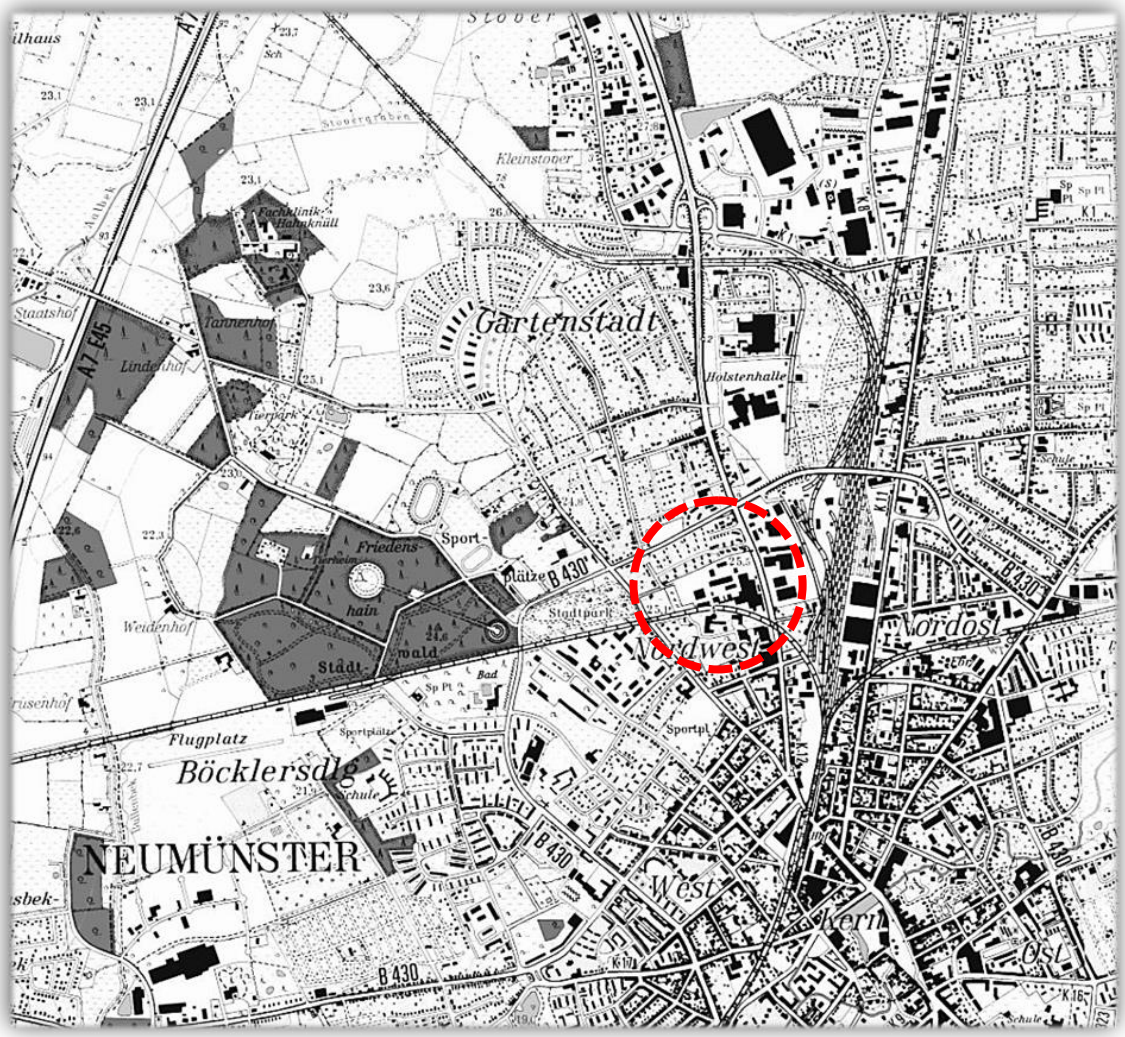
Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG ZUR 48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1990 „Stock-Gelände – Rendsburger Straße“

FÜR DAS GEBIET ‚STOCK-GELÄNDE‘, WESTLICH DER ‚RENDSBURGER STRAßE‘, SÜDLICH DER WOHNBEBAUUNG ‚ROBERT-KOCH-STRAßE‘, ÖSTLICH DER TENNISANLAGE UND NÖRDLICH DER BAHNLINIE



Übersichtsplan o. M.

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

Gemäß Beschluss RV 16.02.2021 - und nach Beachtung der Hinweise aus dem Genehmigungserlaß vom 29.04.2021

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 3
2. Planungsanlass, Planungsziele 3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand 5
3.1 Lage, Größe und Nutzung 5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben 6
4.1 Flächennutzungsplan 6
4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan 7
4.3 Wohnraumversorgungskonzept Neumünster (Fortschreibung) 7
B. INHALT DER PLANUNG 8
1. Darstellungen der 48. Änderung 8
1.1 Städtebauliche Zielkonzeption 9
1.2 Erfordernis der Änderung 10
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung 11
2.1 Erschließung 11
2.2 Ver- und Entsorgung 11
3. Umweltbelange 11
3.1 Immissionsschutz (hier: Lärm) 11
3.2 Natur und Landschaft, Artenschutz, Altlasten 12
3.3 Klimaschutz 13
3.4 Richtfunkstrecken 15
C. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG 15
1. Flächenangaben, Daten 15
2. Kosten und Finanzierung 16
D. UMWELTBERICHT 16

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für Gebiete innerhalb der Gemeinden Vorgaben durch den Flächennutzungsplan festzusetzen. Der Flächennutzungsplan steuert die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde und betrachtet dabei das gesamte Gemeindegebiet, um die sich aus den Entwicklungsabsichten ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind komplett durchzuführen. Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

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

2. Planungsanlass, Planungsziele

Im Sommer 2012 stellte das Unternehmen „Stock Guss" den Gießereibetrieb auf dem östlichen Teil des insgesamt knapp 8,4 Hektar großen Gewerbeareals an der Rendsburger Straße in Neumünster ein.

