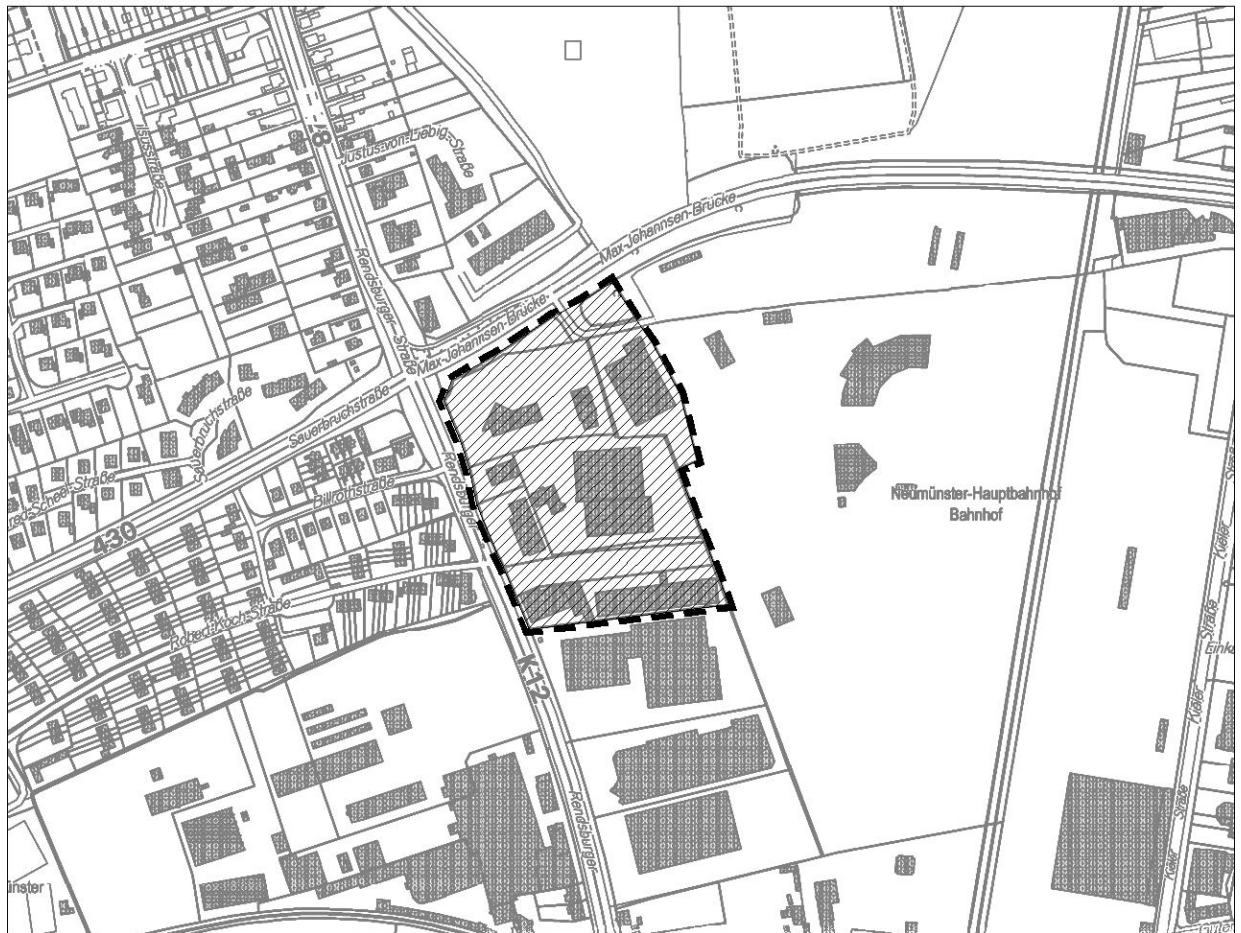


BEGRÜNDUNG ZUR 39. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NEUMÜNSTER „SONDERGEBIET RENDSBURGER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER RENDSBURGER STRASSE IM WESTEN, DER MAX-JOHANNSEN-BRÜCKE IM NORDEN, DEN GLEISANLAGEN IM OSTEN UND DER SÜD-GRENZE DES GRUNDSTÜCKS RENDSBURGER STRASSE 102 IM STADTTEIL GARTENSTADT



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

Übersichtsplan o.M.
Stand: 15.04.2014

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	2
2. Planungsanlass, Plangebiet.....	2
3. Ausgangslage, Bestand	3
4. Landschaftsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben.....	3
B. INHALT DER PLANUNG.....	7
1. Geltende Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33	7
2. Vorgesehene Darstellungen	7
3. Erschließung, technische Infrastruktur.....	7
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen	8
5. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	9
C. FLÄCHENANGABEN, DATEN	9
D. UMWELTBERICHT	10
1. Einleitung.....	10
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	10
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung.....	12
2.2 Wechselwirkungen	14
2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	14
3. Zusätzliche Angaben.....	15
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Flächennutzungsplan von 1990, o.M.	4
Abbildung 2: Landschaftsplan von 1999, o.M.	5
Abbildung 3: 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, o.M.	8

