

11.02.1998

STADT NEUMÜNSTER

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Max Bahr - Baumarkt für die Grundstücke Kieler Straße 393-419"

für das Gebiet zwischen der Kieler Straße und der
Bahnstrecke "Hamburg Altona - Kiel Hbf." der Deutsche Bahn AG

Gemarkung Neumünster Flur 6497 D

Flurstücke Nr. 150, 152, 302, 319 (Teilfläche), 327 und Nr. 330

BEGRÜNDUNG (Stand: 02.02.1998)

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

Der Oberbürgermeister der Stadt Neumünster

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

**Begründung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
"Max Bahr -Baumarkt für die Grundstücke Kieler Straße 393 - 419"**

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsgegenstand
 - 2.1 Ziel und Veranlassung der Planung
 - 2.2 Plangebiet
3. Inhalt der Planung
 - 3.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 3.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Verfahrensvoraussetzungen
 - 3.3 Planungsinhalte und städtebauliches Konzept
 - (1) Einordnung in die städtebaulichen und raumordnerischen Entwicklungsziele, rechtliche und planerische Vorgaben
 - (2) Beschreibung des Planinhaltes und Erläuterung der wichtigsten Festsetzungen
4. Allgemeine Erschließung (Ver- und Entsorgung)
5. Verkehr
6. Belange des Landschaftsschutzes, Grünordnung
7. Immissionsschutz

8. Altlasten
9. Abwägung und Ergebnis
10. Auswirkungen der Planung
 - 10.1 Kosten und Finanzierung
 - 10.2 Folgemaßnahmen
 - 10.3 Planungsschadensrechtliche Folgen
11. Flächenbilanz

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Max Bahr

- Baumarkt für die Grundstücke Kieler Straße 393 - 419" sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049) und zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081);
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des "Sechstes Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze" vom 01. November 1996 (BGBl. I S. 1626);
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- Die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 (GVBl. für Schleswig-Holstein S. 321), Ressortbezeichnung geändert durch Landesverordnung vom 24. Oktober 1996 (GVBl. für Schleswig-Holstein S. 652);
- Das Gesetz zur Neufassung der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Gesetz zum Schutz der Natur - LNatSchG) vom 16. Juni 1993 (GVBl. für Schleswig-Holstein S. 215);
- Das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohn-

baulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), durch Artikel 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458), durch Artikel 4 des Gesetzes zu dem Abkommen vom 20. Juni 1996 zwischen der Regierung der Bundesrepublik Deutschland, den Vereinten Nationen und dem Sekretariat des Rahmenübereinkommens der Vereinten Nationen über Klimaänderungen, über den Sitz des Sekretariats des Übereinkommens und zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. II S. 1054) und durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081);

- Das Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) vom 30. Januar 1979 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. April 1996 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 413);
- Die Landesverordnung über die Festlegung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Neumünster (Wasserschutzgebietsverordnung Neumünster) vom 12. Februar 1988 (GVBl. für Schleswig-Holstein S. 64), geändert durch die Verordnung vom 01. November 1990 (GVBl. für Schleswig-Holstein S. 542);
- Das Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 1972, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1996.

Als katastermäßige und kartographische Grundlage für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Max Bahr - Baumarkt für die Grundstücke Kieler Straße 393 - 419" wurde der amtliche Vermessungsplan des öffentlich bestellten Vermessungsbeauftragten C. de Vries (Nachtredder, 15, 24537 Neumünster) vom 07.02.1995 herangezogen, auf dessen Grundlage die Grundstücksgrenzen nach Maßgabe der einschlägigen amtlichen Flurkarten eingetragen wurden.

2. Planungsgegenstand

2.1 Ziele und Veranlassung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG betreibt auf dem Flurstück 150, Flur 6497 D, Gemarkung Neumünster, bereits seit dem 12.04.1973 einen Bau- und Heimwerkermarkt auf rund 2.225 m² Grund- und rund 550 m² Freilagerfläche.

Aufgrund seiner räumlichen und baulichen Beengung, infolge von Strukturveränderungen im Baumarktsektor und mit Rücksicht auf die sich in der Zwischenzeit gewandelten Betriebserfordernisse in der Baumarktbranche ist eine Vergrößerung und Modernisierung des Marktes zur Erhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit erforderlich. Die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG beabsichtigt daher, ihre Niederlassung durch einen qualifizierten Neubau mit einem angegliederten Gartencenter und Bistro zu erweitern. Die Erweiterung soll vorrangig zur großzügigeren Präsentation des Warenangebotes dienen; eine städtebaulich relevante Verbreiterung des Baumarktsortimentes ist nicht vorgesehen.

Zur Realisierung ihres Vorhabens hat die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG die der aktuellen Niederlassung benachbarten - vormals überwiegend gewerblich genutzten - Grundstücke der Kieler Straße 393, 395 und 397 erworben. Bei den Flächen handelt es sich um derzeit ungenutzte Baulandbrachen. Die darauf ehemals befindlichen Gebäude sind bis auf das alte "Straßenwärterhäuschen," das durch Umwandlung in ein qualifiziertes Bistro erhalten werden soll, abgerissen worden. An ihre Stelle soll unter gleichzeitigem Abriß des bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes ein moderner Baumarktneubau mit einer Bruttogeschosfläche von rund 4.800 m² (einschließlich darin integrierter Verwaltungs- und Sozialräume mit einer Bruttogeschosfläche von ca. 670 m²), ein angegliedertes Gartencenter (Bruttogeschosfläche rund 1.030 m²) sowie ein Freilager mit einer Fläche von rund 995 m² entstehen. Die Planung sieht ferner die Realisierung der zu dem Baumarkt und dem Gartencenter gehörenden Nebenanlagen (insgesamt 189 Stellplätze, Anlieferzonen etc.) vor. Außerdem soll das - zur Zeit ungenutzte - ehemalige "Straßenwärterhäuschen" an der Kieler Straße durch die Einrichtung eines Bistros (Bruttogeschosfläche ca. 70 m²) erhalten werden. Damit soll eine langfristige Sicherung des bestehenden Baumarktes an der Kieler Straße unter zeitgemäßen und wettbewerbskonformen Bedingungen - und damit zugleich eine Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze - verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze und die mit den Baumaßnahmen verbundenen Neuinvestitionen ermöglicht werden.

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Max Bahr - Baumarkt für die Grundstücke Kieler Straße 393 - 419" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des vorbeschriebenen Vorhabens, einschließlich einer qualifizierten Grünflächengestaltung mit landschaftsgerechten Schutzmaßnahmen und der für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Verbreiterung der Kieler Straße in dem besagten Abschnitt, Anlegung einer Linksabbiegerspur auf der Kieler Straße zur besseren verkehrlichen Erschließung des Baugrundstückes, Verlegung der Bushaltestelle, Errichtung der inneren Erschließungsanlagen etc.) als sinnvolle Ergänzung und städtebauliche Abrundung der vorhandenen - vornehmlich gewerblich genutzten - Nachbarbebauung geschaffen werden.

Mit der Satzung werden damit folgende Absichten verfolgt:

- Stärkung der wirtschaftlichen Belange und der Aufgaben der Stadt Neumünster als zentraler Ort mit der Versorgungsfunktion eines Oberzentrums;
- Sicherung des Standortes durch die Festsetzung von angemessenen und gebietsverträglichen Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung;
- Sicherung der bestehenden und Schaffung neuer Arbeitsplätze;
- Durchführung von Investitionen in Höhe von rund DM 10,2 Mio. mit entsprechenden positiven Primär- und Sekundäreffekten für die ortsansässige Wirtschaft;
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Baustoffen, Baumaterialien und Gartenartikeln in zeitgemäßen Angebotsformen;
- Städtebaulich geordnete Wiedernutzbarmachung von Baulandbrachen unter Abrundung der vorhandenen gewerblichen Nachbarbebauung mit ausreichendem Stellplatzangebot für Pkw's;
- Ansprechende Grünflächengestaltung mit Bepflanzungen und sonstigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen;
- Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Kieler Straße durch die Verbreiterung des betroffenen Straßenabschnittes und der Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgt gemäß § 1 BauGB das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung des Plangebietes zu gewährleisten. Sie soll insbesondere dazu beitragen, die Belange der Wirtschaft, die Erhaltung, die Erneuerung und die Fortentwicklung des Standortes in seiner städtebaulichen Substanz und seiner Gebietsfunktion zu stärken, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und weiterzuentwickeln.

