglichen Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung auf der derzeit brach liegenden Fläche, wäre mit einer Zunahme der Luftbelastung zu rechnen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden sich der Ziel- und Quellverkehr sowie die gewerblichen Emissionen im Untersuchungsgebiet verändern. Aufgrund der zukünftig überwiegenden Wohnnutzung und der erwartungsgemäßen Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf Büros, Praxen und Dienstleistungsunternehmen werden gewerbliche Emissionen nur in begrenztem Rahmen auftreten. Der Ziel- und Quellverkehr und die damit verbundenen Emissionen werden aufgrund dieser Nutzungen und der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zunehmen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der Nähe des Plangebietes zum westlichen Stadtrand jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) sollen durch die Filterwirkung der Pflanzen einen möglichen Beitrag zur Luftreinhaltung leisten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Ortsbild des Untersuchungsraumes ist durch die Verschiedenheit der angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die Rendsburger Straße als eine der Haupterschließungsstraßen Neumünsters geprägt.

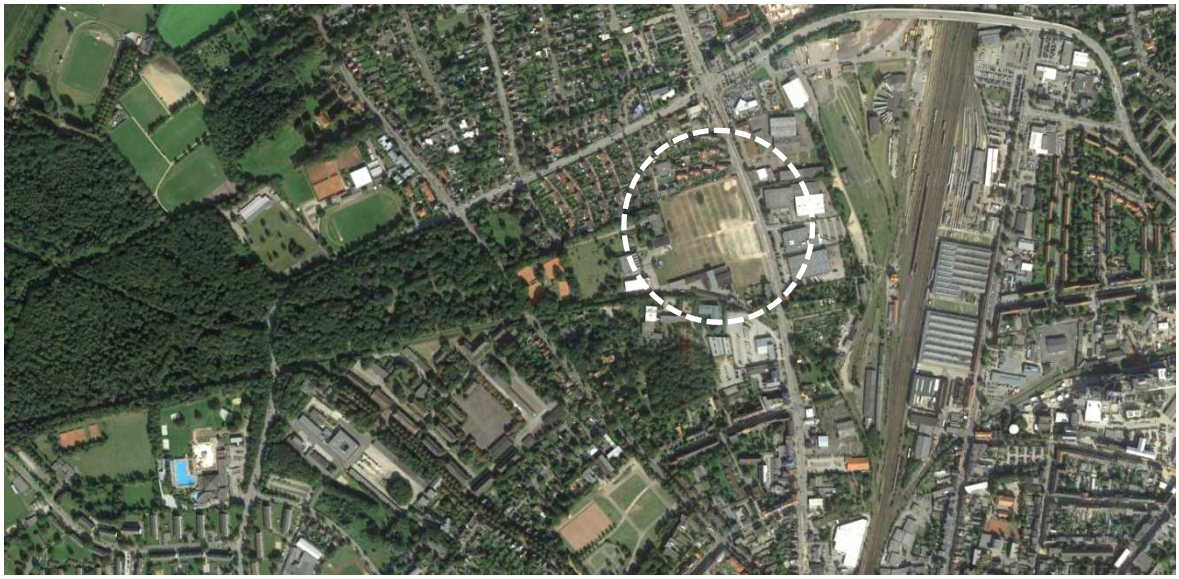


Abb. 19: Luftbildaufnahme (2016) aus: google earth 2019

Der Geltungsbereich liegt einerseits nahe am Stadtzentrum, gleichzeitig jedoch auch nahe am westlichen Stadtrand, der durch die Flächen des Stadtwaldes und Stadtparks in diesem Bereich weit in den Siedlungsbereich hineingezogen wird. Während im Norden kleinteilige, durchgrünte Wohnbebauung und im Südwesten lockere Bauformen mit relativ hohem Grünflächenanteil angrenzen, ist der östliche Bereich im Umfeld der Rendsburger Straße durch verdichtete bauliche Ausnutzung durch vor allem großflächige Handelsmärkte bestimmt.

Das Plangebiet selbst ist Teil eines Gewerbestandortes und war ursprünglich intensiv baulich genutzt. Mit dem Abriss des Gießereibetriebes ist jedoch direkt an der Rendsburger Straße eine großflächige, ungenutzte Freifläche entstanden. Das Gelände ist bis auf drei Einzelbäume vollständig abgeräumt und verfügt über keinerlei einfassende Randstrukturen. Die verbliebenen gewerblichen Anlagen und Betriebe des Gewerbestandortes erstrecken sich westlich und südlich des Plangebietes entlang der Bahrstrecke und haben keinen direkten Bezug zur Rendsburger Straße. Für das Ortsbild, welches im Verlauf der Rendsburger Straße von einem stetigen Wechsel von Wohn- und gewerblicher Bebauung in überwiegend verdichteter Bauweise geprägt ist, wirkt die große Freifläche an dieser Stelle als städtebaulicher Fremdkörper.