Dieser knapp 3,8 ha umfassende Teilbereich wurde nach seiner Veräußerung komplett geräumt. In Folge dieser umfassenden Maßnahmen steht das Areal nun für eine städtebauliche Neuordnung und der damit verbundenen Nutzbarmachung einer Industriebrache in Form von innerstädtischer Konversion zur Verfügung.

Der westliche Teilbereich der Gesamtfläche wird auch weiterhin durch verschiedene Betriebe des metallverarbeitenden Gewerbes aktiv genutzt. Obgleich der Grundstückseigentümer eine perspektivische Umnutzung des Areals hin zu einer (gemeinsam mit dem freigewordenen östlichen Teil) zusammenhängenden hochwertigen Nutzung grundsätzlich begrüßt, ist eine konkrete Umwandlung des Bereiches derzeit nicht absehbar.

Um langfristig jedoch zielgerichtet eine gesamtflächige Planung vorzubereiten und damit die Perspektiven für die spätere Entwicklung vorzubereiten, soll das gesamte Gebiet den veränderten städtebaulichen Zielen angepasst werden.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (1990) stellt das Gebiet aufgrund der vormaligen und teilweise aktuellen Nutzung (s.o.) fast komplett als gewerbliche Baufläche (G) dar. An der Nordseite befindet sich ein breiter Grüngürtel, welcher vor allem als Abschirmung für die angrenzenden Wohnbebauungen dienen sollte.

Im Sinne der perspektivischen Gesamtplanung soll das Gebiet künftig als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden. Der Grüngürtel im nördlichen Teil bleibt erhalten, wird jedoch in seiner Breite verringert. Entlang der südlich gelegenen Eisenbahntrasse wird eine weitere Grünfläche als Verbindungsachse zwischen Kleingartenanlage und Stadtpark dargestellt.

Der Neubaubedarf an Wohnungen in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein" geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflachen, der Bedarf an Wohnungen aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst.

Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Stadt Neumünster steht als Oberzentrum, auch bedingt durch ihre zentrale Lage vor der Herausforderung, die stetig wachsende Nachfrage innerhalb des Stadt- und Agglomerationsbereiches aufzufangen und das entsprechende Angebot zu schaffen. Die Stadt Neumünster begegnet diesem Siedlungsdruck bereits seit geraumer Zeit geordnet durch entsprechende Bauleitplanungen.

Die Erfordernisse auf dem Wohnungsmarkt und der wachsende Zuzug in das Stadtgebiet gehen auch in Neumünster einher mit dem aktuellen und vor allem künftigen Bedarf an lokaler und stadtteilbezogener Nahversorgung sowie der Notwendigkeit an ausreichenden Kinderbetreuungsplätzen. Dieser Bedarf unterstreicht die Notwendigkeit für die Errichtung eines neuen Nahversorgungsstandortes für das geplante Quartier und die umliegenden Bestandssiedlungen der Gartenstadt sowie für eine neue Betreuungseinrichtung zur Deckung der bestehenden und künftigen Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes.

Durch günstige Standortfaktoren nahe des Ortszentrums (zentrale Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung) ist es mit der Entwicklung der Flächen der nachzunutzenden „Stock Guss-Eisengießerei" möglich, die übergeordneten siedlungspolitischen Zielsetzungen sinnvoll im Sinne des gewünschten Flächenmanagements des Bauge-

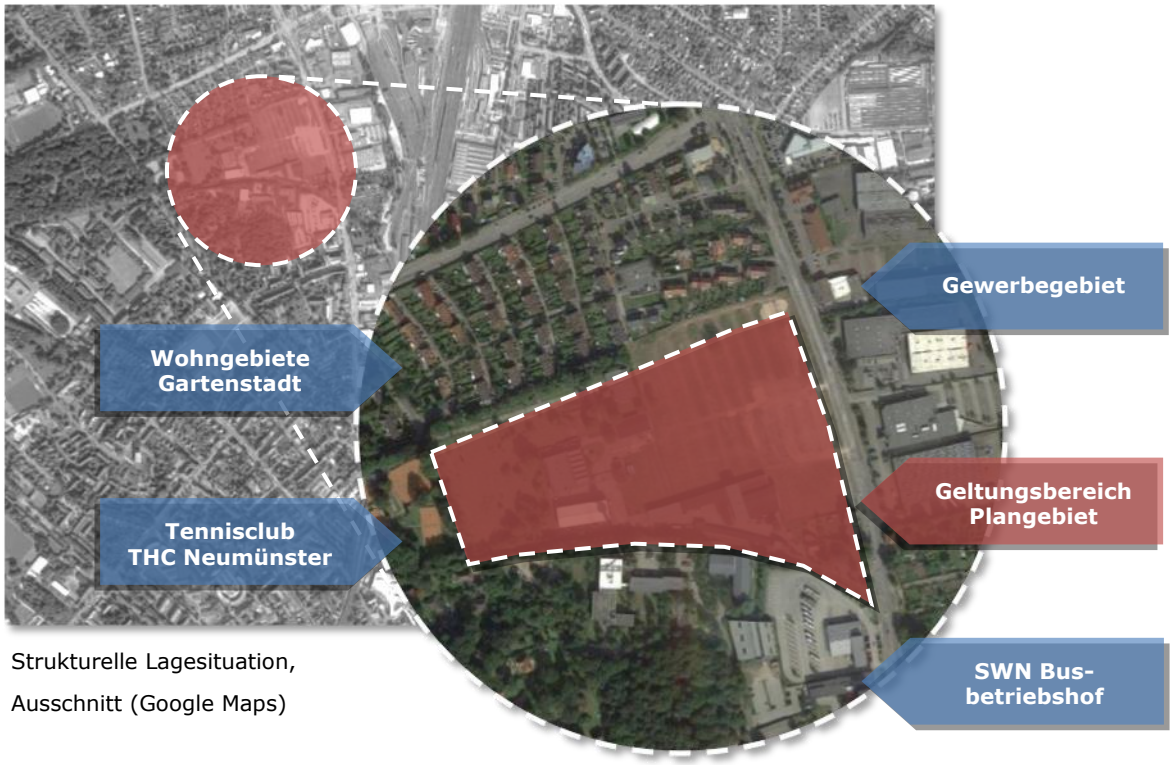
setzbuches ("Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen") umzusetzen, die ausgewogene Gesamtstruktur des Ortes an dieser Stelle zukunftsorientiert abzurunden und die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sinnvoll und nachhaltig mit der Errichtung eines neuen Nahversorgungsstandortes sowie einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung zu kombinieren.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