2.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im peripheren nördlichen Stadtgebiet von Neumünster im Stadtteil Tungendorf, unmittelbar zwischen der Landesstraße 318 als nördliche Hauptausfallstraße von Neumünster (Kieler Straße) und der Trasse der Bundesbahnstrecke "Hamburg Altona - Kiel Hbf" der Deutsche Bahn AG. Auf den überwiegend versiegelten Flächen befindet sich neben dem ehemaligen "Straßenwärterhäuschen" der alte, nicht mehr zeitgemäße Bau- und Heimwerkermarkt der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG. Die auf den südlich angrenzenden Grundstücken des Plangebietes vormals existierenden sonstigen Gewerbebauten und Einfamilienhäuser sind aufgrund fehlender Verwendungsmöglichkeiten und ihres zum Teil nicht mehr gebrauchsfähigen, minderwertigen Zustandes abgerissen worden, so daß hier eine Baulandbrache entstanden ist. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein pharmazeutischer Großbetrieb. Auf dem südlichen Nachbargrundstück des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kieler Straße schließt sich östlich an das Plangebiet eine Nutzung mit überwiegender Wohnbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist danach wie folgt begrenzt:

- * im Osten: durch die östliche Grenze der Kieler Straße
- * im Süden: durch das Grundstück einer Tankstelle
- * im Westen: durch die Bundesbahnstrecke "Hamburg Altona - Kiel Hbf"
- * im Norden: durch das Grundstück eines pharmazeutischen Großbetriebes.

Der Grenzverlauf orientiert sich an den neu gebildeten Grundstücksgrenzen und an den in die beabsichtigten Straßenausbaumaßnahmen einzubeziehenden öffentlichen Straßenflächen der Kieler Straße.

Das ca. 20.511 m² große Plangebiet (ca. 16.511 m² Baugrundstücke der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG und ca. 4.000 m² öffentliche Flächen) setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen: Flurstücke Nr. 150, 152, 302, 319 (Teilfläche), 327 und Nr. 330, jeweils Flur 6497 D, Gemarkung Neumünster.

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Schleswig-Holsteins ist das Plangebiet Bestandteil der während der Weichseleiszeit durch Sandablagerungen der Schmelzwasserströme entstandenen Holsteinischen Vorgeest. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 9,25 m über NN. Der ökologische Wert des überwiegend versiegelten Plangebietes ist gering. Lediglich ein "Knick" und die kleineren Wiesen- bzw. Rasenflächen, die sich aufgrund unterbliebener Pflegemaßnahmen zu Ruderalfluren entwickelt haben, besitzen eine etwas höhere ökologische Wertigkeit.

Derzeit wird das Plangebiet durch die bestehende Niederlassung der Fa. Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co.KG, die im Westen angrenzende Bahntrasse und die auf den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken befindlichen Gewerbebetriebe geprägt.

Die Voraussetzungen für eine Einzelhandelsnutzung sind angesichts der guten verkehrlichen Anbindung und der Lage des Plangebietes innerhalb des äußeren Stadtgebietes von Neumünster und der nahegelegenen Wohngebiete als günstig anzusehen. Die verkehrliche Infrastruktur bietet eine leistungsfähige Anbindung sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt. Die Flurstücke Nr. 150, 152, 302, 327 und 330, jeweils Flur 6497 D, Gemarkung Neumünster, befinden sich im Eigentum der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG. Zur Arondierung ihres ca. 16.511 m² großen Gesamtbaugrundstücks hat die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG von der Stadt Neumünster darüber hinaus eine ca. 20 qm große Teilfläche des Flurstücks Nr. 320, Flur 6497 D, Gemarkung Neumünster, käuflich erworben. Die verbleibenden Teilflächen des Flurstücks Nr. 319, Flur 6497 D, Gemarkung Neumünster (öffentliches Straßenland), stehen im Eigentum der Stadt Neumünster.

3. Inhalt der Planung

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Auf den in der Plankarte als Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist von der Fa. Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG als Vorhabenträger beabsichtigt, einen Baumarkt als qualifizierten Neubau mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 4.800 m² (einschließlich integrierter Sozial- und Verwaltungsräume mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 670 m²), und einem angegliederten Gartencenter mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 1.030 m² sowie ein Freilager von rund 995 m² zu errichten. Neben einer ausgeprägten Grünordnung sollen ferner insgesamt 189 Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (Anlieferzonen etc.) entstehen. Als Objektschutz außerhalb der Geschäftszeiten und um zu vermeiden, daß die Freiflächen des Vorhabens zu Nachzeiten eventuell zweckentfremdet von Randalierern etc. mit entsprechender Lärmentwicklung für die benachbarte Wohnbebauung genutzt werden können, beabsichtigt der Vorhabenträger, das Baugrundstück mit einem ca. 2,34 m bzw. 2,43 m hohen Zaun einzufrieden. Der Verlauf und die Gestaltung des Zaunes ist mit den zu beteiligenden Ämtern im Vorfeld abgestimmt worden. Um den Kunden das Einladen von schweren, großvolumigen witterungsfesten Artikeln zu erleichtern, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Freilagerregale in dem nördlichen und in dem östlichen Bereich des Baugrundstücks

entlang der Einfriedung (Innenseite) aufzustellen. Das zur Zeit leerstehende ehemalige "Straßenwärterhäuschen" an der Kieler Straße soll als Bistro ausgebaut und damit grundsätzlich in seinem äußeren Bestand erhalten werden.

Die Anordnung der Baukörper ist so vorgesehen, daß eine optimale Abschirmung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse der Deutsche Bahn AG erfolgt und eine optische Parallele zur Kieler Straße entsteht. Während der alte Bau- und Heimwerkermarkt der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG noch mehr oder weniger unmotiviert "schräg" zur Straßenführung der Kieler Straße steht, wird damit eine stringente und homogene gestalterische Konzeption - auch in bezug auf die großräumigen Beziehungen und Vorgaben - umgesetzt, die zu einer deutlichen Verbesserung des Ortsbildes beitragen wird.

Die Gebäude mit ihren ebenerdigen kombinierten Verkaufs- und Lagerflächen sollen aus feuerbeständiger Stahlbetonskelettkonstruktion erstellt werden. Der Personaltrakt (Sozial- und Verwaltungsräume) soll im Interesse an einem sparsamen Flächenumgang zweigeschossig unmittelbar in das Gebäude des Baumarktes integriert werden. Für den Baumarkt selbst ist eine aufgelockerte Fassadengliederung aus Glas- und Gasbetonplatten vorgesehen. Das angegliederte Gartencenter mit halbseitig verglasten Dachflächen wird zu einer abwechslungsreichen Bauhöhenstaffelung mit Ausrichtung zur Kieler Straße führen.

Die Planung ist auf ein übersichtliches, mit großzügigen Haupt- und Zwischengängen ausgestattetes Einrichtungskonzept zugeschnitten, das dem Kunden ein einfaches "Zurechtfinden" innerhalb der Verkaufsbereiche ermöglicht und eine reibungslose sichere Abwicklung der innerbetrieblichen Logistik und des Kundenverkehrs gewährleistet.

Im einzelnen sind im baulichen Bereich folgende Bruttogeschosßflächen vorgesehen:

Baumarkt (einschließlich Verwaltungs- und Sozialräume)	ca. 4.800 m ²
Gartencenter (Bruttolager- und Verkaufsfläche)	ca. 1.030 m ²

Freilager (z.T. offen und z.T. überdacht)	ca. 995 m ²
Vordächer (Eingang, Anlieferungsbereiche)	ca. 523 m ²
Bistro	ca. 70 m ²
Bruttogeschoßfläche insgesamt:	<u>ca. 7.418 m²</u> =====

Der existierende, alte Bau- und Heimwerkermarkt soll während der Hochbauarbeiten für das Neuvorhaben sukzessive abgerissen werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich also nicht um die Errichtung eines neuen Betriebes, sondern lediglich um die Erweiterung einer bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtung.

Da die auf dem Plangebiet früher befindlichen, zum Teil baufälligen und abrißreifen Gebäude schon 1994 zurückgebaut worden sind, wird das - für den Durchgangsverkehr von der Kieler Straße aus gut einsehbare - Gelände durch das Vorhaben von seinem derzeit unansehnlichen Zustand einer (auch städtebauplanungsrechtlich unerwünschten) Baulandbrache befreit. Die Planung wird daher zu einem attraktiven und abgerundeten Gesamterscheinungsbild des Areals, einschließlich seiner Umgebungsbebauung beitragen.

Die insgesamt 189 PKW-Stellplätze sowie die Übergangsbereiche zu den angrenzenden Nachbarflächen werden durch Grünordnungsmaßnahmen gegliedert. Außerdem ist eine straßenrandbegleitende Baumanpflanzung vorgesehen.

Die Planung sieht ferner Ausbaumaßnahmen in dem maßgeblichen Abschnitt der Kieler Straße vor, die zu einer Erleichterung der Verkehrssituation führen werden (Verbreiterung des Straßenkörpers, Anlegung einer zusätzlichen Linksabbiegespur etc.).