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne zu entwickeln bzw. bestehende Bebauungspläne zu ändern. 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 Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Sofern die Darstellungen des Flächennutzungsplans denjenigen des zu ändernden Bebauungsplans bzw. den städtebaulichen Zielen der Stadt nicht mehr entsprechen, ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Dies ist hier der Fall.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs zur Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

2. Planungsanlass, Plangebiet

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 15.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Strasse“ zu ändern und zu ergänzen. Der Bebauungsplan Nr. 33 gilt derzeit in der Fassung der 1. Änderung vom 05.02.1999. Festgesetzt ist Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, zudem sind gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Bestimmte als zentrenrelevant definierte Sortimente sind nicht bzw. nur im Einzelfall als Randsortiment zulässig.

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebiets vollziehen. Auf den Flurstücken 14 und 47 stehen Gewerbegebäude teilweise seit längerer Zeit leer. Sie sollen abgebrochen werden. Der Eigentümer beabsichtigt, dort einen Baumarkt anzusiedeln. Ein in Neumünster bereits ansässiges Unternehmen, das seinen Standort derzeit südwestlich des Stadtzentrums hat, möchte seinen Betrieb in das Plangebiet verlegen. Diese Investitionsabsicht wird seitens der Stadt Neumünster grundsätzlich begrüßt, weil sie dazu beiträgt, die „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ aufzuwerten und attraktiver zu gestalten. Ziel der Planung ist es außerdem, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster anzupassen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit in seinem südlichen Teil bereits als Sonderbaufläche dar, der nördliche Teil wird hingegen, entsprechend der dort ebenfalls zulässigen gewerblichen Nutzungen, zurzeit noch als Gewerbegebiet dargestellt. Die Stadt Neumünster nimmt die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zum Anlass, auch den Flächennutzungsplan zu ändern und das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 als Sonderbaufläche darzustellen.

Die Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der ihre Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans darge-

legt. Für die FNP-Änderung ist keine separate Umweltprüfung erforderlich, auf die Umweltprüfung, die im Zusammenhang mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt, wird verwiesen.

3. Ausgangslage, Bestand

Der Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil Gartenstadt. Er wird begrenzt von der Rendsburger Strasse im Westen, der Max-Johannsen-Brücke im Norden, von ehemaligen Gleisanlagen im Osten und der Südgrenze des Grundstücks Rendsburger Strasse 102. Die ehemaligen Gleisanlagen sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst etwa 4,1 ha.

Der Änderungsbereich liegt etwa 1,5 km nördlich des Stadtzentrums und wird hauptsächlich über die Rendsburger Straße erschlossen. Die Rendsburger Straße zählt zu den wichtigen Ausfallstraßen Neumünsters. Sie verbindet das Stadtzentrum mit der Autobahnanschlussstelle Neumünster Nord. Die Max-Johannsen-Brücke, die das Plangebiet nach Norden begrenzt, zählt zum inneren Ring (B205), der den Durchgangsverkehr um den Innenstadtbereich leitet.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen und gleichzeitig zentrumsnahen Lage wurde der südliche Teil des Änderungsbereichs bereits in den 1980er Jahren als Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt (Bebauungsplan Nr. 33 in seiner ersten Fassung). Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes in den Jahren 1998/1999 wurde das Sondergebiet nach Norden bis zur Max-Johannsen-Brücke erweitert.

Der Änderungsbereich ist ein Einzelhandelsstandort („Fachmarktmeile“), der sich über Jahrzehnte entwickelt und verfestigt hat. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

4. Landschaftsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Die Darstellungen des **Landschaftsplanes** der Stadt Neumünster aus dem Jahre 1999 (siehe Abbildung 2) entsprechen im Wesentlichen der aktuellen Darstellung des FNP. Es werden Bauflächen (Gewerbegebiet und Sondergebiet) sowie die Hauptverkehrsstraßen Rendsburger Straße und Max-Johannsen-Brücke. Gekennzeichnet sind die Grenze des Wasserschutzgebiets und die Gasleitung im Zuge der Rendsburger Straße. Es handelt sich um bestandsorientierte Darstellungen, besondere Entwicklungsziele für diesen Bereich definiert der Landschaftsplan nicht. Der Erläuterungsbericht, Kap. A 4.6.2, enthält allgemeine Vorschläge zur Durchgrünung vorhandener Siedlungsgebiete. Genannt wird das Anpflanzen von Straßenbäumen an den Hauptausfallstraßen, darunter auch an der Rendsburger Straße. Die Gewerbe- und Industriegebiete Neumünsters sollten durch Baum- und Gehölzpflanzungen gestalterisch aufgewertet werden. Dies wurde im Bebauungsplan Nr. 33 umgesetzt (Pflanzstreifen und Baumpflanzungen bzw. Erhaltungsgebote für Bäume entlang der Plangebietsgrenzen).

Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

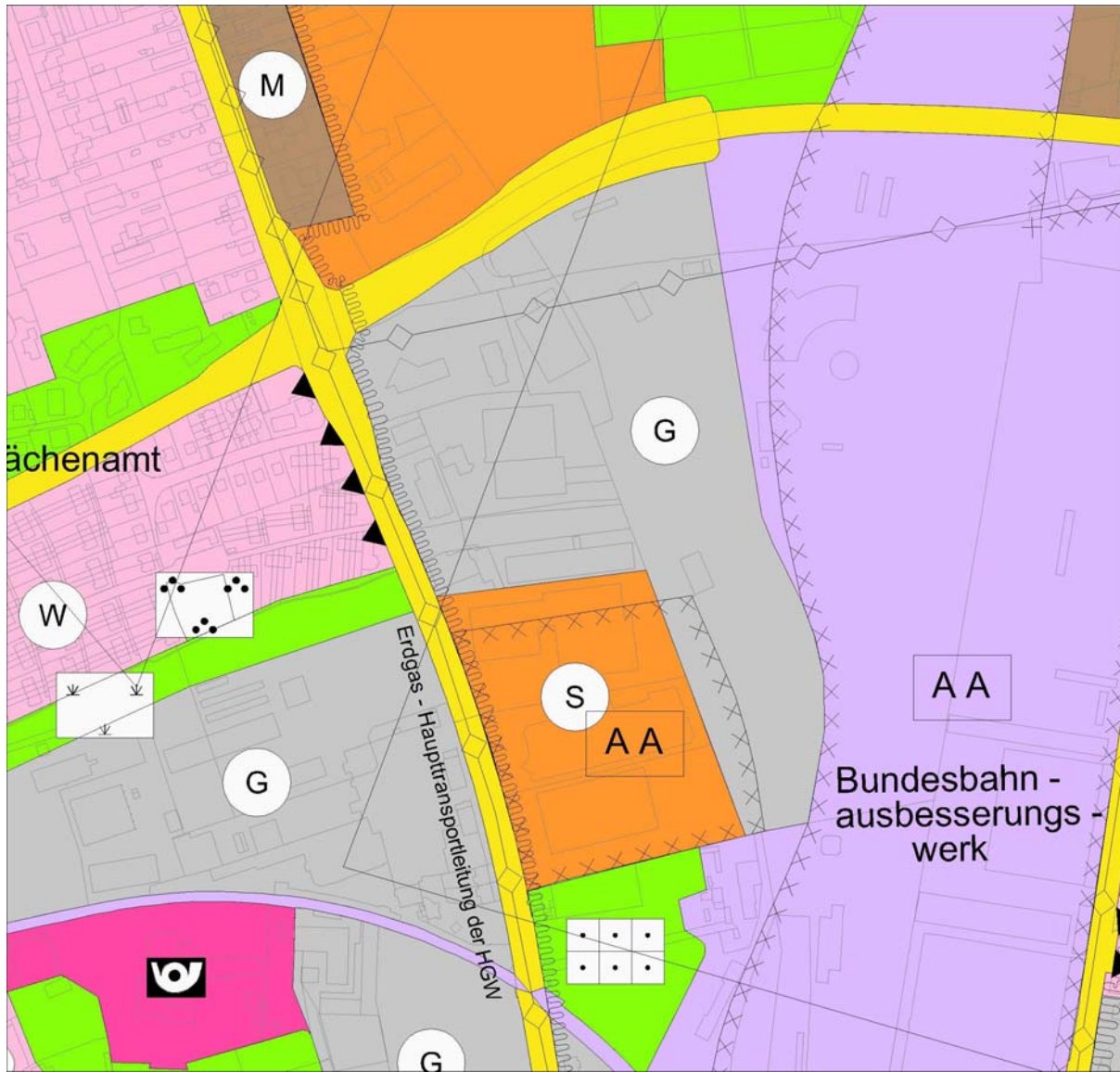


Abbildung 1: Flächennutzungsplan von 1990, o.M.



Abbildung 2: Landschaftsplan von 1999, o.M.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP) sowie im **Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N.** in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Mit **Z** versehene Aussagen sind als Ziele bindend, mit **G** gekennzeichnete Aussagen sind als Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Neumünster ist als Oberzentrum eingestuft. Der LEP ordnet das Plangebiet innerhalb des Oberzentrums der Siedlungskategorie „Stadt-/Umlandbereich in ländlichen Räumen“ zu. Diese sollen gemäß LEP „als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte (...)“ gestärkt werden (Kap. 1.5 **2G**). Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung (...) verbessert werden.