3.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stock-Gelände" liegt im nördlichen Bereich des Kerngebietes von Neumünster, westlich der Rendsburger Straße, nördlich der Bahnlinie „Neumünster-Heide" und südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt knapp 1,2 km, das Stadtzentrum ist in rund fünf Fahrminuten zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 8,2 ha auf.



Strukturelle Lagesituation, Ausschnitt (Google Maps)

An das Plangebiet grenzen:

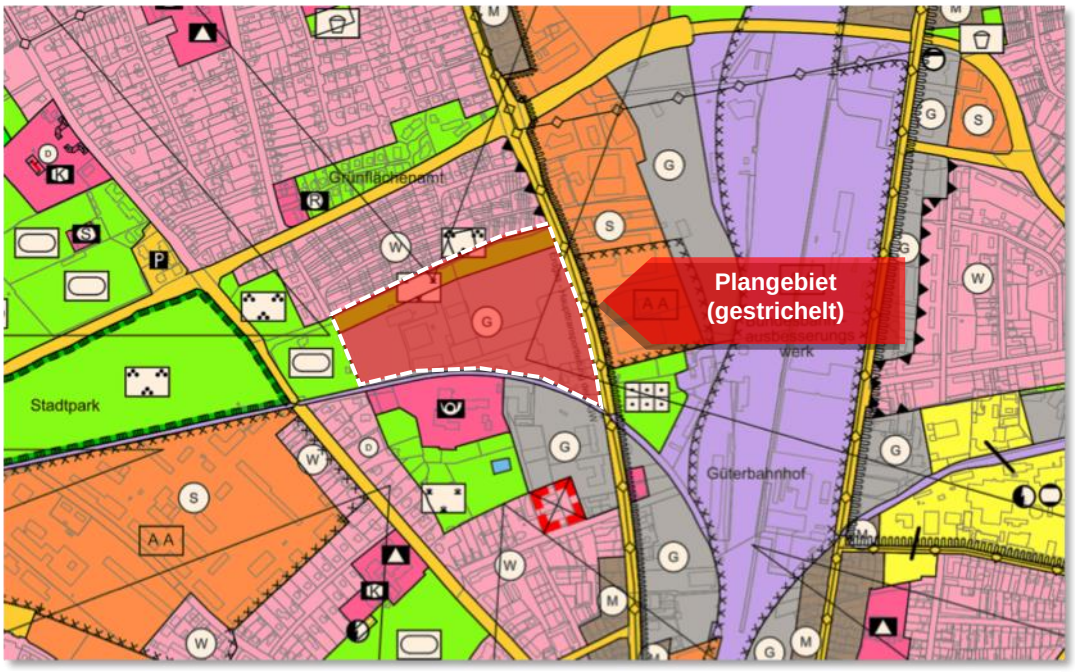
- im Norden die Ausläufer der Wohngebiete „Gartenstadt";
- im Osten die bestehenden Gewerbebetriebe „Dänisches Bettenlager", „Roller Möbel" und „Andreas Paulsen";
- im Süden die Bahnlinie „Neumünster-Heide", umgebende Grün- und Waldstrukturen, Lager- und Bürogebäude sowie der Busbetriebshof der Stadtwerke Neumünster (SWN) mit zugehörigen Funktionsgebäuden;
- im Westen die Tennisanlagen des „THC Neumünster".

Das Umfeld des Plangebietes weist eine durchmischte Nutzungsstruktur und unterschiedliche Bebauungstypologien auf. Nördlich schließen sich die Wohngebiete der „Gartenstadt" an, welche vorwiegend aus Doppel- und Reihenhäusern bestehen. Der Bereich östlich des Plangebietes ist durch großflächige Gewerbegebietsnutzungen und den entsprechenden Bautypen mit umliegenden Stellplatzflächen und einem hohen Grad an Versiegelung geprägt.

Im Süden liegt das Gleisbett der Bahnstrecke „Neumünster-Heide" mit sich anschließenden großen Grünstrukturen, vereinzelten Lager- und Bürogebäuden sowie dem Busbetriebshof der Stadtwerke Neumünster am Schnittpunkt zur Rendsburger Straße mit angrenzend verorteten Funksendemast der Deutschen Telekom. In Richtung Westen liegen die freien Tennisanlagen des „THC Neumünster" und in etwa 250 m Entfernung beginnt der Stadtpark mit seinen Grün- und Freiraumstrukturen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster wird nahezu der gesamte Plangeltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Im Norden schließt sich über die gesamte Länge des Plangebietes ein ca. 35 m breiter Grünzug mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche" an.
Durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das gesamte Gewerbeareal (ca. 8,2 ha) angepasst werden, um den gesamtstädtisch bedeutsamen Entwicklungsraum zukunftsweisend vorzubereiten.