Die Topographie des Geltungsbereiches ist wie die der umliegenden Flächen eben und erstreckt sich auf einem Niveau von ca. 25,00 müNHN.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Ortsbild mit seiner aktuellen Prägung im Plangebiet nur bedingt erhalten. Die Bebauung der Freiflächen für gewerbliche oder wohnbauliche Nutzungen ist möglich. Im Falle einer dauerhaften Brache würde sich der Vegetationsbestand weiterentwickeln und im Zuge der zunehmenden Verbuschung langfristig ein Gehölzbestand entstehen.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der geplanten Bebauung der bestehenden Brachflächen verändert sich das Ortsbild im Untersuchungsgebiet. Eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung einschließlich Nahversorgung stellt für den innerstädtischen, zentrumsnahen Standort an der Schnittstelle von Wohn- und Gewerbegebieten eine städtebaulich angemessene Nutzung dar und fügt sich in die umliegenden Nutzungsstrukturen ein.

Zur weiteren Lenkung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, welche die Verwirklichung einer baulichen und grüngestalterischen Raumkante entlang der Rendsburger Straße, die Eingliederung in das umgebende Ortsbild sowie Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Quartiers und die Berücksichtigung der vorgesehenen Grünachse gewährleisten.

Die Raumkante an der Rendsburger Straße wird durch Festsetzung einer Baulinie, welche mit den Fassaden aller Gebäude verbindlich einzuhalten ist, und die zwingende 2 bzw. 3-Geschossigkeit der Gebäude definiert. Diese klare Linie wird mit der festgesetzten Baumreihe, welche durchgehend und mit gleichmäßigen Abständen zwischen den einzelnen Bäumen entlang der Straßen anzulegen ist, aufgegriffen und betont.

Die zulässige Höhe und Dichte der Bebauung ist an der Rendsburger Straße am größten und nimmt nach Norden zu der vorhandenen Wohnbebauung und nach Westen Richtung Stadtpark ab. Die Höhenfestsetzungen für die Gebäude orientieren sich an der umgebenden Bebauung und werden für die einzelnen Baufelder in Meter über Null angegeben. Die der Ermittlung zugrundeliegenden Höhenbezugspunkte liegen im Verlauf der Planstraßen.

Zur Durchgrünung des Quartiers erfolgen im Verlauf der Planstraßen und auf der Pkw-Stellplatzfläche des geplanten Lebensmittelmarktes Baumpflanzungen auf öffentlichen sowie auf privaten Flächen. Für das gestalterische Gerüst des Baumbestandes, insbesondere entlang der Rendsburger Straße, sind in der Planzeichnung die Baumstandorte festgesetzt und zwingend einzuhalten. Andere Bäume können, z.B. zugunsten der Anlage von Grundstückszufahrten, in ihrem Standort gemäß den Erfordernissen verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist in jedem Fall einzuhalten. Festgesetzte und variable Baumstandorte sind in der Planzeichnung unterschieden.

Für Außenwände oder mindestens 50 m² große Fassadenteile ohne Fenster- oder Türöffnungen setzt der Bebauungsplan an Hauptgebäuden und Nebenanlagen Fassadenbegrünungen fest, welche in Abhängigkeit von der Gestaltung der entstehenden Baukörper zur Durchgrünung des Gebietes beitragen können. Größere zu begrünende Fassadenteile sind vor allem am Lebensmittelmarkt zu erwarten.

Abb. 20: Entwurfsvariante für eine mögliche Gestaltung des Platzes im Bereich MU5 – Franke's

Eine Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet selbst nicht zu. Mit der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, welche die Funktion des auf F-Planebene vorgegebenen Grünzuges übernehmen, wird die Idee einer „grünen Stadt Neumünster" aufgegriffen und die Schaffung attraktiver Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger umgesetzt. Über die geplanten Grünflächen soll im Westen mittelfristig die Verbindung zu den Sportanlagen des THC und dem nördlich davon gelegenen Kracht'schen Park sowie zum Stadtpark/ Stadtwald hergestellt werden. Voraussetzung dafür ist die Fortführung des Grünzuges innerhalb der westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen. Eine Realisierungsmöglichkeit besteht im Rahmen der gemäß 48. Flächennutzungsplanänderung geplanten Umstrukturierung dieses Gebietes. Im Osten soll jenseits der Rendsburger Straße über das dortige Kleingartengelände die Verbindung zur Messeachse aufgenommen werden. Mit der Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes werden Flächen für den Freizeitaufenthalt der Kinder bzw. Familien aus dem Plangebiet sowie dem angrenzenden Wohngebiet zur Verfügung gestellt.