Der Regionalplan weist das Plangebiet als Teil des zentralen Bereichs des Oberzentrums Neumünster aus. Dies wird textlich folgendermaßen konkretisiert:

*Zentrale Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. (Kap. 6.1 Abs. 2 **Z**).*

Der Regionalplan enthält darüber hinaus Orientierungsrahmen für die gebietszugehörigen Gemeinden als Grundsätze (**G**). Bezüglich Neumünster wird u.a. ausgeführt:

- *Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktion*
- *verstärkte Orientierung der weiteren Entwicklung am Prinzip der Nachhaltigkeit.*

Zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben enthält der Landesentwicklungsplan die folgenden Aussagen, die Zielqualität haben:

- Zulässigkeit nur in zentralen Orten (**Zentralitätsgebot**)
- keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren innerhalb der Standortgemeinde und innerhalb benachbarter zentraler Orte (**Beeinträchtungsverbot**)
- Art und Umfang der Einrichtung entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde, Gesamtstruktur des Einzelhandels entsprechend der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich (**Kongruenzgebot**)

Ziel der Planung ist eine Umstrukturierung und geringfügige Erweiterung eines seit vielen Jahren bestehenden und baulich genutzten Einzelhandels- und Gewerbebestands im zentralen Bereich des Oberzentrums Neumünsters. Bereits das bestehende Planrecht lässt großflächige Betriebe zu, wobei zentrenrelevante Sortimente nur eingeschränkt zulässig sind. Dies soll auch weiterhin gelten, wobei die Definition der zentrenrelevanten Sortimente an die Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2008 angepasst wird. Die Planung entspricht sowohl dem Zentralitätsgebot, als auch dem Beeinträchtigungs- und dem Kongruenzgebot. Dies ergibt sich auch daraus, dass eine Verlagerung/ geringfügige Erweiterung bestehender Standorte erfolgt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der vorliegenden Planung keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen. Dies hat das Innenministerium mit Schreiben vom 24. Oktober 2012 bestätigt.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Geltende Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33

Derzeit ist der südliche Teil des Plangebiets als Sonderbaufläche dargestellt, der nördliche Teil als gewerbliche Baufläche.

2. Vorgesehene Darstellungen

Zukünftig soll das Änderungsgebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung und Gewerbe dargestellt werden. Der FNP wird damit an das bereits geltende Planrecht angepasst.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch eine lärmtechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass etwaige Immissionskonflikte zwischen Einzelhandels- bzw. gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich und benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen auf der Westseite der Rendsburger Straße) bewältigt werden können. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Lärmkontingierung.

3. Erschließung, technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Rendsburger Straße. Diese sowie die Max-Johannsen-Brücke (B430) sind entsprechend ihrer Funktion als örtliche Hauptverkehrszüge im FNP dargestellt. Änderungen sind nicht erforderlich.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Zuge der Rendsburger Straße verkehrt die Buslinie 5 der Stadtwerke Neumünster.

Technische Erschließung, Oberflächenentwässerung

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung sind vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der Anlagen ist ausreichend.

Die Oberflächenentwässerung des Gebiets erfolgt derzeit ungeordnet bzw. zu einem gewissen Anteil in die Regenwasserkanalisation innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Da die Regenwasserkanalisation nicht mehr aufnahmefähig ist, muss das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Für die neu zu bebauenden Flurstücke im Änderungsbereich wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Stadt Neumünster vorabgestimmt.

Im Rahmen des Entwässerungsnachweises ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann.

Vorhandene Anlagen der technischen Infrastruktur

Der Änderungsbereich wird im Norden (Bereich Max-Johannsen-Straße bzw. B 205) von einer Erdgas-Haupttransportleitung durchquert. Die Leitung ist durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Sie wurde bereits im FNP dargestellt, Änderungen sind nicht erforderlich. Eine weitere Gasleitung verläuft im Zuge der Rendsburger Straße, auch diese ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 bzw. § 34 BauGB (Flurstück 70). Deshalb ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich, es besteht daher auch nicht die Notwendigkeit entsprechender vorbereitender Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Dessen ungeachtet sind die Auswirkungen der Planänderung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange zu ermitteln. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht ebenfalls Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht, obwohl sie für sich genommen keine relevanten Umweltauswirkungen hat, da die Darstellungen lediglich an das bereits seit Ende der 1990er Jahre geltende Planrecht angepasst werden. Auf die Umweltprüfung, die im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt, kann Bezug genommen werden; eine gesonderte Umweltprüfung für die Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als gesonderter Teil D. beigelegt.