Hierfür soll sowohl der östliche Bereich (Plangeltungsbereich des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 83) wie auch der westliche Teil (Areal des derzeit noch verbliebenen Gewerbebetriebes) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden.

Der Grüngürtel im nördlichen Bereich bleibt erhalten, wird jedoch aufgrund des langfristigen Fortfallens der gewerblichen Nutzung in seiner Breite verringert. Im südlichen Bereich wird, ausgehend von der vorhandenen Eisenbahntrasse, ein weiterer etwa 20 m breiter Grüngürtel ausgewiesen.

4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet der 48. Änderung befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster.

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

4.3 Wohnraumversorgungskonzept Neumünster (Fortschreibung)

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

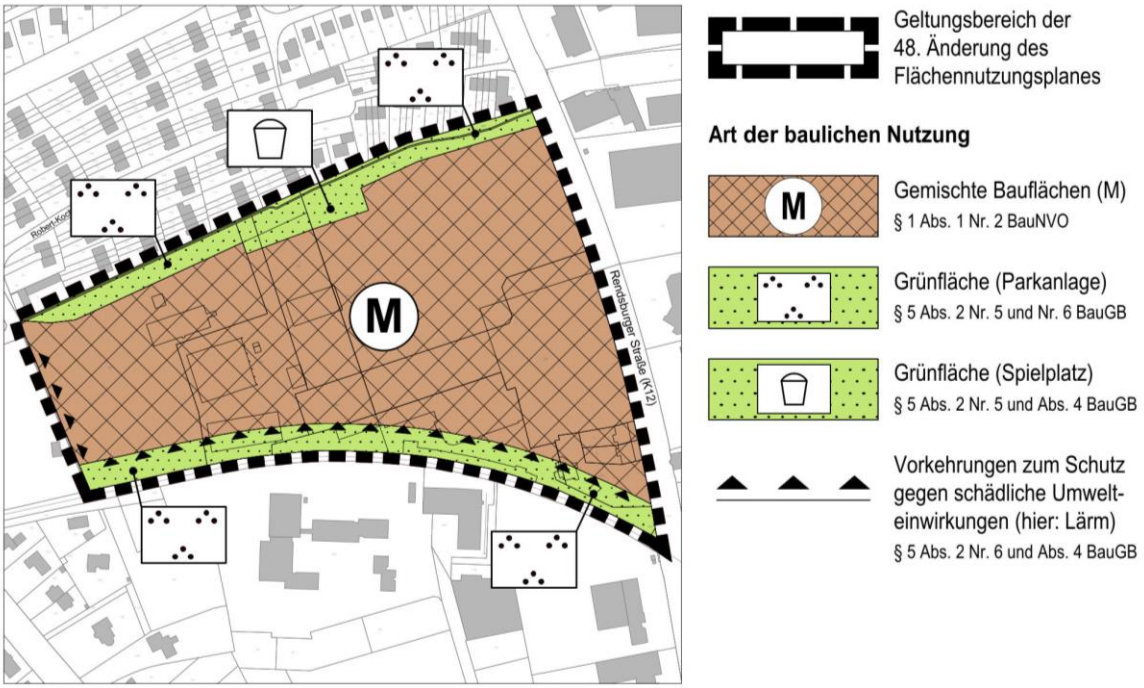
Um auf die Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren zu können, hat die Stadt Neumünster im Jahr 2017/18 das Wohnraumversorgungskonzept erneut fortschreiben lassen, um die Beschreibung und Bewertung der Marktsituation den aktuellen und künftigen Gegebenheiten anzupassen.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

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

B. INHALT DER PLANUNG

1. Darstellungen der 48. Änderung

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zur Etablierung eines zusammenhängenden und zukunftsorientierten Stadtquartiers legt die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellungen für das Plangebiet fest:



Darstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

An der Schnittstelle der beiden Bauflächen ist zudem ein vergrößerter Grünbereich vorgesehen, welcher u.a. Platz für einen geplanten Kinderspielplatz im Bereich der gemischten Baufläche sowie der Wohnbaufläche bereitstellt.

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

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

1.1 Städtebauliche Zielkonzeption

Die stadtplanerische Zielsetzung ist es, bei der perspektivischen Entwicklung des Gesamtgebietes künftig primär das Wohnen zu ermöglichen und ihm in entsprechend baulicher Dichte und Ausnutzung städtebaulich den Vorrang zu geben. Davon unberührt soll auch, unter Wahrung eines angemessenen Mischungsverhältnisses, die Unterbringung eines hochwertigen Nahversorgungsstandortes sowie die Ansiedlung von Kleingewerbe, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gewährleistet werden; ebenso die notwendige Einrichtung einer Kindertagesstätte. Bauliche Entwicklungsprozesse sollen hierfür in einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) festgelegt werden, um den gewünschten Quartierscharakter bewusst zu steuern.