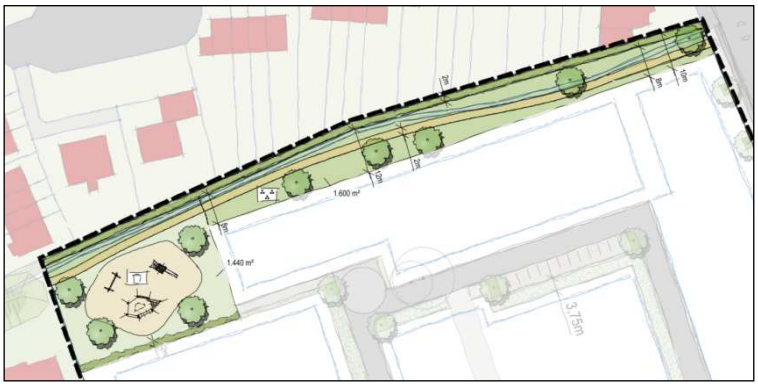


Abb. 21: Konzeptskizze Gestaltung öffentliche Grünfläche

Im Sinne der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der Ermöglichung einer städtebaulich angemessenen Nutzung wirkt sich das Planvorhaben bei Umsetzung der geplanten Durchgrünungsmaßnahmen überwiegend positiv auf das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild aus.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sind von den Planungen nicht betroffen.

Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers, Funde von Denkmalen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Rahmen von Baumaßnahmen dem archäologischen Landesamt mitzuteilen, bleibt davon unberührt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Funkmast. Der Geltungsbereich liegt größtenteils im Bereich einer Richtfunkstrecke. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Richtfunkstrecke eine Höhe von 45 m über Gelände nicht überschreiten. Bei Gebäuden über 20 m Höhe wird eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur und dem Richtfunkbetreiber erforderlich.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt die Mitteilungspflicht für jegliche Bauvorhaben entsprechend.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Bereich der sanierten Fläche im östlichen Plangebiet ist aufgrund der umfangreichen Bodenveränderungen nicht mehr mit archäologischen Funden zu rechnen.
Der Hinweis zur Mittelungspflicht ist im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen.
Eine Betroffenheit der Richtfunktrasse besteht in den Gebieten MU3 bis MU6 sowie SO wegen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (zwischen 6,50 m und 15,00 m) nicht. In den Gebieten MU1 und MU“ sind Gebäudehöhen bis 18,00 m über Fußbodenhöhe zulässig, so dass bei der eingeräumten Überschreitung des Höhenbezugspunktes mit der Fußbodenhöhe um 1,00 m und der zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten um 2,00 m eine Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 21 m über Gelände möglich ist. In diesem Fall sind die Baupläne mit dem Richtfunkbetreiber abzustimmen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt. Bekannte Bodenverunreinigungen durch Schmieröle und Zink (Schurfe 1, 8 u. 14) sind im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben fachgerecht zu beseitigen.

(Schutzgut Boden)

Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen:

- Die baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.12. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzhöhlen- und Gehölzfreibrüter sowie die Aktivitätszeit der Fledermäuse (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.
- Bauarbeiten auf den Ruderalflächen dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Offenlandarten von Eingriffen freizuhalten.
  Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern.

(Schutzgut Tiere)

3.2 MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Einzelbaumpflanzungen im Verlauf der Planstraßen, innerhalb der PKW-Stellplatzfläche im Sondergebiet sowie entlang der Rendsburger Straße.

(Schutzgut Pflanzen/ Tier/ Landschaft/ Klima)

Anpflanzen von Laubbäumen:

- Im Bereich der **öffentlichen Straßenverkehrsflächen** sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen 20 Solitärstraßenbäume zu pflanzen. Bei den entsprechend markierten Bäumen ist eine Verschiebung der Baumstandorte im Straßenverlauf ist zulässig, sofern die Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt eingehalten wird. Die Standorte der nicht markierten Bäume sind darstellungsgemäß einzuhalten.
  Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit erforderlich sind durch geeignete Maßnahmen die offenen Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

Pflanzqualitäten:	Hochstamm aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm
Baumgruben:	Volumen 12 m³
Baumscheiben:	mind. 8 m², offen, wasserdurchlässig