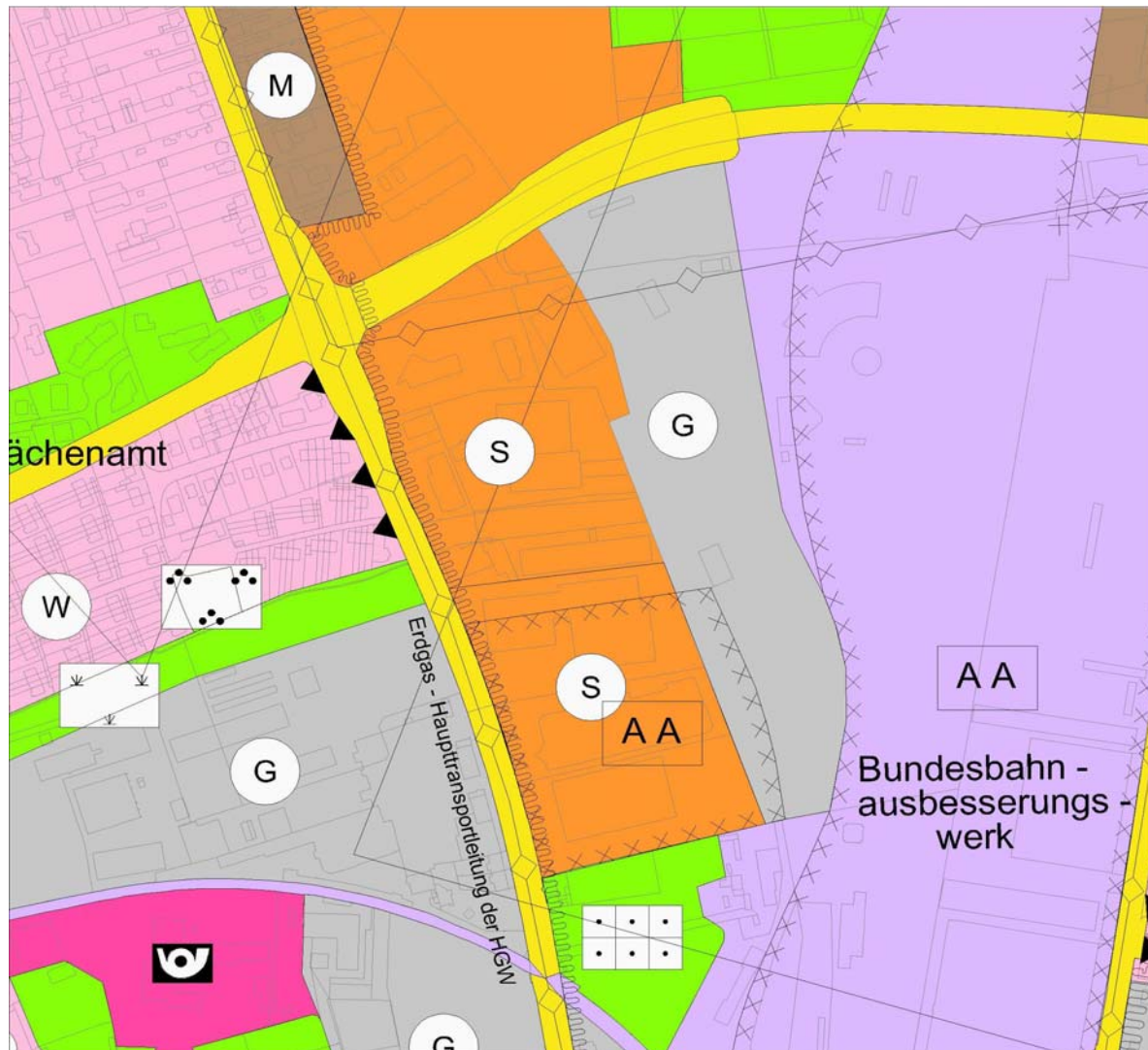


Abbildung 3: 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, o.M.

5. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Es gilt für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen eine Höhenbeschränkung von 45 m über OK Gelände. Konflikte sind angesichts der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen (maximal vier Vollgeschosse) nicht zu erwarten. Die Richtfunktrasse ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Altlasten

In dem Änderungsbereich befinden sich mehrere Flächen, für die ein Verdacht auf Altlasten besteht, auf diese Flächen wird in den jeweiligen Begründungstexten hingewiesen.

Diese Flurstücke sind in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung dieser Flächen ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachzugehen.

Für weitere Flurstücke in dem Änderungsbereich sind altlastrelevante Nutzungen bekannt. Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Gefahrenabwehr sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei der derzeitigen Nutzung dieser Flächen nicht erforderlich. Diese Flurstücke müssen jedoch bei einer Nutzungsänderung neu bewertet werden. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von evtl. durchzuführenden Bodenarbeiten auf diesen Flächen ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, kommt diese Vorgabe immer dann zum Tragen, wenn bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Neumünster vom 12. Februar 1988. Die Grenze der Schutzzone ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

C. Flächenangaben, Daten

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst etwa 4,1 ha. Die Fläche war bisher als Gewerbegebiet dargestellt. Sie wird zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt.

D. Umweltbericht

HINWEIS:

Zu der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ wird, dem sogenannten Absichtungsprinzip folgend, ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Die folgenden Ausführungen entsprechen in ihrem Detaillierungsgrad der Planungsebene des Bebauungsplanes.

1. Einleitung

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der UP ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist ggf. Trägerverfahren der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 ff BNatSchG.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes vollziehen. Auf den Flurstücken 14 und 47 stehen Gewerbegebäude teilweise seit längerer Zeit leer. Sie sollen abgebrochen werden. Der Eigentümer beabsichtigt dort einen Baumarkt anzusiedeln. Es handelt sich um einen in Neumünster bereits ansässigen Betrieb, der seinen Standort derzeit südwestlich des Stadtzentrums hat. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, das Plangebiet in nordöstliche Richtung zu erweitern. Das Flurstück 70 sowie Teile der Brückenstraße (Flurstücke 50 und 75) sollen in das Plangebiet einbezogen werden. Auf dem Flurstück 70 befindet sich derzeit das Betriebsgebäude eines früheren Handels für Dachdeckerbedarf, das ebenfalls abgerissen werden soll.