Das Vorhaben ist unter wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Aspekten wünschenswert. Das Gesamtvolumen der mit ihm verbundenen Investitionen wird sich überschlägig auf DM 10,2 Mio. (ohne Grunderwerbskosten) belaufen. Als Vorhabenträger hat sich die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG bereit erklärt,

die Bauarbeiten vorrangig an ortsansässige Unternehmen zu vergeben, so daß bereits während der Bauphase eine Vielzahl von Bau- und Handwerksbetrieben aus dem Raum Neumünster und Umgebung Beschäftigung finden werden. Durch die zeitgemäße Erweiterung des alten Bau- und Heimwerkermarktes und die Angliederung eines zusätzlichen Gartenmarktes werden die bestehenden 21 Arbeitsplätze langfristig gesichert; zusätzlich können neue qualifizierte Vollzeitarbeitsplätze geschaffen werden.

3.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Verfahrensvoraussetzungen

- a) Die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG betreibt auf dem Plangebiet bereits seit 1973 einen Bau- und Heimwerkermarkt auf rund 2.225 m² Grundfläche zzgl. eines rund 550 m² großen Freilagers. Infolge der veränderten Wettbewerbsbedingungen in Neumünster und der zwischenzeitlichen Strukturveränderungen in der Baumarktbranche insgesamt, ist der bestehende Markt mittelfristig auf dieser geringen Fläche nicht mehr überlebensfähig. Die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG beabsichtigt daher, ihre Niederlassung durch einen modernen Neubau mit angegliedertem Gartencenter und Bistro zu ersetzen, indem eine zeitgemäße, ebenerdige Präsentation des Warenangebotes mit großzügigen Ganganteilen zur leichten und sicheren Abwicklung des Kundenverkehrs und der innerbetrieblichen Logistik - möglichst wird. Als zentraler Ort mit den Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums ist die Stadt Neumünster aufgerufen, unter anderem den Bedarf der Bevölkerung an der Versorgung mit Baustoffen, Baumaterialien und Gartenartikeln zu sichern. Im Hinblick hierauf, sowie zur langfristigen Sicherung der bestehenden und zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und Investitionen soll daher ein qualifizierter Baumarkt das bestehende - nicht mehr zeitgemäße - Betriebsgebäude ablösen.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB. Ursprünglich befand sich das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 "Kieler Straße". Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war hier eine Verbindungsstraße von der Kieler Straße zur Rendsburger Straße vorgesehen. Nach-

dem sich das verkehrliche Konzept der Stadt Neumünster gewandelt hatte, wurde der Bebauungsplan Nr. 69 jedoch für den räumlichen Bereich des Plangebietes im November 1991 aufgehoben.

Das Gesamtbaugrundstück befindet sich im Stadtteil Neumünster-Tungendorf, unmittelbar zwischen der Kieler Straße im Osten und der Bahnstrecke "Hamburg Altona - Kiel Hbf" im Westen. Die Eigenart der näheren Umgebung (Funktionsmischung aus produzierendem Gewerbe, sonstigen Gewerbebetrieben, Handelseinrichtungen und -östlich an das Plangebiet angrenzend - Wohnnutzungen) entspricht keinem reinen der in der BauNVO näher bezeichneten Baugebieten. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zu überbauenden Grundstücksfläche fügt sich das beabsichtigte Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zur Vermeidung von unkontrollierten Einzelhandelsentwicklungen ist zudem eine lenkende städtebauliche Ordnung durch entsprechende Regelungen erforderlich. Das Vorhaben ist daher nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

- b) Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat im Juni 1994 für das Gebiet an der Kieler Straße zwischen Stoverweg und dem Möllerschen Gelände die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 "Gebiet an der Kieler Straße zwischen Stoverweg und Möllerschem Gelände" beschlossen. Für das Plangebiet sieht die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Planung unter anderem die mit der vorliegenden Satzung vorgesehene Erweiterung des bestehenden Baumarktes der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG unter gleichzeitiger Festsetzung des Satzungsgebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vor. Die Ziele des beabsichtigten Bebauungsplans decken sich damit mit denen der vorliegenden Satzung. Der Stand des Bebauungsplanverfahrens ist aber noch nicht so weit gediehen, als daß das Vorhaben auf der Grundlage von § 33 BauGB genehmigt werden könnte. Für die kurzfristige Realisierung des Vorhabens bleibt daher nur die Möglichkeit, die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG mit einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen.

Nach intensiven Vorabstimmungen mit einigen von der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster bereits vorab hinzugezogenen Fachämtern und -behörden hat die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG der Stadt Neumünster daher am 25.09.1995 einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur Realisierung ihres Vorhabens vorgelegt. Die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG ist bereit und in der Lage, das Vorhaben, einschließlich der Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen, auf eigene Kosten innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluß abgeschlossen werden. Die Satzungsvoraussetzungen nach § 7 BauGB-MaßnahmenG liegen damit vor.

- c) Der aktuellen Fassung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 10.11.1997) sind in der Vorbereitungsphase mehrere unterschiedliche Planvarianten vorausgegangen. Die einzelnen Varianten sind von dem Stadtplanungsamt geprüft und mit- sowie gegeneinander abgewogen worden. Von den früheren Planvarianten unterscheidet sich die aktuelle Fassung der Planung im wesentlichen durch folgende Merkmale:

- Verkleinerung der zulässigen Verkaufsfläche,
- "Verschwenkung" der Baukörper, mit der Folge, daß die angestrebte optische Parallele zur Kieler Straße noch stärker als bei den anderen Planvarianten zum Tragen kommt.

Standortalternativen bestehen schon deshalb nicht, da für den Vorhabenträger, die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co.KG, in dem Stadtgebiet von Neumünster keine anderen geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen. Unabhängig davon ist der Standort für die Entwicklung des beabsichtigten Vorhabens gut geeignet.

- d) Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster stellt das Plangebiet als "Gemischte Baufläche" dar. Im Juni 1994 hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB unter anderem dahingehend abzuändern, daß das Plangebiet als Sonderbaufläche für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel dargestellt wird. Das planungsrechtliche Entwicklungsgebot ist damit gewahrt.
- e) Die bereits im Frühjahr/Sommer 1994 durchgeführte informelle Vorabbeteiligung einschlägiger Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein als zuständige Landesplanungsbehörde, hat ergeben, daß sich die Beteiligten durchweg positiv für das Vorhaben aussprechen. Auch die im Jahre 1995 erfolgte öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplans und die damalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben keine Aspekte ergeben, die dem Vorhaben zwingend entgegenstehen könnten. Aufgrund der inzwischen in Fortentwicklung der damaligen Planung vorgenommenen Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung (in der Zeit vom 24.11.1997 bis zum 30.12.1997) und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich geworden, auf deren Grundlage die abschließende Abwägung erfolgt ist.

3.3 Planungsinhalt und städtebauliches Konzept

(1) Städtebauliches Konzept, Einordnung in die städtebaulichen und raumordnerischen Entwicklungsziele

Als zentral gelegene kreisfreie Stadt gehört Neumünster zu einem der führenden Wirtschaftsstandorte Schleswig-Holsteins. In dem aktuellen Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein ist Neumünster als zentraler Ort mit den Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung besteht für die Stadt Neumünster unter anderem die - in dem aktuellen Kreisentwicklungsplan weiter konkretisierte - Aufgabe, die Stadt als wirtschaftlichen Schwerpunkt von überregionaler Bedeutung vielfältig weiterzuentwickeln. Zu den hierfür notwendigen Ausstat-

tungsmerkmalen zählen insbesondere Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs, spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten, die Entwicklung eines qualitativ und quantitativ umfassenden Angebots an Arbeitsplätzen sowie die Realisierung der hiermit verbundenen Standortvoraussetzungen. Zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben soll dabei vorrangig das Instrument des Brachflächenrecyclings ehemaliger Gewerbebetriebe angewendet werden (vgl. Bl. 7 des Kreisentwicklungsplans der Stadt Neumünster für die Jahre 1992 bis 1996).

Die Planung fügt sich in diese Entwicklungsziele ein und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan soll eine sozialgerechte Bodennutzung durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da weder Baumärkte noch Gartencenter über ein reichhaltiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs (wie z.B. SB-Warenhäuser oder andere Verbrauchermärkte), noch über ein innenstadtrelevantes Sortiment verfügen, wird sich die Planung insbesondere auch nicht negativ auf die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt und/oder auf die wohnbereichsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auswirken. Unabhängig davon, daß wirtschaftliche und wettbewerbsrelevante Gesichtspunkte bei der bauplanungsrechtlichen Abwicklung ohnehin keine Berücksichtigung finden können, ist das Vorhaben außerdem mit der aktuellen Einzelhandelsflächenkonzeption der Stadt Neumünster vereinbar. Ausweislich der vorliegenden Studien der GfK Marktforschung für die Innenstadt- bzw. Außenbereiche der Stadt Neumünster vom April 1994 bzw. vom September 1994, beträgt die Kaufkraftbindung in der Branchengruppe "Baumarktartikel" derzeit nur ca. 45 %. Ein Verdrängungswettbewerb infolge des mit der Planung beabsichtigten Vorhabens ist daher nicht zu befürchten, zumal es sich hierbei nicht um die Eröffnung eines neuen Vorhabens, sondern nur um die zeitgemäße Neuordnung eines bereits bestehenden Betriebes handelt.