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

- Im Verlauf der **Rendsburger Straße** sind insgesamt 14 Solitärstraßenbäume in gleichmäßigen Abständen parallel zur Baulinie auf privaten Flächen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit erforderlich sind durch geeignete Maßnahmen die offenen Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

Pflanzqualitäten:	Hochstamm aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm
Baumgruben:	Volumen 12 m³
Baumscheiben:	wasserdurchlässig

  Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

- Im **Einmündungsbereich der Planstraße A** sind beidseitig der Straße je 3 kleinkronige Straßenbäume zu pflanzen. Eine Verschiebung der Baumstandorte im Straßenverlauf ist zulässig, sofern die Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt eingehalten wird.
  Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit erforderlich sind durch geeignete Maßnahmen die offenen Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

Pflanzqualitäten:	Hochstamm aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm
Baumgruben:	Volumen 12 m³
Baumscheiben:	offen, wasserdurchlässig

  Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

- Auf der **privaten Platzfläche** nördlich der Planstraße A sind 4 Solitärbäume zu pflanzen. Sollten diese Flächen als Tiefgarage ausgebildet werden, ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit der Geschossdecke zu achten. Eine Verschiebung der Baumstandorte ist zulässig, sofern die Anzahl der Bäume eingehalten wird. Die Auswahl und die Anordnung der Bäume sind auf die Straßenbäume abzustimmen.
  Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit erforderlich sind durch geeignete Maßnahmen die offenen Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

Pflanzqualitäten:	Hochstamm aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm
Baumgruben:	Volumen 12 m³
Baumscheiben:	offen, wasserdurchlässig

  Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

- Auf der **Stellplatzanlage im Sondergebiet** sind Solitärbäume im Verhältnis von 1 Baum je sechs Stellplätze zu pflanzen.
  Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit erforderlich sind durch geeignete Maßnahmen die offenen Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

Pflanzqualitäten:	Hochstamm aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

Baumgruben:	Volumen 12 m³
Baumscheiben:	offen, wasserdurchlässig

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft/ Klima)

- Der Ausbau der Planstraße bleibt auf die erforderlichen Mindestmaße beschränkt.

  (Schutzgut Boden/ Klima)

- Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen der Grundstücke anfallende Oberflächenwasser wird vollständig auf den Grundstücken versickert.

  (Schutzgut Wasser)

- Das auf den Verkehrsflächen, mit Ausnahme des Einmündungsbereiches der Planstraße in die Rendsburger Straße, anfallende Oberflächenwasser wird vollständig oberflächlich versickert.

  (Schutzgut Wasser)

- Die geplanten Gebäudehöhen sowie die Festsetzungen der zulässigen Vollgeschosse orientieren sich an der Nachbarbebauung bzw. dem Ortsbild. Entlang der Rendsburger Straße wird zur Bildung einer Raumkante eine verbindliche Baulinie für die Gebäudefassaden festgesetzt.

  (Schutzgut Landschaft/ Ortsbild)

- Die Dachfläche des Lebensmittelmarktes ist extensiv zu begrünen, sofern keine Solaranlagen errichtet werden.

  (Schutzgut Landschaft/ Klima)

- Bei Hauptgebäuden sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 m² und bei Nebenanlagen alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

  (Schutzgut Landschaft/ Klima)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffsumfanges ist der Zustand des Plangebietes im Rahmen der vorangegangenen Nutzung.

Die ehemals vorhandene Bebauung ist gemäß § 34 BauGB außerhalb eines förmlichen Bebauungsplanes entstanden, so dass derjenige Versiegelungsumfang, der über den ehemaligen Bestand hinausgeht, im Rahmen der Bauleitplanung hinsichtlich eines Ausgleichserfordernisses zu beurteilen ist. Da zum Zeitpunkt der Umweltprüfung schon alle baulichen Anlagen beseitigt waren, konnte kein aktuelles Aufmaß des Bestandes mehr durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte nach Rücksprache mit den Genehmigungsbehörden eine Rekonstruktion der damaligen Flächennutzungen auf Grundlage alter Planunterlagen (Lageplan aus dem Schlussbericht zu den Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen während der Rückbauarbeiten) sowie Luftbilder zur Grundlage der Beurteilung. Bei den ermittelten Werten handelt es sich somit nicht um exakte, sondern um Näherungswerte.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013).