Ziel der Planung ist es außerdem, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster sowie die neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Definition der zulässigen Sortimente.

Ziel der Planung ist es generell, den zentrumsnah gelegenen Standort der „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ aufzuwerten und attraktiver zu gestalten, ohne dabei jedoch den Stadtkern als zentralen Versorgungsbereich zu schwächen. Der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente bleibt daher weitgehend ausgeschlossen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen der Umweltprüfung, wie dem Baugesetzbuch, der Naturschutz-Gesetzgebung, dem Bodenschutzgesetz, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung sind auch die Ziele und Darstellungen der übergeordneten Landschaftsplanerischen Programme und Pläne sowie Schutzgebietsausweisungen und die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Übergeordnete Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) trifft für das Stadtgebiet Neumünster keine gesonderten Aussagen. In Kapitel 5 „Naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen“ wird empfohlen, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, indem neue Siedlungsflächen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen werden und erst in Anspruch genommen werden sollen, wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind. Die Planung entspricht dieser Empfehlung insofern, dass eine Überplanung bereits baulich genutzter Flächen erfolgt.

Zum Landschaftsplan Neumünster vgl. Kap. A4.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Biotopschutzflächen

Es sind weder Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet vorhanden.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt und weitgehend versiegelt. Unversiegelte Flächen beschränken sich auf einzelne Pflanzbeete innerhalb von Stellplatzflächen oder die Randbereiche der Grundstücke. Es kann davon ausgegangen werden, dass Belange des Artenschutzes durch die Planung nicht berührt werden.

Im Rahmen der vorgesehenen Gebäudeabriss ist es erforderlich, die Gebäude auf Lebensstätten geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) zu untersuchen und ggf. die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden (Schaffung neuer Nistmöglichkeiten etc.). Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens, weil die Abrisse bereits auf Grundlage des bestehenden Planrechts zulässig wären. Entsprechende Auflagen sind ggf. Gegenstand der Abbruchgenehmigung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen (negativen/positiven) Umwelt-Auswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen können. Ausgangspunkt für die Bewertung des Standortes und seines Umfelds ist der aktuelle reale Bestand einschließlich der gegebenen Vorbelastungen gemäß den vorliegenden Erkenntnissen. Grundlage der Bewertung der Planung sind die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Fall ergeben sich

- aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbe- bzw. Sondergebietes
- aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes
- sowie aufgrund der gegenüber dem Bestand unveränderten versiegelbaren Flächen im Plangebiet

keine erkennbaren negativen Umweltauswirkungen auf die Planung.

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Lärmbelastung und Erholung

Für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird vollständig baulich genutzt. Es ist Bestandteil eines bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes („Fachmarktmeile Rendsburger Straße“). Die dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dienen der Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet und im Einzugsbereich Neumünsters (Möbel, Elektronik). Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet westlich der Rendsburger Straße befindet sich Wohnbebauung in offener Zeilenbauweise. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzungen bestehen Lärmkonflikte.

Das Gebiet erfüllt keinerlei Erholungsfunktion.

Bewertung der Auswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Das Plangebiet wird geringfügig erweitert, um die Ansiedlung eines Baumarktes zu ermöglichen. Die bestehenden Festsetzungen zum Einzelhandel, die zum Schutz der Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt bereits Ende der 1990er Jahre getroffen wurden und die den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente stark einschränken, werden im Grundsatz beibehalten. Es erfolgt eine Anpassung an das im Jahre 2008 erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie an die teilweise geänderte Rechtsprechung. Der Elektronikfachmarkt wird im Bestand gesichert.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind nur insoweit erkennbar, dass mit dem Baumarkt eine publikumsintensive Nutzung angesiedelt wird, die zusätzlichen Kundenverkehr erzeugt und eine zusätzliche Lärmbelastung zur Folge haben kann. Da es zudem bereits im Bestand Lärmkonflikte mit der gegenüber liegenden Wohnbebauung gibt, wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kontingentierung des Gebietes erforderlich ist. Kontingentierung bedeutet, es werden Lärmkontingente (L_{EK}) je m^2 Grundstücksfläche festgesetzt, mit denen die in einem Gewerbegebiet an sich zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel - verglichen mit den Annahmen der DIN 18005 - eingeschränkt werden, um Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Wohnbebauung westlich der Rendsburger Straße.

Die in der lärmtechnischen Untersuchung ermittelten Lärmkontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sie gewährleisten, dass es an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu keinen Richtwertüberschreitungen kommt. Gleichzeitig können die derzeit vorhandenen Nutzungen im Rahmen ihrer bisherigen Nutzungsintensität uneingeschränkt weiterbetrieben werden. In einer weiteren Untersuchung wurde nachgewiesen, dass auch der geplante Baumarkt im Rahmen der festgesetzten Kontingente betrieben werden kann.