Um die stadtplanerische Zielsetzung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes zielführend vorzubereiten und ein angemessenes Mischungsverhältnis aller beabsichtigen Nutzungen (mit dem Schwerpunkt Wohnen) zu ermöglichen, soll die Siedlungsfläche des Änderungsbereiches als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Der sich im westlichen Teil des Plangebietes, in Abgrenzung zu der nördlichen Bestandswohnbebauung der „Robert-Koch-Straße", bereits befindliche Grüngürtel soll künftig auch im östlichen Areal fortgeführt werden. An der Schnittstelle beider Bereiche soll (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83) in diesem Grüngürtel zudem ein großzügiger Spielplatz untergebracht werden können, um den Bedürfnissen der geplanten Primärnutzung Wohnen entsprechend Rechnung zu tragen. Über die Anbindung einer Wegeverbindung innerhalb des Grünzuges an den westlich angrenzenden „Nachtredder" wird das Plangebiet mit dem nahegelegenen Stadtpark verknüpft.

In der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hierfür im Norden des Geltungsbereiches eine entsprechende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB) mit eingeschobener Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) ausgewiesen.

Zur Abgrenzung der künftigen Wohnbebauung zu den sich südlich befindlichen Gewerbe- und Verwaltungseinrichtungen (u.a. SWN-Busbetriebshof) wird die Möglichkeit einer grünen Verbindungsachse ebenfalls im südlichen Plangebiet, primär im Bereich entlang der Bahntrasse, aufgenommen. Hier soll diese Flächenausweisung neben ihrer ökologischen Grünvernetzungsfunktion und der Anbindung an das lokale Naherholungsnetz zusätzlich die Unterbringung einer zukünftig denkbaren städtischen Veloroute entlang der Trasse der „Heider Bahn" ermöglichen, welche als eigenständiger und klimafreundlicher (da autofreier und naturnaher) Radweg abseits des städtischen Straßenverkehrsnetzes fungieren soll.

In der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher auch im Süden des Geltungsbereiches eine entsprechende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB) ausgewiesen. Diese wird, zur Wahrung der privaten Belange des Eigentümers der sich teilweise innerhalb des geplanten Grüngürtels befindlichen Gewerbeeinheiten und unter Berücksichtigung der notwendigen Dimensionierung zur Gewährleistung der zugrundeliegenden Planungsüberlegung, auf ein Maß von 20 m festgelegt.

1.2 Erfordernis der Änderung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden" (BVerwG U vom 28.02.1975 (IV C 74.72)).

Der überwiegende Teil des östlichen Änderungsbereiches wird, mit Ausnahme des nördlichen Grünstreifens (s.o.), im Bebauungsplan Nr. 83 als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Bei einem Urbanen Gebiet handelt es sich um eine Form des gemischten Baugebietes. In der Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann daher das Urbane Gebiet der Gemischten Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zugeordnet werden.

Für den westlichen Teil des Änderungsbereiches bestehen Überlegungen zur Etablierung einer vergleichbaren Nutzungsstruktur, womöglich mit einem noch stärkeren Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Die mögliche Festsetzung eines Urbanen Gebietes auch in diesem Bereich widerspricht somit auch nicht der Grundkonzeption der Gemischten Baufläche der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, da Urbane Gebiete nach § 6a Abs. 1 BauNVO auch dem Wohnen dienen.

Das Urbane Gebiet wurde erst im Mai 2017 als Darstellungsmöglichkeit eingeführt, daher gibt es hierzu noch keine abschließende Rechtsprechung. Insofern kann nur auf die Urteile zu Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK) zurückgegriffen werden. Hierbei kommt die Rechtsprechung i.d.R. zu dem Ergebnis, dass ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot vorliegt, wenn der Bebauungsplan ein Mischgebiet aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerblichen Fläche (G) festsetzt (EZB § 8 BauGB, Rn. 40). Selbiges gilt für den Versuch der Entwicklung von Kerngebieten aus einer Gewerblichen Fläche.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) in einer gewerblichen Baufläche (G) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Für eine rechtssichere Grundlage des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 83 sowie der perspektivischen Vorbereitung des gesamten Plangebietes wird die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes Neumünster aufgestellt.

Die vorgesehene Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplan zur Realisierung des geplanten Nahversorgungsstandortes lässt sich gemäß § 5 BauGB (Darstellung im Flächennutzungsplan: (nur) die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung) ebenfalls aus der Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) sachgerecht entwickeln. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Sondergebietsfläche im Bebauungsplan ist diese auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht den Grundzügen zuzuordnen.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt auf der Ostseite über den Anschluss einer neuen Sammelstraße an die Rendsburger Straße, welcher im Kreuzungspunkt auf Höhe der gegenüberliegenden Einfahrtssituation der Gewerbebetriebe liegt. Die innere Erschließung erfolgt im Ostteil über das interne Straßennetz des geplanten Quartiers im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83. Dieses Netz kann erweitert werden und zugleich den Westteil der Flächennutzungsplanänderung mit anbinden. Im westlichen Bereich ist zudem eine Anbindung an die Straße Nachtredder möglich.

2.2 Ver- und Entsorgung

Auf Grundlage der Planungsüberlegungen des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde durch das Büro ‚Wasser- und Verkehrskontor' aus Neumünster in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdiensten der Stadtverwaltung ein Entwässerungskonzept für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt. Die Fachplanungen für den Westteil sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen für diese Flächen fortzuführen. Die Einbindung des Plangebietes in die bestehenden städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen ist grundsätzlich möglich.

3. Umweltbelange

3.1 Immissionsschutz (hier: Lärm)

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

Im Zuge einer lärmtechnischen Prognose für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind als wesentliche Lärmeinwirkungen der Verkehrslärm durch die Rendsburger Straße sowie die südlich angrenzende Bahnlinie Neumünster-Heide ebenso wie der Sport- und Freizeitlärm durch die westlich gelegene Sportanlage des THC Neumünster betrachtet und als relevant eingestuft worden.
Durch den Verkehrslärm ergeben sich Überschreitungen der einzuhaltenden Lärmpegelbereiche entlang der Rendsburger Straße (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83) sowie im südwestlichen Teil des Plangebietes. Der Sport- und Freizeitlärm führt zu einer Beeinträchtigung im westlichen Bereich des Plangebietes.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Verkehrslärms) entlang der Rendsburger Straße getroffen. Für die weiteren Lärmeinwirkungen insbesondere innerhalb des westlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sind durch die weiteren verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) entsprechend notwendige Lärmschutzmaßnahmen zu treffen und vorzusehen.