Folgende Flächennutzungen werden gegenübergestellt:

Kartengrundlage:

Innerhalb Geltungsbereich frei ergänzt aus Gutachten zu Grundwassersanierung - Anlage 4: Lageplan mit Grundwassergleichen vom 11.07.2014
Dr. Heinrich Wächter
Johannesstraße 9
48341 Altenberge

Stand: Juli 2014

Öffentl. bestellte Verm.-Ing.
Jeß / Anders-Seidenstecher
Schaßstraße 5
24103 Kiel

Gemeinde : Schönkirchen
Gemarkung : Schönkirchen
Flur : 4
Flurstück : 15 / 46

Stand: Februar 2011

Abb. 22: schematische Darstellung ehem. Bestand

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser
Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Grundstücksflächen MU1 gesamt: 3.400 m²	
bebaubare Flächen bei GRZ 0,8:	2.720 m²
Grundstücksflächen MU2 gesamt: 940 m²	
bebaubare Flächen bei GRZ 0,7:	660 m²
zzgl. Überschreitung bis 0,8 für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	90 m²
Grundstücksflächen MU3 – MU5 gesamt: 14.910 m²	
bebaubare Flächen bei GRZ 0,6:	8.950 m²
zzgl. Überschreitung bis 0,8 für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	2.980 m²
Grundstücksflächen MU6 gesamt: 3.040 m²	
bebaubare Flächen bei GRZ 0,5:	1.520 m²
zzgl. Überschreitung bis 0,8 für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	910 m²
Grundstücksfläche SOvw gesamt: 6.560 m²	
bebaubare Fläche bei GRZ 0,85:	5.580 m²
Gepl. Verkehrsfläche:	6.180 m²
Fläche für Versorgungsanlagen:	60 m²
abzgl. des Versiegelungsanteiles der ehem. Nutzung:	- 25.200 m²
abzgl. der teilversiegelten Flächen der ehem. Nutzung: (2.750 m² anrechenbar mit Faktor 0,6)	- 1.650 m²
abzgl. bestehender Straßenabschnitt (Rendsburger Str.):	- 1.600 m²
Neuversiegelung	1.200 m²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 0,5**
Ausgleichserfordernis:	600 m²

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser
Beeinträchtigung durch Überformung bisher unversiegelter Bodenflächen

Versickerungsanlagen (im öffentlichen Straßenraum):	1.420 m²
abzgl. der Wasserbecken im Altbestand:	- 500 m²
Bodenauffüllung (auf Privatgrundstücken):	
Grundstücksflächen MU1 –MU5 gesamt: 19.250 m² unversiegelter Teil der Grundstücksflächen = 20 %:	3.850 m²
Grundstücksflächen MU6 gesamt: 3.040 m² unversiegelter Teil der Grundstücksflächen = 25 %:	760 m²
Grundstücksfläche SOvw gesamt: 6.560 m² unversiegelter Teil der Grundstücksflächen = 15 %:	990 m²
Bodenüberformung	6.520 m²
Ausgleich bei wiederherstellbaren Funktionen	**1: 0,3**
Ausgleichserfordernis:	1.956 m²

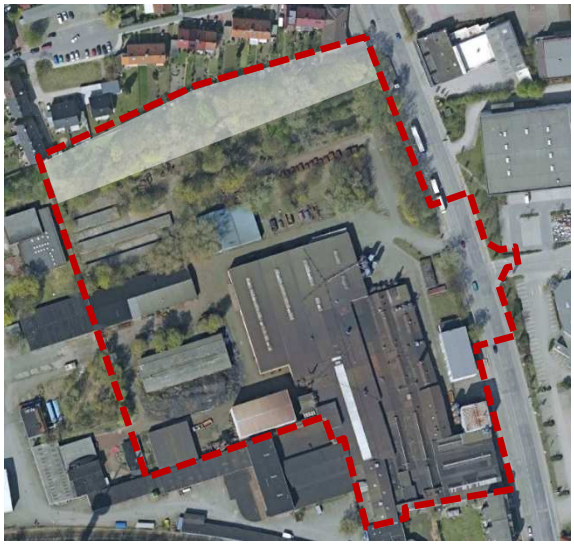
Formales Ausgleichserfordernis Schutzgut Boden gesamt:	**2.556 m²**

Kompensation:

Aufgrund der besonderen Bilanzierungsausgangslage und den planungsrechtlichen Möglichkeiten vor der Bauleitplanung wird in diesem konkreten Planungsfall auf eine Kompensation in Form eines externen Flächenausgleichs verzichtet. Der Versiegelungsumfang ist gegenüber der intensiven Ursprungsnutzung nicht wesentlich erheblich, soweit es anhand der vorhandenen Grundlagen rekonstruiert werden kann. Daher wird in diesem Bebauungsplan der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung verbunden mit einer aufwendigen Flächensanierung gelegt. Naturschutzfachlich wird einer Verbesserung der Grünversorgung im Gebiet durch verbindliche Grünflächensicherung und Pflanzgebote für Solitärbäume sowie der Festsetzungen für eine Dachbegrünung beim Nahversorger gegenüber einer externen Ausgleichsfläche Vorrang eingeräumt.