Nicht Gegenstand der lärmtechnischen Untersuchung war die Verkehrslärmbelastung durch die Rendsburger Straße. Diese ist dem Plangebiet nicht zuzurechnen, zudem ist eine Addition von Verkehrs- und Gewerbelärm aufgrund unterschiedlicher Berechnungsverfahren schwierig. Eine Gesamtlärbetrachtung wäre geboten, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass für die Wohnnutzungen Grenzen der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tagsüber, 60 dB(A) nachts) erreicht oder überschritten werden. Dies ist hier angesichts der Verkehrsbelastung der Rendsburger Straße von etwa 13.000 Fahrzeugen täglich jedoch nicht der Fall.

Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Tiere/Pflanzen

Für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist baulich intensiv genutzt. Durch Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze und Lagerflächen besteht eine weitgehende Versiegelung. Die natürliche Bodenfunktion ist dementsprechend gestört. Infolge der Versiegelung kann der Boden seine Speicherfunktion für das Grundwasser nur noch in stark eingeschränktem Maße wahrnehmen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet gilt teilweise als Altlastverdachtsfläche. Es liegt in einer Trinkwasserschutzzone (Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes).

Die Lage des Plangebietes an zwei Hauptverkehrsstraßen mit starkem Verkehrsaufkommen hat entsprechende Luft-Schadstoffbelastungen zur Folge. Die Versiegelung trägt in den Sommermonaten zur Aufheizung der Luft bei. Messdaten zu Luftschadstoffen liegen nicht vor, in Anbetracht der vorliegenden Verkehrsbelastungsdaten und der lockeren Bebauung im Umfeld kann aber angenommen werden, dass die einschlägigen Grenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden.

Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet beschränken sich auf wenige unversiegelte Restflächen innerhalb der Stellplatzflächen (Baumscheiben) sowie an den Grundstücksgrenzen, die teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Tiere/Pflanzen zu erwarten. Die zulässige Bodenversiegelung bleibt unverändert. Zwei im bestehenden Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Bäume müssen im Zuge der geplanten Umstrukturierung im Norden des Plangebietes (Abbruch vorhandener Gebäude und Errichtung Baumarkt) gefällt werden. Es handelt sich um eine zweistämmige Birke und eine Konifere. Es ist festgesetzt, dass für je 6 Stellplätze großkroniger Baum zu pflanzen ist. Wegen des umfangreichen Stellplatzbedarfes der geplanten Einzelhandelsnutzungen und der deshalb erforderlichen Anlage von Stellplätzen werden damit zahlreiche Bäume im Plangebiet neu gepflanzt.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt derzeit ungeordnet bzw. zu einem gewissen Anteil in die Regenwasserkanalisation innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Da die Regenwasserkanalisation nicht mehr aufnahmefähig ist, muss das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Für die neu zu bebauenden Flurstücke wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Stadt Neumünster vorabgestimmt. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass eine lokale Versickerung/ Rückhaltung im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 bei Einhaltung der aktuellen rechtlichen Bedingungen und technischen Regeln möglich ist.

Es erfolgt eine Altlastuntersuchung für den neu zu bebauenden Bereich. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, kann eine Bodenuntersuchung/ Verifizierung des Altlastverdachts und ggf. Sanierung jeweils nur dann erfolgen, wenn Grundstücke neu bebaut werden. Im Rahmen des Entwässerungsnachweises ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet weist das typische Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes auf. Es wird geprägt von großflächigen, eher flachen Gebäuden sowie Verkehrs- und Stellplatzflächen. Grün ist an den Außenkanten der Grundstücke vorhanden, ansonsten gibt es nur vereinzelte Grünflächen und kleinere Pflanzbeete innerhalb von Stellplatzanlagen.

Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Wegen der bestandsorientierten Festsetzungen hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf das Landschafts- oder Ortsbild. Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird sich durch die vorgesehene Neubebauung nicht entscheidend ändern. Daher verbleiben für das Schutzgut Landschaftsbild keine als erheblich und nachteilig zu bewertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind Festsetzungen zur Größe und zur Anordnung von Werbeanlagen bereits im bestehenden Planrecht getroffen. Diese werden beibehalten, ebenso die Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den Außenkanten des Plangebietes, um das Gebiet einzugrünen. Es wird zudem festgesetzt, dass mindestens 20% der Wandflächen von Gebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken sind. Diese Festsetzung erfolgt auch im Zusammenhang mit den städtebaulichen Zielen für die „Messeachse“, siehe Teil B Kap. 5.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Sonstige Sachgüter existieren in Form von gewerblich genutzten Gebäuden, die jeweils keinen besonderen kulturellen oder städtebaulichen Wert aufweisen. Dies gilt auch für die Gebäude, die abgebrochen werden sollen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu rechnen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

2.2 Wechselwirkungen

Schutzgutübergreifende wesentliche Wechselwirkungen infolge der Planung sind aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der fehlenden Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand nicht zu erwarten.