Die verkehrlich gut erschlossene periphere Lage im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Neumünster ist als Standort für das Vorhaben gut geeignet. Aufgrund des sortimentsbedingt hohen Flächenbedarfs von Baumärkten und Gartencentern ist eine Ansiedlung

in unmittelbarer Zentrumsnähe nicht anzustreben. Erfahrungsgemäß werden Baumärkte und Gartencenter von den Kunden aufgrund der großvolumigen und zumeist schweren Waren vorwiegend mit dem PKW angefahren, so daß sich zur Ansiedelung bevorzugt Stadtrandlagen mit guter verkehrlicher Anbindung eignen. Diese Kriterien werden von dem vorliegenden Vorhaben in nahezu idealer Weise verwirklicht. Das in der Stadtrandlage inmitten von gewerblichen Nutzungen eingebettete Plangebiet ist aufgrund seiner unmittelbaren Anbindung an die Landesstraße 318 "Kieler Straße" als nördliche Hauptverkehrsachse verkehrlich gut erreichbar. Die Innenstadt ist nur wenige Kilometer entfernt. Das Vorhaben ist damit städtebaulich und funktional sinnvoll integriert.

Im Hinblick auf die Einordnung der Stadt Neumünster als zentraler Ort mit Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums steht die Planung auch mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung in Einklang. Danach sollen Einzelhandelsbetriebe mit spezialisierten Angeboten im Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorwiegend Siedlungsschwerpunkten mit guter verkehrlicher Anbindung zugeordnet werden. Dies ist hier der Fall. Das Vorhaben entspricht damit den übergeordneten Planungszielsetzungen und trägt mit der vorgesehenen Umnutzung von derzeit brachliegenden gewerblichen Bauruinen zu einer deutlichen städtebaulichen Qualitätsverbesserung bei. Dementsprechend hat auch die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein das Vorhaben als zuständige Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 18.04.1994 befürwortet.

Ausweislich der im Juni 1994 gefaßten Beschlußfassungen der Ratsversammlung der Stadt Neumünster über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 und der Abänderung des Flächennutzungsplans für das maßgebliche Plangebiet, steht das Vorhaben des weiteren auch im Einklang mit der städtebaulichen Konzeption der Stadt Neumünster. Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung und/oder das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von Nachbargemeinden, die als Unterzentren ohnehin nicht zur Aufnahme von Baumärkten geeignet sind, sind ebenfalls nicht zu befürchten.

(2) **Erläuterung der wichtigsten Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Gebietstypen "Sondergebiet Baumarkt/Gartencenter mit Bistro" entsprechen der mit der Planung verfolgten Zielsetzung nach Maßgabe von § 11 BauN-VO.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauN-VO, ist es erforderlich, auf branchentypische Sortimente zugeschnittene Nutzungsbeschränkungen vorzunehmen. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen sieht daher folgende Einschränkungen vor:

"Ausgeschlossen ist der Einzelhandel mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten, soweit sie nicht für einen Bau- und Heimwerkermarkt bzw. ein Gartencenter oder ein Restaurantbetrieb (Bistro) branchentypisch sind:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige vergleichbare Textilien;
- Schuhe und Lederwaren;
- Spielwaren und Sportartikel;
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel;
- Musikalien, Schallplatten usw.;
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel;
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi;
- Schreibwaren und Bücher;
- Drogerieartikel und Arzneimittel;
- Nahrungs- und Genußmittel (mit Ausnahme des zulässigen Restaurantbetriebes).

Branchenübliche innenstadtrelevante Rand- und Nebensortimente dürfen jedoch bis zu 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes umfassen. Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig."

Die Festsetzungen sind notwendig, aber auch ausreichend, um eine unkontrollierte und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbare Fortentwicklung und Ausuferung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Standort auszuschließen und damit störende Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und auf die wohnbereichsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verhindern. Aus denselben Gründen ist es erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsraumfläche für das Warenangebot eines Bau- und Heimwerkermarktes auf max. 5.900 m² zzgl. Freilagerflächen (für den Baumarkt und/oder das Gartencenter) von bis zu 1.200 m², sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Warenangebot eines Gartencenters auf 1.300 m² festzuschreiben. Die Festsetzungen sind notwendig, aber auch ausreichend, um negative Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß Baumärkte, ebenso wie Gartencenter, sortimentsbedingt nur auf großer Fläche betrieben werden können und - typischerweise - über keine Sortimente für den kurzfristigen Bedarf (insbesondere nicht im Nahrungs- und Genußmittelbereich) verfügen, was durch die sortimentsbezogenen Nutzungsbeschränkungen in Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert wird. Baumärkte und Gartencenter sind damit - branchentypischer Weise - auch nicht innenstadtrelevant, so daß negative Dekonzentrationswirkungen zu Lasten innenstädtischer Bereiche infolge der vorgenannten Nutzungsbeschränkungen nicht zu befürchten sind. Diese Maßgaben werden durch die festgesetzte Art der zulässigen Nutzung, die Sortimentsbeschränkungen und die Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche gesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt. Die Festsetzungen sind zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen erforderlich, andererseits aber auch ausreichend. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Regel-Obergrenzen werden unterschritten.

Im Bereich der Sozial- und Verwaltungsräume soll der Baumarkt zweigeschossig ausgeführt werden. Die entsprechende Festsetzung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen ist als Höchstgrenze bestimmt; eine größere Anzahl von Vollgeschossen wäre unter Berücksichtigung der zulässigen Höhenentwicklung der Baukörper und aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht erwünscht.

Die vorgesehene Platzierung der Baukörper auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche. Der nach den Baugrenzen eröffnete Spielraum für die bauliche Gestaltung ist für in Zukunft eventuell sinnvolle und ggfs. notwendig werdende Änderungen erforderlich, um die für eine langfristige attraktive Gestaltung der baulichen Nutzung notwendige Flexibilität zu erhalten. Der Spielraum ist vertretbar, zumal das Maß der zulässigen baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Verkaufsraumfläche ergänzt wird. Zum Schutz seines Bestandes ist an der südlichen, östlichen und nördlichen Fassade des ehemaligen Straßenwärterhauses eine Baulinie festgesetzt worden; eine Erweiterung zur Westseite soll jedoch grundsätzlich möglich bleiben, falls die vorhandene Größe nicht ausreichen sollte, um ein modernes funktionsfähiges Bistro zu etablieren.

Die notwendigen Abstandsflächen, insbesondere zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Eisenbahnanlagen der Deutsche Bahn AG und zu der Landesstraße 318 "Kieler Straße" (hier im Abschnitt einer Ortsdurchfahrt), werden eingehalten.

Höhe der baulichen Anlagen

In dem Geltungsbereich der Satzung dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 20 m über NN grundsätzlich nicht überschreiten. Für den Eingangsbereich, für Lichtbänder und für untergeordnete Bauteile, sowie für andere technisch bedingte Aufbauten und Nebenanlagen darf diese Beschränkung jedoch bis zu 6 m in der Höhe überschritten werden, um eine funktionsgerechte und architektonisch attraktive Nutzung zu gewährleisten. Um eine der Standortqualität gerecht werdende Nutzung zuzulassen, dürfen Werbeanlagen auf den Dachflächen zusätzlich bis zu einer Höhe

von 3 m über der Gebäudekante errichtet werden; eine größere Höhenentwicklung ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig, um störende Auswirkungen zu vermeiden.

Gemäß § 7 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG kann eine Überschreitung der maximal zugelassenen Traufhöhe ausnahmsweise für betriebstechnisch erforderliche Bauteile gestattet werden, um eine funktional sinnvolle Nutzung zu ermöglichen. Durch die Höhenfestsetzungen wird gewährleistet, daß eine höhenmäßige Integration des Vorhabens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Bedeutsame Blickbeziehungen werden nicht tangiert.

Bauweise

Da sowohl Baumärkte als auch Gartencenter funktionsbedingt lange Baukörper erfordern, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, ohne eine Einschränkung der zulässigen Gebäudelängen, festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind damit zulässig. Nur so ist es möglich, die vorgesehenen Betriebe - unter Berücksichtigung der übrigen beschränkenden Festsetzungen - nicht unnötig (und damit unverhältnismäßig) einzuengen und eine ausreichende Flexibilität für ihre Entwicklung zu gewährleisten.

Dachform

Zur optischen Integration des Vorhabens darf der Baukörper des Baumarktes nur mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden; um eine funktionale Nutzung des Vorhabens zu ermöglichen, sind hiervon abweichende Dachausbauten und Dachausschnitte für die Belichtung, die Belüftung und andere betriebstechnische Bauteile jedoch allgemein zulässig. Funktionsbedingt - und um eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung der Fassade zu ermöglichen - gelten die vorgenannten Beschränkungen weder für das Gartencenter, noch für das Bistro oder das Freilager.