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft
Beeinträchtigungen durch entfallenden Baum-/ Gehölzbestand

Die nicht versiegelten oder befestigten Flächen des ehemaligen Gewerbegeländes waren unterschiedlich strukturiert. Entlang der Rendsburger Straße existierte eine durchgängige Baum-/ Gehölzreihe. Grünflächen im Eingangsbereich waren als Rasenflächen angelegt. Entlang der nördlichen Grenze verlief ein Schutzwall, welcher mit einem relativ dichten Gehölzbestand bewachsen war. Die Freiflächen zwischen den baulichen Anlagen wiesen eine ruderale Struktur auf und wurden zeitweilig und mehr oder weniger intensiv zu Lagerzwecken genutzt. Stellenweise hatte sich ein Großbaumbestand durchgesetzt.



Bis auf drei Einzelbäume sind alle Vegetationsstrukturen im Zuge der Standortsanierung beseitigt worden. Der Verlust der Rasenflächen und Ruderalfluren ist aufgrund der Nutzungsintensität nicht gesondert ausgleichspflichtig. Relevant ist der entfallende Baumbestand. Eine Quantifizierung ist aufgrund fehlender Unterlagen nicht möglich

Abb. 23: Luftbild von 2010 – aus: google 2019

Für die Beseitigung des gehölzbewachsenen Walles im Norden (markierter Bereich in Abb. 23) sind Ersatzleistungen erbracht worden, so dass für diesen Bestand bereits ein Ausgleich erfolgt ist.

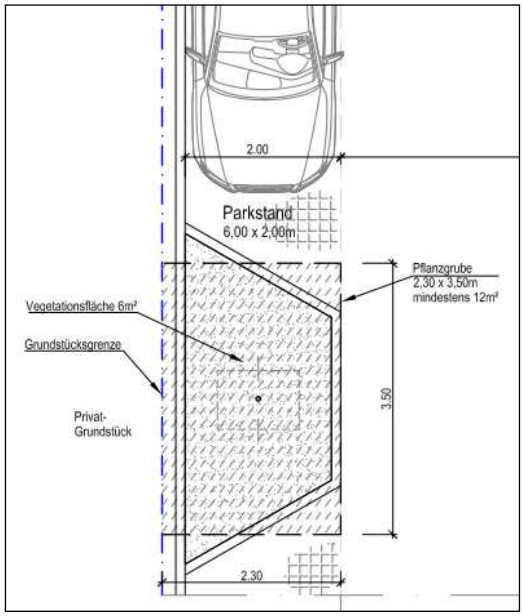
Entfallener Baum-/ Gehölzbestand

- entlang der Rendsburger Straße
- zwischen den baulichen Anlagen

Geplanter Ausgleich:	
Anpflanzen von Straßenbäumen (öffentlich):	
im Verlauf der Planstraßen	20 Stck
Pflanzgebote für Bäume auf privatem Grund:	
entlang der Rendsburger Str. (MU1, MU2, SOvw)	14 Stck
entlang Planstraße A (MU1, MU2)	6 Stck
auf dem „Stadtteilplatz“ (MU5)	4 Stck
im Sondergebiet	*1 Baum je 6 Pkw-Stellplätze*

Mit den o.g. Maßnahmen zur Kompensation des entfallenen Baum-/ Gehölzbestandes erfolgt gleichzeitig der Ausgleich für den Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Für die geplanten Baumpflanzungen wird die Schaffung von geeigneten Pflanzenstandorten erforderlich. Die Bodenverhältnisse des Plangebietes sind durch die erfolgte Standortsanierung stark anthropogen geprägt und als Baumstandort wenig geeignet. Im Bereich der Baumgruben werden daher umfangreiche Standortvorbereitungen notwendig, um einen Wurzelraum herzustellen, welcher das angestrebte Entwicklungspotenzial für den Baumbestand innerhalb des Gebietes gewährleistet. Davon ausgehend können die geplanten Baumpflanzungen sowie die umfangreichen Bodensanierungen ebenfalls als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden gewertet werden.