2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich an der bestehenden Situation und dem Leerstand verschiedener Gebäude im Plangebiet voraussichtlich bis auf weiteres nichts ändern. Früher oder später würden diese Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Planrechts umgenutzt oder abgebrochen. Nicht auszuschließen wäre, dass die „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ ohne die geplante Umstrukturierung zugunsten anderer Standorte - beispielsweise der Einkaufszentren „Freesen-Center“, „a+b-Center“ und „Störpark“ - an Bedeutung verliert und es zu weiteren Leerständen kommt.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standort-Alternativen

Die Planung hat die Änderung bestehenden Planrechts zum Gegenstand. Insoweit gibt es keine Standortalternativen. Für den anzusiedelnden Baumarkt, der seinen Standort innerhalb des Stadtgebietes verlegt, sind theoretisch zahlreiche andere Standorte denkbar. Der hier gewählte Standort ist jedoch wegen seiner Zentrumsnähe günstig, zudem handelt es sich um eine baulich bereits genutzte Fläche. Insoweit ist nicht erkennbar, inwieweit ein anderer Standort hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen vorteilhaft wäre. Ein Standort unmittelbar in der Innenstadt wäre aufgrund des erheblichen Stellplatzbedarfs, den ein Baumarkt aufgrund der zahlreichen schweren und sperrigen Artikel zwangsläufig hat, städtebaulich ungünstig und hätte hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen keinen Vorteil.

Planungsvarianten

Es gibt in planungsrechtlicher Hinsicht unterschiedliche Möglichkeiten, mit Einzelhandelsbetrieben umzugehen. Dies gilt insbesondere für jene, die zentrenrelevante Sortimente bereits anbieten (Elektronikfachmarkt). Entsprechende Varianten betreffen aber allein die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen bzw. zulässigen Warensortimente. Es ergeben sich dadurch keine unterschiedlichen Auswirkungen auf den Umweltzustand bzw. auf die betrachteten Schutzgüter.

2.4 Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt und weitgehend versiegelt. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB bzw. § 34 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Daher ist die Eingriffsregelung bei diesem Verfahren nicht anzuwenden.

3. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für den Umweltbericht wurde auf den Landschaftsplan Neumünster sowie auf das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein zurückgegriffen, ergänzend wurden eigene Erhebungen (Ortsbegehungen) durchgeführt. Wegen der offenkundig vorhandenen Lärmkonflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung relevanten Unterlagen oder Kenntnislücken bestanden nicht.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind die Gemeinden nach den Vorgaben des BauGB verpflichtet, Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung eines Bauleitplanes verbunden sind, auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu überwachen. Dabei soll sich die Umweltüberwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Aufgrund der vollständigen baulichen Nutzung des Plangebietes und der im Bebauungsplan getroffenen bestandsbezogenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen eintreten werden.

Im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, zudem werden für den neu zu bebauenden Teil des Grundstücks der Altlastenverdacht untersucht und ein Konzept für die Oberflächenentwässerung erstellt. Dadurch werden nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt bzw. in Folge die Umweltsituation durch Maßnahmen, die aus den Untersuchungen abgeleitet werden, im Vergleich zur gegenwärtigen Situation eher verbessert. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Lärmproblematik bezogen auf das Schutzgut Mensch. Durch die festgesetzte Kontingentierung wird erstmals ein eindeutiger rechtlicher Rahmen in Bezug auf an-

zusiedelnde Einzelhandelsbetriebe und sonstige zulässige gewerbliche Nutzungen geschaffen, wobei sichergestellt wird, dass die Richtwerte der TA Lärm an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Neumünster. Es handelt sich um ein bestehendes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. Gewerbegebiet. Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes vollziehen. Für die Ansiedlung eines Baumarktes sollen leer stehende Gewerbegebäude abgebrochen werden. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, ein nordöstlich angrenzendes Flurstück in das Plangebiet einzubeziehen.

Ziel der Planänderung ist es außerdem, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster sowie die neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Definition der zulässigen Sortimente, wobei zentrenrelevante Sortimente schon bisher nur eingeschränkt zulässig waren.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und weitgehenden Versiegelung sind keine Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter zu erwarten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Lärmbelastung und Erholung sind nicht erkennbar. Bezüglich Gewerbelärmbelastung wird durch die festgesetzte Kontingentierung sichergestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den das Plangebiet umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zukünftig eingehalten werden. Ebenso wenig sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima oder Tiere/Pflanzen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von den Planungen nicht betroffen. Das Landschafts- und Ortsbild wird sich durch die Planung nicht negativ verändern.

Zwischen den beeinträchtigten Schutzgütern sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung von eventuell von der Prognose abweichenden negativen Umweltentwicklungen (Monitoring) sind nicht erforderlich. Standort-Alternativen bestehen nicht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Neumünster, den 15.04.2014
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)