4. Allgemeine Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die notwendigen Anschlüsse sind bereits auf dem Baugrundstück vorhanden. Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen (mit den erforderlichen Dimensionierungen) im Straßenland der Kieler Straße. Im Zuge der Hochbauarbeiten sind nur noch geringfügige innerbetriebliche Erschließungsarbeiten erforderlich.

Wasserversorgung

Die Trink-, Betriebs- und Löschwasserversorgung ist über den vorhandenen Hausanschluß an das unter der Kieler Straße befindliche öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über die im Straßenraum der Kieler Straße befindliche öffentliche Abwasserkanalisation.

Der Regenwasserkanal in der Kieler Straße ist nicht ausreichend dimensioniert, um das infolge der zu überbauenden Flächen und der Dachbegrünung des Baumarktes zusätzlich anfallende Oberflächenwasser vollständig aufnehmen zu können. Die Planung sieht daher eine Rückhaltung und gezielte Versickerung des auf die Gebäudeflächen entfallenden Regenwassers vor Ort vor, was zugleich dem Grundwasserhaushalt zugute kommt. Die Regelungen in Ziffer 7.3 der textlichen Festsetzungen sind insofern erforderlich, aber auch ausreichend.

Energieversorgung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, zur Beheizung der vorgesehenen Gebäude Gasenergie einzusetzen. Ein ausreichend dimensionierter Hausanschluß befindet sich

bereits auf dem Baugrundstück und wird von der im Straßenraum der Kieler Straße befindlichen Versorgungsleitung gespeist.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Das zur Einspeisung erforderliche Leitungsnetz ist im Straßenraum der Kieler Straße vorhanden.

Fernmeldeeinrichtungen

Auch die fernmeldetechnische Anbindung und Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die erforderlichen Leistungen sind bereits vorhanden.

Brandschutz

Auch in brandschutztechnischer Hinsicht bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Die notwendige Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Eine Feuerwehrumfahrt um das Vorhaben nach DIN 14090 ist vorgesehen. Die notwendigen Feuerwehraufstellflächen sind berücksichtigt.

5. Verkehr

Fließender Verkehr

Auch in verkehrlicher Hinsicht ist die Erschließung des Vorhabens gesichert. Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die gut ausgebaute Kieler Straße an (Ortsdurchfahrts-Abschnitt der Landesstraße 318). Bei der Kieler Straße handelt es sich um die Hauptausfallstraße von Neumünster in Richtung Norden. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens ist damit exzellent.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Kieler Straße. Für die vornehmliche Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs ist eine Ein- und Ausfahrt

im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Um Verkehrsbehinderungen und -gefährdungen zu vermeiden, soll die südliche Anbindung des Grundstücks grundsätzlich nur als Ausfahrt von dem Grundstück in die Kieler Straße zur Verfügung stehen, was durch eine entsprechende Beschilderung sichergestellt werden soll.

Zur reibungslosen Aufnahme und Abwicklung des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrs, sieht die Planung folgende Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen vor:

1. Die Kieler Straße wird in dem hier relevanten Abschnitt verbreitert und erhält eine Straßenbreite von 9 m einschließlich Randstreifen.
2. Um die Ausbaumaßnahmen so geringfügig wie möglich zu halten, sollen sie im Bereich der Busbuchten der SWN GmbH durchgeführt werden, die auch nach der beabsichtigten Umstellung auf den Niederflurbetrieb nicht aufgegeben werden sollen.
3. Um Behinderungen des Geradeausstromes auf der Kieler Straße in Richtung Bordesholm/Kiel zu vermeiden, wird auf der Kieler Straße in Fahrtrichtung Norden eine neue, separate Linksabbiegespur (nur für Pkw) mit einer Aufstelllänge von ca. 20 m und einer Verziegungsstrecke von ca. 100 m eingerichtet. Im Bereich dieser 3. Fahrspur wird die Kieler Straße eine Fahrbahnbreite von 10,75 m erhalten, so daß eine Linksabbiegespur unproblematisch eingerichtet werden kann.
4. Durch eine entsprechende Beschilderung soll die Abwicklung des Kundenverkehrs grundsätzlich auf die nördliche Zufahrt beschränkt werden; die südliche Einmündung soll grundsätzlich nur als Ausfahrt von dem Grundstück auf die Kieler Straße genutzt werden.
5. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen muß die Bushaltestelle der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH auf der westlichen Seite der Kieler Straße um ca. 80 m stadteinwärts, unmittelbar neben das Straßenwärterhaus, verlegt werden. Zu diesem Zweck ist bereits ein Flächentausch zwischen der Stadt Neumünster und der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG durchgeführt worden. Die Bushaltestelle auf der östlichen Seite der Kieler Straße bleibt unverändert.

Entsprechend der von dem Ingenieurbüro MASUCH & OLBRISCH Ingenieurgesellschaft mbH vorgelegten Verkehrsuntersuchung "Max Bahr Baumarkterweiterung -

Neumünster" vom Oktober 1984 ist die reibungslose Aufnahme und Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs über die Kieler Straße auf der Grundlage der vorbeschriebenen Maßnahmen gewährleistet. Durch das von dem Ingenieurbüro MASUCH & OLB-RISCH Ingenieurgesellschaft mbH vorgelegte Gutachten ist nachgewiesen, daß der mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Ziel- und Quellverkehr in den Verkehrsfluß der Kieler Straße unproblematisch eingebunden werden kann. Störungen oder sonstige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die in dem relevanten Abschnitt breit ausgebaute Kieler Straße verfügt über gute Leistungsreserven. Die vorhandene Belastung wurde auf der Grundlage der Verkehrserhebung der Stadt Neumünster vom 11. Juni 1992 und vom 13. August 1992 unter der vorsorglichen Berücksichtigung einer zwischenzeitlichen Zunahme des allgemeinen Verkehrsaufkommens um 10 % verifiziert. Für die Berechnung des aufgrund der Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs wurden die Zu- und Abfahrtswerte des bestehenden Baumarktes und anderer Baumärkte in vergleichbarer Größenordnung, wie die der beabsichtigten Erweiterung, herangezogen. Unter Berücksichtigung der punktuellen Spitzenbelastungen wird sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen danach im Mittel von derzeit ca. 125 Pkw/h im Zufluß auf künftig ca. 199 Pkw/h im Zufluß sowie von derzeit ca. 125 Pkw/h im Abfluß auf künftig ca. 169/h im Abfluß erhöhen. Die Querschnittsbelastung der Kieler Straße wird sich nach Realisierung der beabsichtigten Planung also von derzeit ca. 1.200 Pkw/Tag um ca. 960 Pkw/Tag auf künftig ca. 2.160 Pkw/Tag erhöhen. Hierdurch sind keine nennenswerten Verschlechterungen der Verkehrssituation zu erwarten. Die zu erwartende Verteilung des Kundenverkehrs ist zur sicheren Seite hin - nach dem Schlüssel 60% in/aus Richtung Innenstadt und 40% in/aus Richtung Bordesholm/Kiel anzunehmen.

Der Lieferverkehr beschränkt sich auf durchschnittlich 5 bis 7 An- und Abfahrten pro Tag und kann daher vernachlässigt werden, zumal schon von der zeitlichen Abfolge her keine Überschneidungen mit den Spitzenverkehrszeiten des Kundenverkehrs zu erwarten sind.

Das Ingenieurbüro MASUCH & OLBUSCH Ingenieurgesellschaft GmbH hat die Leistungsfähigkeit der Kieler Straße anhand des Programms KNOSIMO 4.01 (Simulationsmodell für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlagen der Ruhr-Universität Bonn, Lehrstuhl für Verkehrswesen, Prof. Dr.-Ing. W. Brelon) überprüft. Die Kieler Straße verfügt danach über ausreichende Kapazitäten, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen und verkehrsgerecht abwickeln zu können.

Die Verkehrsplanung einschließlich der vorgesehenen Ausbaumaßnahmen wurden mit den zuständigen Fachbehörden und -ämtern abgestimmt. Die verkehrliche Anbindung ist danach ausreichend, um das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen störungsfrei aufzunehmen. Behinderungen des fließenden Verkehrs sind nicht zu erwarten.

Die Straßenausbaumaßnahmen beinhalten keine wesentlichen Änderungen im Sinne der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen werden durch die Planung mithin nicht veranlaßt; die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Ruhender Verkehr

Für das geplante Vorhaben sollen insgesamt 189 Pkw-Stellplätze geschaffen werden. Die entsprechend der Nutzungsgröße des Vorhabens nach Maßgabe der BauO Schleswig-Holstein erforderliche Anzahl an Stellplätzen kann damit auf dem Baugrundstück selbst erfüllt werden.