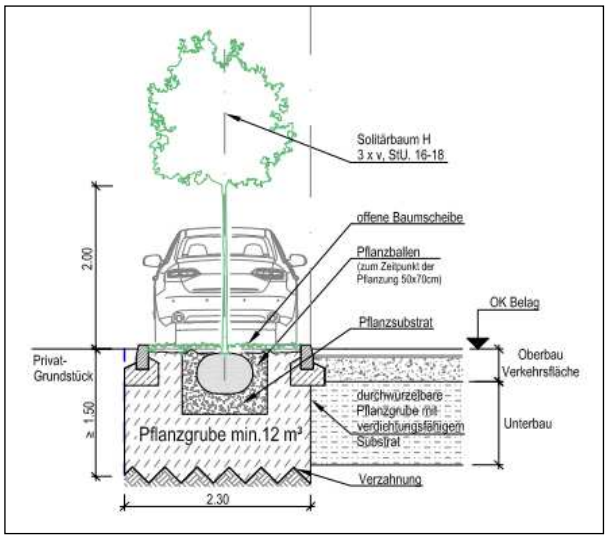


Abb. 24 + 25: Schemaskizze zur Dimensionierung der Pflanzgrube im Pflasterbereich

4. PLANUNGSALTERNATIVEN

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

4.1 STANDORTALTERNATIVEN

Die städtebaulich sinnvolle Nutzung einer Konversionsfläche im Oberzentrum Neumünster entspricht den Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung. Eine Prüfung von Standortalternativen für das geplante Vorhaben wird nicht erforderlich.

4.2 PLANUNGSALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet. Ziel der Planung war es, die Voraussetzungen für die Erschließung eines urbanen Gebietes sowie eines Sondergebietes Nahversorgung im Bereich der aktuell verfügbaren Flächen an der Rendsburger Straße zu schaffen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergab sich zunächst aus dem Flächenzuschnitt der verfügbaren Flurstücke. Das erstellte Verkehrsgutachten hat ergeben, dass für die reibungslose Abwicklung des vorhabenbezogenen Erschließungsverkehrs an dem neu entstehenden Knotenpunkt auf der Rendsburger Straße Linksabbiegespuren sowie eine Lichtsignalanlage notwendig werden. Der betroffene Straßenabschnitt wurde daher in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Abb. 26: Rahmenplanung März 2018
B2K Architekten und Stadtplaner

Im Verlauf der Planungen ist im Rahmen der Kompatibilitätsprüfung der Ansiedlung eines Nahversorgers mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster die Bemessung der zulässigen Verkaufsflächen nach unten korrigiert und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Aufgrund des bestehenden und durch die Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich steigenden Bedarfes an Plätzen für die Kindertagesbetreuung wurde eine verbindliche Regelung zur Einrichtung einer Kindertagesstätte im Baufeld MU3(a) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist in seinen Grundzügen unverändert geblieben. Im Planungsprozess haben sich lediglich geringfügige Veränderungen der Flächenzuschnitte sowie der Stellplatzanordnung ergeben. Diskutiert wurde die Berücksichtigung eines Stadtteilplatzes im öffentlichen Straßenraum. Von der Verwirklichung wurde zugunsten einer privaten Platzgestaltung im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben im Baufeld MU5 abgesehen.

Auf Grundlage des erstellten Entwässerungskonzeptes haben im öffentlichen Straßenraum Flächen für die oberflächliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Berücksichtigung gefunden. Von der zunächst vorgesehenen Zulässigkeit von Tiefgaragen auf 100 % der Grundstücksfläche wurde wegen der Unvereinbarkeit mit der Oberflächenentwässerung Abstand genommen. Auf eine Festlegung des zulässigen Flächenumfanges wurde allerdings auch verzichtet und stattdessen eine offene Regelung gewählt, bei der die Dimensionierung der Tiefgaragen so zu erfolgen hat, dass die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück gewährleistet werden kann, innerhalb der Baufenster und dargestellten Flächen für Nebenanlagen jedoch keinen anderen Beschränkungen unterliegt.

Hinsichtlich der Umsetzung des Grünzuges entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Optionen zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen oder privaten Grünflächen mit öffentlichem Wegerecht geprüft worden. Aufgrund der Bedeutung, welche die Stadt dieser Grünachse sowie der Realisierbarkeit einer öffentlichen Rad- und Fußwegeverbindung beimisst, um die Idee einer „Grünen Stadt Neumünster“ fortzuführen, hat man sich entschieden, eine öffentliche Grünfläche auszuweisen.