3.2 Natur und Landschaft, Artenschutz, Altlasten

Bei der vom Planungsvorhaben betroffenen Fläche handelt es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche. Im nordöstlichen Teil (Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 83) wurden alle Gebäude und Flächenbefestigungen der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Gießereibetrieb vollständig abgeräumt. Auf dem verbliebenen Roh- bzw. Füllboden hat sich in weiten Teilen eine ruderale Vegetation aus Wildstauden und Gräsern entwickelt.

Die Ausprägung der Fläche ist auch durch die aktuelle Nutzung als Bedarfsparkplatz bestimmt. In der Fläche sind drei, z.T. abgängige Einzelbäume verblieben. Im südlichen und mittleren Teil des Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen mit großformatigen Baukörpern und umfangreichen Versiegelungsflächen. Vorhandene Grünflächen sind durch Scherrasenflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern geprägt.

An der Rendsburger Straße befinden sich im südöstlichen Plangebiet zwei Wohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird von einer Brachfläche mit bewachsenen Bodenmieten eingenommen. In den Randbereichen sind Einzelbäume und Gehölzbestände vorhanden. Die Fläche wird von ruderalen Gras- und Staudenfluren mit stellenweisem Gehölzaufwuchs bedeckt. Entlang der nördlichen Grenze zur Nachbarbebauung verläuft ein dicht mit Gehölzen bewachsener Wall.

Die Topographie des Geltungsbereiches ist eben und erstreckt sich auf einem Niveau von ca. 25,00 müNHN. Gewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet umfasst keine gesetzlich geschützten Biotope.

Unvermeidbare Eingriffe entstehen durch die zu erwartende Versiegelung aktuell unversiegelter Böden im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen. Für den Gebäudeneubau sowie den Straßen- und Wegebau werden Ruderalflächen neu bzw. wieder versiegelt bzw. befestigt. Die geplanten Mischbauflächen werden einen vergleichbaren Versiegelungsgrad aufweisen wie die bislang planungsrechtlich mögliche Gewerbenutzung. Das natürliche Bodengefüge wurde bereits durch die vorangegangenen Nutzungen zerstört, so dass ausschließlich stark anthropogen überformte Böden von dem Vorhaben betroffen sind.

Die bisherigen und aktuellen Nutzungen des Plangebietes weisen z.T. eine sehr hohe Altlastenrelevanz auf, so dass im Geltungsbereich mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 im östlichen Teil des Plangebietes wurden im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen 2014 bereits umfangreiche Bodenuntersuchungen und Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Mit Schreiben vom 23.02.2015 hat die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster mitgeteilt, dass der Altlastenverdacht für das Grundstück entkräftet wurde und kein Eintrag in das Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster erfolgt. Eine Ausweisung des Gebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83) als Siedlungsfläche stehen daher keine Altlastenrelevanten Belange mehr entgegen.

Für das übrige Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung wird seitens der Bodenschutzbehörde von einem „kleineren Schaden" ausgegangen, sodass der Aufstellung der Änderung mit den beabsichtigten Darstellungen ebenfalls keine Belange entge-

genstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für diese Bereiche sind Bodenuntersuchungen und ggf. entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Mit der geplanten Bodenversiegelung wird sich jedoch der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers deutlich erhöhen. Nach den Grundsätzen der Stadt Neumünster ist das in den öffentlichen und den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser vollständig innerhalb des Plangebietes zu versickern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind der damit verbundene Flächenbedarf sowie erforderliche Festsetzungen zu Versickerungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im östlichen Plangebiet wurden im Zusammenhang mit der Standortsanierung Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten 2014 erhöhte Arsengehalte im Grundwasserabstrom, jedoch keine oder nur vernachlässigbar geringe Werte für die organischen Schadstoffparameter. Bis 2016 sind die Arsengehalte stark zurückgegangen. Kontrolluntersuchungen haben zu diesem Zeitpunkt unauffällige Werte ergeben. Nach fachgutachterlicher Einschätzung besteht keine Grundwassergefährdung und kein Sanierungsbedarf.

Neben dem Verlust der vorhandenen Ruderalfluren ist im Zuge der geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich auch mit der Beseitigung von Gehölzbeständen und z.T. großen Einzelbäumen zu rechnen. Neuanpflanzungen werden vorgesehen. Darüber hinaus ist kein Ausgleichserfordernis gegeben. Die Inanspruchnahme externer Flächen oder vertraglicher Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind nicht erforderlich.

Mit der geplanten Bebauung der bestehenden Brachflächen verändert sich das Ortsbild im Untersuchungsgebiet. Eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung einschließlich Nahversorgung stellt für den innerstädtischen, zentrumsnahen Standort an der Schnittstell von Wohn- und Gewerbegebieten eine städtebaulich angemessene Nutzung dar und fügt sich in die umliegenden Nutzungsstrukturen ein. Die Folgenutzung der Brachfläche ist unter diesem Aspekt positiv zu bewerten. Zur weiteren Lenkung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, welche die Verwirklichung einer baulichen und grüngestalterischen Raumkante entlang der Rendsburger Straße, Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Quartiers sowie die Berücksichtigung der Grünachse im nördlichen Plangebiet gewährleisten.