Die Richtwerte zum Stellplatzschlüssel der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung geben lediglich Anhaltspunkte für die dort explizit genannten typischen Nutzungsfälle. Auf Baumärkte und Gartencenter sind sie nicht abgestimmt. Aufgrund ihres sortimentsbedingt großen Flächenbedarfs besitzen gerade Baumärkte und Gartencenter eine sehr viel niedrigere Verkaufsflächen-Umsatzrelation als beispielsweise SB-Warenhäuser und hiermit vergleichbare sonstige Verbrauchermärkte. Die atypische

Fallgestaltung von Baumärkten und Gartencentern drückt sich nicht zuletzt auch in dem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen aus, das Baumärkte und Gartencenter in Flächenrelation gegenüber SB-Warenhäusern und anderen Verbrauchermärkten erzeugen. Letzteres wird insbesondere auch durch das vorgelegte Ergebnis der gutachterlichen Erhebung zur Ermittlung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Ingenieurbüro MASUCH & OLBRISCH bestätigt. Der Stellplatzbedarf wurde daher auf der Grundlage von repräsentativen Untersuchungen anderer - vergleichbarer - Baumärkte unter Zugrundelegung des danach tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens (unter Berücksichtigung der Spitzenzeiten) ermittelt.

Nach Maßgabe des von dem Ingenieurbüro MASUCH & OLBRISCH Ingenieurgesellschaft mbH vorgelegten Verkehrsgutachtens vom Oktober 1994 ergibt sich für das beabsichtigte Vorhaben danach ein notwendiger Stellplatzschlüssel

- für den Baumarkt und das Bistro: von 1 Stellplatz pro 40 m² Verkaufsfläche und
- für das Gartencenter und das Freilager: von 1 Stellplatz pro 90 m² Verkaufsnutzfläche.

Dies entspricht auch den Erfahrungen mit vergleichbaren bestehenden Vorhaben vor Ort.

Bei einer vorgesehenen Nettoverkaufsraumfläche für den Baumarkt und das Bistro von zusammen rund 4.070 m², rund 1.030 m² Gartencenter- und rund 995 m² Freilagerfläche ergibt sich danach ein Bedarf an 125 Kunden-Pkw-Stellplätzen. Die darüber hinaus vorgesehenen 64 weiteren Stellplätze sind ausreichend, um den durch die in dem Vorhaben tätigen Mitarbeiter ausgelösten Stellplatzbedarf zu befriedigen und ausreichende Sicherheitsreserven zu schaffen.

Nach den Vorgaben der Planung ist der vorhabenbezogenbezogene Stellplatznachweis daher möglich; der konkrete Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Mit Rücksicht auf die hydrogeologischen Verhältnisse sollen die Stellplätze ausnahmslos oberirdisch angelegt werden. Aufgrund von Bedenken der Umweltschutz- und Wasserschutzämter ist von einer, von Max Bahr vorgeschlagenen, wasserdurchlässigen Bauweise (Öko-Pflaster) abgesehen worden.

Die - inneren - Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück selbst ergeben sich aus der Planzeichnung. Sie sind so angelegt, daß der Kunden- und der Anlieferungsverkehr problemlos ohne Behinderungen abgewickelt werden können.

6. Belange des Landschaftschutzes/Grünordnung

Nach § 8 a BNatSchG sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung unter entsprechender Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und den Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-MaßnahmenG zu berücksichtigen. Nach Maßgabe des Vermeidungsgebotes ist der Eingriff grundsätzlich auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen, ist über Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Die konkrete Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat sodann im Rahmen der Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 BauGB zu erfolgen.

Bestandsaufnahme

Das durch die unmittelbar angrenzende, stark frequentierte Landesstraße 318 (Kieler Straße), die Bahnstrecke "Hamburg Altona - Kiel Hbf" und die benachbarten gewerblichen Nutzungen vorbelastete Plangebiet ist Bestandteil der während der Weichseleiszeit durch Sandablagerungen der Schmelzwasserströme entstandenen Holsteinschen Vorgeest. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 9,25 m über NN.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend bebaute bzw. versiegelte Fläche dar. Auf den Nachbargrundstücken befinden sich vornehmlich Gewerbebetriebe, deren Freiflächen ebenfalls in hohem Maße versiegelt sind. Der ökologische Wert des Geländes und der hierauf verbliebenen Flora und Fauna ist gering. Lediglich die Wiesen- bzw. Rasenflächen, die sich aufgrund unterbliebener Pflegemaßnahmen zu Ruderalfluren entwickelt haben, und der "Knick" im nördlichen Bereich des Planungsgebietes besitzen eine etwas höhere ökologische Wertigkeit. Die natürliche potentielle Vegetation im Plangebiet hat sich im Laufe der Zeit durch seine anthropogene Nutzung verändert.

Der vorhandene Grünbestand beschränkt sich auf folgende punktuelle, lineare und flächige Grünelemente:

- Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze parallel zur Bundesbahnstrecke ist eine Gebüschflur mit Arten wie Wildrosen, Kiefern, Weißdorn sowie überwiegend Brombeeren vorhanden. Der Bewuchs ist teilweise stark geschädigt.
- Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befand sich eine nicht erhaltenswerte Fichtenaufforstung, die bereits 1994 gerodet wurde.
- Im Bereich des ausgetrockneten Regenrückhaltebeckens sind Rasen- bzw. Wiesenflächen vorhanden, die sich aufgrund unterbliebener Pflegemaßnahmen zu Ruderalfluren entwickelt haben.
- Im Eingangsbereich des bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes sind einige kleinere Rasenflächen ausgebildet, die hauptsächlich als Demonstrationsflächen genutzt werden. In diesen Flächen befinden sich die einzigen drei Einzelbäume des Plangebietes.
- An der nördlichen Grenze des Plangebietes (Flurstück Nr. 150) befindet sich ein rund 90 m langer, zweireihig bestückter Knickwall. Der Wall sowie der Bewuchs sind in Teilbereichen degradiert bzw. lückig. Der gemäß § 15 b LNatSchG zur erhaltende Knick besteht überwiegend aus Buchen; teilweise sind Haselnußsträucher eingestreut.
- Ausweislich von Luftbildaufnahmen von 1990/1991 waren im südlichen Planbereich desweiteren zwei weitere Knicks mit einer Gesamtlänge von rund 110 m vorhanden. Eine Kartierung der Gehölzarten liegt nach Auskunft des Umweltamtes Neumünster nicht vor. Der Verursacher der Beseitigung dieser Knicks ist nicht bekannt. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist die Firma

Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG als Vorhabenträger jedoch gleichwohl - freiwillig - bereit, den Ersatz für den Verlust dieser Landschaftsbestandteile vorzunehmen.

Eingriff

Bei der Realisierung der Planung sind Eingriffe in die Natur und Landschaft unvermeidbar.

Trotz der Vorbelastungen und der untergeordneten ökologischen Wertigkeit des Plangebietes stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit dem LNatSchG dar. "Eingriffe in Natur und Landschaft" im Sinne des Gesetzes sind danach Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Aufgrund ihrer Zwecksetzung zur Bereitstellung von zusätzlichem Bauland sieht die Planung einen größeren Versiegelungsgrad des Plangebietes vor. Die - wengleich auch ökologisch nicht hoch zu bewertende - gewachsene Vegetation wird hierdurch zwangsläufig teilweise zerstört werden.

Der mit der Realisierung der Planung verbundene Eingriff ist unvermeidbar. Eine Vermeidung oder Verminderung des Eingriffs ist unter Berücksichtigung der Planungsabsichten nicht möglich. Das Planungsziel kann mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreicht werden. Jede entsprechende bauliche Nutzung würde zwangsläufig zu vergleichbaren Flächenversiegelungen unter teilweiser Zerstörung der gewachsenen Vegetation führen.