5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegen zu wirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.
Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.
Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Der Bebauungsplan Nr. 83 bereitet die Ausweisung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden urbanen Gebietes vor. Dabei handelt es sich um schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Im Umkreis von 2 km befinden sich keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung. Somit entfällt die Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Neumünster vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping und der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Zu den Themenbereichen Schall, Verkehr, Einzelhandel, Artenschutz, Entwässerung, Baugrund und Grundwasser wurden Gutachten erstellt oder Fachplanungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen standen für die vorliegende Umweltprüfung zur Verfügung.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Stadt Neumünster. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz-

und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.
Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Stadt darüber zu unterrichten, so dass die Stadt ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erschließung eines Urbanen Gebietes mit integriertem Nahversorgungstandort soll an einem vorhandenen, derzeit nicht mehr genutzten Gewerbestandort in der Rendsburger Straße in Neumünster der bestehende Bedarf an innenstadtnahen, verkehrsgünstig gelegenen Wohnbauflächen gedeckt sowie die Nahversorgungssituation des Stadtteiles Gartenstadt verbessert werden. Gewerbliche Nutzungen finden in Zukunft in untergeordnetem, bedarfsgerechtem Ausmaß Berücksichtigung.

Aufgrund der Inanspruchnahme einer Konversionsfläche für das Planvorhaben sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter allgemein wenig erheblich. Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzung des Plangebietes ist nur eine geringe Erhöhung des zulässigen Umfanges der baulichen Nutzung gegenüber dem ehemaligen Bestand verbunden.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Für im Vorfeld entfallenen Baumbestand erfolgen Neuanpflanzungen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch großflächige Versiegelungen und Bodenauffüllungen, welche für die Herstellung funktionsfähiger Abflussverhältnisse erforderlich werden, betroffen, die Veränderungen gegenüber dem vorangegangenen Bestand sind jedoch gering und wenig erheblich. Mögliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können durch lokale Regenwasserversickerung minimiert werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch können hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in Kombination mit nicht störendem Gewerbe an einem innenstadtnahen Standort sowie der Ansiedlung eines Nahversorgers (Lebensmittelmarkt) als überwiegend positiv eingestuft werden. Beeinträchtigungen geplanter Nutzungen durch Emissionsbelastungen aus dem Verkehr auf der Rendsburger Straße sind durch die Umsetzung schallschutztechnischer Auflagen zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr können durch Herstellung von Linksabbiegespuren und einer Lichtsignalanlage ausgeschlossen werden.

Eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung einschließlich Nahversorgung stellt für den innerstädtischen, zentrumsnahen Standort an der Schnittstelle von Wohn- und Gewerbegebieten eine städtebaulich angemessene Nutzung dar und fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen in das Ortsbild ein. Öffentliche Grünflächen sowie festgesetzte Baumanpflanzungen sichern eine Durchgrünung des Quartiers.[9]

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2019 abgerufen über: www.schleswig-holstein.de und www.windfinder.com

DIE MINISTERPRÄSIDENTIN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000) – Regionalplan für den Planungsraum III, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

STADT NEUMÜNDTER (1990, Stand 2017) – Flächennutzungsplan

STADT NEUMÜNSTER (2000) - Landschaftsplan

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2016) - Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein (Teil A und Teil B),

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, 2019 abgerufen über: www.umweltdaten.landsh.de

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN - Niederschlagsverteilungskarte – Langjähriger mittlerer Jahresniederschlag (1981 – 2010) auf Datenbasis des Deutschen Wetterdienstes - 2019 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Beschreibung der FFH-Gebiete, 2019 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, (Planungsraum II)

---

1 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (24.08.2018) – Verkehrsgutachten, Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 83

2 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (27.09.2019) – Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm, Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 83 „Stock-Gelände - Rendsburger Straße, Ostteil

3 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (27.09.2019) – Lärmtechnische Voruntersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 83 „Stock-Gelände - Rendsburger Straße, Ostteil

4 Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund (Mai 2018) – Vorhabenbezogene Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort Rendsburger Straße (ehem. Stock-Gelände) in Neumünster, Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

5 GFN – Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH; Molfsee (01.11.2019) – Potenzialanalyse und Erfassung Eremit, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Neumünster

6 Gutachterbüro Dr. Wächter, Altenberge (14.01.2015) – Schlussbericht zu den Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen während der Rückbauarbeiten, ehemaliges Betriebsgelände Stock Guss, Rendsburger Straße 105-113, Neumünster

7 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (04.09.2019) – Entwässerungskonzept, Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 83 „Stock-Gelände - Rendsburger Straße Ostteil

[8] Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (03./9.12.2019) – Entwässerungskonzept – Privatgrundstücke-, Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 83 „Stock-Gelände - Rendsburger Straße Ostteil

[9] Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (10.12.2019) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 83, Stadt Neumünster – Bestands- und Entwurfsplan M 1:1.000

Diese Begründung einschließlich des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 83 wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 16.02.2021 gebilligt.

Neumünster, den 18.02.2021
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

gez.

Heilmann