Entsprechend dem Vermeidungsgebot wurden alle Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf das geringstmögliche Maß reduziert. Die Minimierung des Eingriffs ist einerseits durch die Erhaltung der schützenswerten Landschaftsbestandteile, andererseits durch Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen hydrologischen Verhältnisse sichergestellt. So sieht die Planung u. a. vor, daß

der an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Knick in seinem Bestand gesichert und erhalten wird. Da der Wall in Teilbereichen stark degradiert und sein Bewuchs lückig ist, sind im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen entsprechende Entwicklungspflegemaßnahmen vorgesehen. Zur Sicherung der vorhandenen hydrologischen Verhältnisse, d.h. zur Verhinderung der Absenkung des Grundwasserspiegels, ist eine gezielte Versickerung des auf das Baugrundstück entfallenden Oberflächenwassers in Versickerungsmulden vorgesehen (vgl. Ziffer 7.3 der textlichen Festsetzungen). Der Großteil des Regenwassers wird durch den Boden und die Vegetationsdecke der extensiven Dachbegrünung aufgenommen. Das verbleibende, abzuführende Dachflächenwasser wird ebenfalls an die Untergrundverrieselung angeschlossen, wodurch auch dieses dem natürlichen Wasserkreislauf nicht verloren geht.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Planung sind unvermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden. Zur Ermittlung und Festlegung der danach erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger (die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co.) nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften des BNatSchG und des LNatSchG in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Neumünster einen qualifizierten Grünordnungsplan (aktueller Stand: 02.02.1998) erarbeitet, dessen Inhalt gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 8 a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen wurden. Grundlage für die in dem Grünordnungsplan vorgenommene Bewertung des mit der Planung verbundenen Eingriffs ist die im Anhang zur Begründung des Grünordnungsplans dargestellte Ökologische Bilanzierung, die nach Maßgabe des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein über das "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landschaftsnaturschutzgesetzes (LNatSchG)" aufgestellt und aufgrund von Anregungen und Bedenken, die anlässlich der zweiten Auslegung des Satzungsentwurfs Ende 1997 geäußert wurden, noch einmal grundlegend überarbeitet wurde. Die Anwendung des Bewertungsver-

fahrens wurde mit dem Umweltamt der Stadt Neumünster abgestimmt und entspricht den gesetzlichen und ministeriellen Vorgaben.

Ziel der Ökologischen Bilanzierung ist die Ermittlung und Bewertung der mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der veränderte landschaftsökologische Wert nach dem Eingriff unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Hauptbestandteile der Ökologischen Bilanzierung sind die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Kompensationsbedarf) und die Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (dem sogenannten Ausgleichswert). Um einen vollständigen Ausgleich für den beabsichtigten Eingriff zu erreichen, müssen die Ausgleichsmaßnahmen dem Ausgleichsbedarf entsprechen. Der Ausgleichsbedarf erfaßt alle bestehenden Werte des Naturhaushaltes und des Landschafts- bzw. Ortsbildes für das gesamte Plangebiet, d. h. sowohl für die Flächen der eigentlichen Eingriffszone sowie für sonstige Flächen, die aufgrund der Planung durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen verändert werden sollen.

Gemäß Ziffer 3.3.1 der Begründung zum Grünordnungsplan (Stand: 02.02.1998) besteht danach insgesamt ein Ausgleichsbedarf (Kompensationsbedarf) von 6.950 m². Dem stehen ausweislich Ziffer 3.3.2 der Begründung des Grünordnungsplans Ausgleichsmaßnahmen mit einem Ausgleichswert (Kompensationswert) von 3.958,75 m² gegenüber.

Im einzelnen sind innerhalb des Plangebietes folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

1. KNICK OST-WEST-RICHTUNG EXPONIERT

Die mit E 1 gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzenliste B als "Knickwall" anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzung soll der Wallkrone zweireihig in Gruppen von 5 bis 10 Stück/Art in einem Pflanzabstand von ca. 50 x 50 cm erfolgen.

Gesamtfläche: ca. 415 m²

2. KNICK NORD-SÜD-RICHTUNG EXPONIERT

Die mit E 2 gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzenliste C als "Knickwall" anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzung soll auf der Walkkrone zweireihig in Gruppen von 5-10 Stück/Art in einem Pflanzabstand von ca. 50 x 50 cm erfolgen.

Gesamtfläche: ca. 355 m²

3. ÜBERHÄLTER IM KNICKBEREICH

Die mit E 3 gekennzeichneten Flächen (Knickbereiche) sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen der Pflanzenlisten B, C und D zu bepflanzen und zu unterhalten:

4 Stück "Prunus avium"

6 Stück "Qercus robur"

3 Stück "Sorbus aucuparia"

2 Stück "Sorbus intermedia"

4. SUKZESSIONSFLÄCHEN IM BEREICH DER MULDENVERSICKERUNG

Die mit E 4 gekennzeichneten Flächen sind zur Muldenversickerung vorgesehen. Sie sind auf einer Breite von 1,0 bis 6,0 m vom Knickfuß aus gemessen, parallel zu den vorhandenen und neu angelegten Knicks, von einer Bebauung freizuhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Initialansaat der mit E 4 gekennzeichneten Flächen hat mit 5 gr/m² Landschaftsrasen A RSM 7 mit Kräutern und Leguminosen zu erfolgen.

Die mit E 4 gekennzeichneten Flächen sind durch ein Hochbord vor Befahren zu schützen.

Gesamtfläche: ca. 485 m²

5. GROSSGRÜN ALS PARKPLATZGLIEDERUNG UND STRASSEN-BEGLEITGRÜN

Die mit E 5 gekennzeichneten Flächen sind nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit "Tilia cordata" (8 Stück) und "Sorbus intermedia" (16 Stück) der Pflanzenliste A zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bäume im Stellplatzbereich sind in 10 m² große gußeiserne Baumschutzroste mit Baumschutzgittern zu pflanzen.

6. STRAUCHARTIGE ABPFLANZUNG/WILDROSEN

Die mit E 6 gekennzeichneten Flächen parallel zur Kieler Straße an der östlichen Grenze des Plangebietes sind mit standortgerechten, überwiegend heimischen Wildrosen der Pflanzenliste E anzupflanzen und als Gehölzstreifen auszubilden sowie zu unterhalten. Die Pflanzung hat einreihig in Gruppen von 5-10 Stück/Art mit einem Pflanzabstand von ca. 1,0 x 1,0 m mit flächiger Unterpflanzung von 8-10 Stück/m² zu erfolgen.

Gesamtfläche: ca. 500 m²

7. EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG

Mit Ausnahme von Ausschnitten, Dachaufbauten, Lichtbändern und sonstigen technischen Einrichtungen und Anlagen ist die gesamte Dachfläche des Baumarktes mit Moos-Sedum-Kräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Gesamtfläche: 4.800 m²

8. ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSPFLEGE DES VORHANDENEN KNICKS

Die mit E 7 gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Die auf den Flächen vorhandenen Knicks sind zu erhalten. Überalterte Gehölze sind "auf den Stock" zu setzen. Ergänzung des vorhandenen lückigen Bewuchses mit Gehölzen der Pflanzenliste D.

Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen halten die vorgesehenen Grundstücksbefestigungen einen ausreichenden Abstand zu dem zu erhaltenden "Knick" ein. Die Gehölze und Sträucher sind so ausgewählt worden, daß die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht durch Überhang etc. beeinträchtigt wird. Aufgrund ihrer artbedingten Wipfel sind die Bäume und Sträucher soweit von den Gleisen entfernt, daß die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes auch bei Windwurf nicht gefährdet wird.

Aufgrund der nochmaligen Überarbeitung der Ökologischen Bilanzierung (Eingriffsbilanzierung) im Anschluß an die zweite Auslegung des Satzungsentwurfs Ende 1997 hat sich ein **Kompensationsdefizit von 2.991,25 m²** ergeben. Dieses Defizit läßt sich innerhalb des Plangebietes sinnvoll nicht mehr weiter ausgleichen; die sinnvollen Ausgleichsmöglichkeiten

sind ausgeschöpft. Auch Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff scheiden aus: Geeignete Nachbarflächen stehen nicht zur Verfügung; unabhängig davon wären Ersatzmaßnahmen ökologisch auch nicht sinnvoll. Zur Kompensation des Ausgleichsdefizits hat sich der Vorhabenträger daher in dem Durchführungsvertrag gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 8 b LNatSchG zur Zahlung einer angemessenen Ausgleichszahlung verpflichtet.

Flächenbilanz

Für die beabsichtigte Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art des Eingriffes	Fläche in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Bodenversiegelung durch Gebäude	14.275	0,3	4.282,5
Bodenversiegelung durch Gartencenter		0,3	
Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen (Anlieferungs- und Freilagerbereich)		0,3	
Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen (Eingangsbereich) und Stellplätze		0,3	
Entfernung von teilw. stark geschädigter Gebüschflur gem. Bestandsplan 1.1	250	0,5	125
Entfernung von Brache gem. Bestandsplan 1.1	1.895	0,5	947,5
Entfernung von Fichtenaufforstung	950	nicht erforderlich	/
Entfernung von Rasenflächen gem. Bestandsplan 1.1	630	nicht erforderlich	/
Entsiegelung durch Abriß der vorh. Gebäude gem. Bestandsplan 1.1	3.200	0,3	- 960

Wasserschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nach Maßgabe der Landesverordnung über die Festlegung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Neumünster (Wasserschutzgebietsverordnung Neumünster) vom 12.02.1988 (GVBl. für Schleswig-Holstein S. 64), geändert durch Verordnung vom 01.11.1990 (GVBl. für Schleswig-Holstein S. 542) im Bereich der Wasserschutzzone III B (s. Karte 16 des Kreisentwicklungsplans für die Jahre 1992 bis 1996 der Stadt Neumünster). Die sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen werden beachtet. Naturschutz-, Landschaftschutz- oder andere schützenswerte Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

Abwägung

Jede Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Entwicklung neuer Baugebiete kann hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (einschließlich der Ablösezahlung), überwiegt die städtebauliche Zielsetzung zur Realisierung der Planung gegenüber den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes. Die Stadt Neumünster gibt der Entwicklung des Vorhabens, das zu einer Verbesserung der Infrastruktur, und zur Sicherung bzw. Schaffung von Investitionen und Arbeitsplätzen führt, den Vorrang.

Zusammenfassung

Der mit der Realisierung der Planung verbundene Eingriff ist unvermeidbar. Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß reduziert. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf das mögliche/sinnvolle Maß reduziert; eine standortverträgliche Entwicklung des Plangebietes ist damit auch unter ökologischen Gesichtspunkten erreicht.

Negative Auswirkungen auf das Mikroklima sind nicht zu befürchten. Kultur- und Naturdenkmäler werden nicht tangiert. Schutzwürdige Blickbeziehungen werden nicht zerstört.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung daher insgesamt natur- und landschaftsverträglich.

7. Immissionsschutz

Als nicht störende Gewerbebetriebe werden weder von dem vorgesehenen Baumarkt noch von dem Gartencenter oder dem Bistro selbst immissionsschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgehen. Belästigungen für die Nachbarschaft sind insbesondere auch nicht durch den vorhabenbezogenen Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sowohl für das Plangebiet als auch für die Nachbarflächen gewährleistet. Lärmschutz- und/sonstige Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Änderung der Lärm-Immissionssituation wurde eine Schallimmissionsprognose (lärmetechnische Untersuchung) durch das Ingenieurbüro MASUCH & OLBRISCH Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH erstellt (Gutachten vom 20.10.1994). Dabei wurde untersucht, welche Lärmeinwirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung aufgrund des Betriebes des beabsichtigten Vorhabens zu erwarten sind und inwieweit sich insbesondere aufgrund des erhöhten Umfangs des vorhabenbezogenen Verkehrs auf der Kieler Straße für den genannten Einwirkungsbereich höhere Belastungen ergeben. Als für die Beurteilung maßgebliche Immissionsorte wurden die an der östlichen Plangebietsgrenze angrenzenden Einzel- und Reihenhausbebauungen an der Kieler Straße untersucht. Die Prognose des Verkehrslärms in diesem Bereich der Kieler Straße wurde entsprechend der 16. BImSchV durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung ergab dabei folgende Ergebnisse:

- Der maßgebliche Beurteilungspegel gemäß TA Lärm - VGI 2058, Blatt 1, liegt für den künftigen Ausbauzustand mit 52 dB (A) am nächstgelegenen Wohnhaus (Kieler Straße 394) sogar noch um 3 dB (A) unter dem Richtwert für allgemeine Wohngebiete (tagsüber).
- In den sensiblen Nachtzeiten findet keine vorhabenbezogene Erhöhung der Lärmpegel statt.
- Durch den vorhabenbezogenen Verkehr wird sich der Lärm-Beurteilungspegel gegenüber dem bestehenden Zustand um höchstens 0,3 dB(A) erhöhen; diese Erhöhung ist bedeutungslos.

Eine negative Veränderung dieser Verhältnisse durch die zwischenzeitliche Fortentwicklung der Planung (neue Planvariante) ist nicht zu erwarten. Zusammenfassend sind danach keine Lärmschutzmaßnahmen für die benachbarten Wohnnutzungen erforderlich, zumal das Gebiet aufgrund der stark befahrenen Kieler Straße und der Bahnstrecke "Hamburg Altona - Kiel Hbf" ohnehin vorbelastet ist, so daß das Vorhaben demgegenüber nicht ins Gewicht fällt.

Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung daher insgesamt keine Bedenken.

8. Altlasten

Die Hochschule Bremen (Laboratorium für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau) hat für das Plangebiet im Juni und August 1993 Baugrund-, Gründungs- und Kontaminationsbeurteilungen vorgenommen. Nach den Untersuchungsergebnissen befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Geestrückens, das von Sanden größerer Schichtdicke geprägt wird. Unter einer rund 50 cm dicken organischen Oberbodendecke sind gleichförmige Fein- bis Mittelsande anzutreffen. Das Grundwasser liegt bei 2,40 bis 3,30 m Tiefe unter OK Gelände.

In Teilbereichen des Grundstücks "Kieler Straße Nr. 397" wurden in dem Boden chemische Beimengungen vorgefunden, die sich jedoch im Spektrum der A-Referenzwerte der sogenannten "Hollandliste" bewegen. Lediglich bei einer Bohrung wurde eine lokal begrenzte Verunreinigung im Bereich der "C-Werte" der "Hollandliste" angetroffen; diese Verunreinigung ist jedoch bereits von dem Voreigentümer saniert worden. Sonstige Anhaltspunkte für sicherungs- oder sanierungsbedürftige Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserverunreinigungen haben sich nicht ergeben. Entsprechende Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Abwägungsergebnis

Die Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang. Das Vorhaben ist gebietsverträglich und dient der Wiedernutzbarmachung einer aktuell unansehnlichen Baulandbrache und zur harmonischen Abrundung des Standortes in Bezug auf die - vornehmlich gewerblich genutzte - Nachbarbebauung.

Mit seinen Nutzungsbeschränkungen stellt die Planung eine städtebaulich verträgliche und geordnete Entwicklung sicher. Nach ihrer Maßgabe ist gewährleistet, daß das Vorhaben zentrenverträglich und nicht geeignet ist, die wohnbereichsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gefährden.

Den ökologischen Aspekten der Planung wird durch eine qualifizierte Grünordnung und der vorgesehenen Ablösezahlung Rechnung getragen.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Kosten

Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten betragen voraussichtlich:

1.	Hochbaumaßnahmen	ca. DM 9.700.000,-
2.	Straßenbau- und Ausbauarbeiten	ca. DM 190.000,-
3.	Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 125.000,-
4.	Grünordnungsmaßnahmen	ca. DM 185.000,-
	Insgesamt:	<hr/> ca. DM 10.200.000,-

Die Kosten für die Realisierung der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, einschließlich der Aufwendungen für die Planungsleistungen und für die Grünordnungsmaßnahmen, werden im Rahmen des noch gesondert - vor dem Satzungsbeschluß - abzuschließenden Durchführungsvertrages gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG von der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG übernommen. Ein entsprechendes Vertragsangebot der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG liegt bereits vor. Für die Stadt Neumünster fallen insofern keine Kosten an.

10.2 Folgemaßnahmen

Liegenschaftsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich. Die zur Realisierung des Vorhabens benötigten privaten Baugrundstücke stehen bereits im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt der Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG als Vorhabenträger. Die nach der Planung vorgesehenen öffentlichen Flächen stehen im Eigentum der Stadt Neumünster. Die Verkehrssicherungspflichten für die an den öffentlichen Erschließungsflächen vorzunehmenden Arbeiten werden im Rahmen des noch gesondert abzuschließenden Durchführungsvertrages von der Firma Max Bahr GmbH & Co. KG übernommen.

Mit notariell beurkundetem Angebot vom 01.09.1995 (UR.-Nr. 2461/1995 des Notars Dr. Röh, Hamburg), angenommen von der Stadt Neumünster am 15.09.1995, hat die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG von der Stadt Neumünster eine ca. 20 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 319, Flur 6497 D, Gemarkung Neumünster, zur Arondierung ihres Baugrundstückes käuflich erworben. In § 4 des vorbezeichneten Vertrages hat sich die Firma Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG verpflichtet, den auf dem Kaufgrundstück

vorhandenen Fahrgastunterstand auf eigene Kosten auf das Grundstück "Kieler Straße Nr. 395" zu verlegen; die Errichtung des neuen Fahrgastunterstandes wird durch die Übernahme einer Baulast auf dem Grundstück "Kieler Straße Nr. 395" sichergestellt.

Sonstige Folgemaßnahmen sind nicht erforderlich. Die mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Maßnahmen erzeugen insbesondere keinen Bedarf an zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen und keinen zusätzlichen Wohnbedarf; die Planungsgrundsätze von § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG sind berücksichtigt.

10.3 Planungsschadensrechtliche Folgen

Planungsschadensrechtliche Konsequenzen sind nicht ersichtlich.

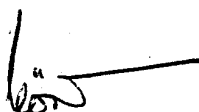
11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 20.511 m² und gliedert sich in folgende beabsichtigte Nutzungsarten:

-	Flächen für beabsichtigte/bestehende Gebäude (überbaute Flächen einschließlich Überdachung):	ca. 7.418 m ²
-	sonstige versiegelte private Flächen (Stellplätze, innerbetriebliche Verkehrsflächen etc.):	ca. 7.002 m ²
-	öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 3.170 m ²
-	Grünflächen:	ca. 2.921 m ²
	Gesamtfläche:	ca. 20.511 m ²

Neumünster, den 11.02.1998

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

i.A. 
(Hörst)