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

3.3 Klimaschutz

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

Der Bundesgesetzgeber hat insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 die Belange des Klimaschutzes hervorgehoben und den planenden Kommunen Leitsätze an die Hand gegeben. Diese Betonung spiegelt sich u.a. im geforderten Vorrang der In-

nen- vor der Außenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder.

Anders als in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), vermitteln die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) noch keine Baurechte. Die von der Stadt Neumünster eingeführte überschlägige Einschätzung der Klimaauswirkungen (siehe: „Leitlinien zur Bewertung der Klimarelevanz von Beschlussvorlagen") erfolgt daher auf Ebene der Bebauungspläne.

Eine Hauptaufgabe der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der richtungsweisenden Festlegung der Siedlungsentwicklung im Innenbereich. Dem anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt mit der Folge von wachsenden Wohnraum- und Mobilitätsansprüchen, eines potenziell höheren Flächenverbrauchs und eines steigenden Individualverkehrs soll hierdurch entgegengewirkt werden. Eine maßgebliche Rolle spielen hierbei die Vermeidung baulicher Entwicklungen im Umland, die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen, die Stärkung des ÖPNV und der Freiraumschutz.

Die Zielvorgaben für die Schaffung von Wohnraum auf einer ehemals gewerblich genutzten Innenbereichsfläche begünstigen eine flächen- und ressourcenschonende sowie verkehrsvermeidende Entwicklung, die indirekt dem Klimaschutz zugutekommt, auch wenn dieser in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht explizit genannt wird.

Der Stadt Neumünster stehen als planender Kommune über die Möglichkeiten der Bauleitplanung hinaus eine Vielzahl von Instrumenten zur nachhaltigen Stadtentwicklung zur Verfügung. Schwerpunkte hierbei sind eine Stärkung des Umweltverbundes sowie energetische Sanierungen im Gebäudebestand. Geplante Einzelmaßnahmen hieraus sind bspw. die Erarbeitung eines städtischen Mobilitätskonzeptes mit Schwerpunkt auf dem ÖPNV, der kontinuierlichen Umsetzung eines städtischen Radverkehrskonzeptes, eine effiziente Energienutzung in kompakter Siedlungsstruktur oder die Anlage eines Dachflächenkatasters zur Förderung von Solarenergie etc.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass wenngleich im Flächennutzungsplan klimaschützende Inhalte nicht explizit dargestellt werden (können) – bspw. keine direkten Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Verringerung des CO_2-Ausstoßes etc. – implizit jedoch eine Grundlage für eine ressourcenschonende, kompakte Siedlungsentwicklung als einen wichtigen Beitrag zu den Klimaschutzzielen der Stadt Neumünster schafft.

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

Positive Auswirkungen (mögliche Einsparung von CO_2-Emissionen):

- Durch eine stadtteilbezogene Versorgung mit entsprechenden Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen (hier: KiTa) werden unnötig lange Anfahrtswege vermieden, was zur Verminderung von Emissionen durch Verbrennungsprozesse im Kfz-Verkehr führt. Konkrete Berechnungen dazu sind auf Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht möglich.
- Anpflanzgebote für Grünstreifen und Einzelbäume werden den künftigen Anteil an Bewuchs innerhalb des Plangebietes deutlich erhöhen.

- Unbelastetes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.
- Für die großen Dachflächen des Nahversorgungsstandortes wird eine verbindliche Dachbegrünung vorgeschrieben.
- Zur Steigerung des Mikroklimas wird für bestimmte Fassadenflächen die verbindliche Herstellung einer Fassadenbegrünung festgesetzt.

Negative Auswirkungen (Verursachung von CO_2-Emissionen):

- Zusätzliche Verbrennungsprozesse, z.B. durch Kfz-Verkehre oder Heizungsanlagen aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen.
- Zusätzliche Emissionen durch den Energieverbrauch (Strom, Wärme).
- Emissionen aus der vorgelagerten Wertschöpfungskette (Rohmaterialien, Baustoffe, Einrichtungsgegenstände etc.).

Durch die Planungen wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Errichtung eines stadtteilbezogenen Nahversorgungs- und KiTa-Standorts ermöglicht. Aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung führt die Umsetzung der Planungen nicht zu einer höheren Flächenversiegelung und beinhaltet entgegen des ehemaligen Flächenverbrauchs zudem einen großzügigen Grünstreifen mit entsprechenden Anpflanzungen zur Steigerung des Mikroklimas und der städtischen Aufenthaltsqualität.

3.4 Richtfunkstrecken

Die aktuell gültige Fassung des Flächennutzungsplanes stellt innerhalb des Geltungsbereiches in zwei Bereichen Teile von Richtfunkstrecken als nachrichtliche Übernahme dar. Gemäß der aktuellen Hinweise der dafür zuständigen Bundesnetzagentur gilt hinsichtlich einer Veröffentlichung von Richtfunkstrecken in Flächennutzungsplänen, dass dieses Verfahren nicht verbindlich vorgeschrieben ist und auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird.

Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist zudem nur mit ausdrücklicher Genehmigung der jeweiligen Betreiber möglich (Datenschutz). In Anbetracht der Tatsache, dass der Bebauungsplan Nr. 83 Bauhöhen über 20 m (Mindestgrenzwert für eine mögliche Beeinflussung von Richtfunkstrecken) innerhalb des Plangeltungsbereiches ermöglicht (Dachaufbauten, Technikgeschosse etc.), wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Auf eine erneute nachrichtliche Übernahme der Darstellung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird aus o.g. Gründen verzichtet.

C. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flächen:

Gemischte Baufläche (M)	ca.	68.213 m²	6,82 ha	ca.	80,81 %
Grünflächen, Parkanlagen etc.	ca.	16.193 m²	1,61 ha	ca.	19,18 %
Gesamt		**ca. 84.406 m²**	**8,44 ha**		

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Aufstellung des Bauleitplanes entstehenden externen Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart. Weitere oder sonstige Kosten fallen für die öffentliche Hand nicht an.

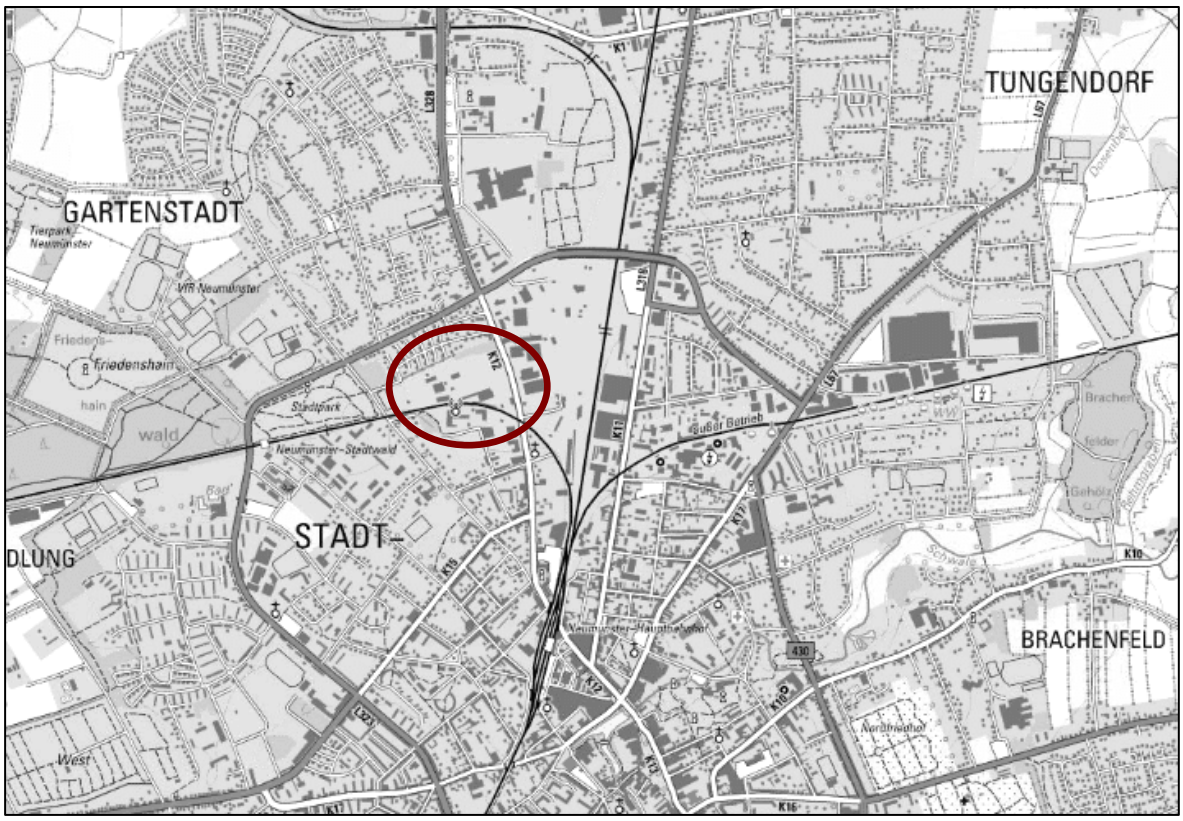
Gesonderter Teil der Begründung:

D. UMWELTBERICHT

Siehe nachfolgende Seiten, Büro Frankes Landschaften

Teil II

der Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

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

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

Stand:

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

Satzungsbeschluss am 16.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3
1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung 3
1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen 5
1.2.1 Fachgesetze 5
1.2.2 Fachplanungen 7

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 10
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose 10
2.1.1 Schutzgut Mensch 10
2.1.2 Schutzgut Tiere 16
2.1.3 Schutzgut Pflanzen 18
2.1.4 Schutzgut Fläche 21
2.1.5 Schutzgut Boden 22
2.1.6 Schutzgut Wasser 23
2.1.7 Schutzgut Klima 25
2.1.8 Schutzgut Luft 27
2.1.9 Schutzgut Landschaft 28
2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 29
2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 30

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN 30

4. PLANUNGSALTERNATIVEN 31
4.1 Standortalternativen 31
4.2 Planungsalternativen 31

5. STÖRFALLRELEVANZ 32

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 33
6.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 33
6.2 Massnahmen zur Überwachung 33

7. ZUSAMMENFASSUNG 33

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN 34

1. EINLEITUNG

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

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

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

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (F-Plan) und wird zeitgleich zu dieser erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

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

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

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

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

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Neumünster nördlich des Bahnhofs. Es gehört zum Stadtteil Gartenstadt, grenzt aber unmittelbar an den Stadtteil Stadtmitte an. Die Rendsburger Straße bildet die östliche und die Bahnstrecke Neumünster-Heide die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches.

Im Umfeld des Plangebietes schließen sich im Norden Wohnbauflächen, im Osten Gewerbeflächen, im Süden der Busbetriebshof der Stadtwerke sowie Lager- und Bürogebäude und im Westen Sportanlagen (THC Neumünster) sowie öffentliche Grünflächen an. Das Gebiet selbst wird aktuell gewerblich genutzt und liegt in Teilen brach, nachdem die dort ehemals vorhandenen gewerblichen Anlagen rückgebaut wurden.

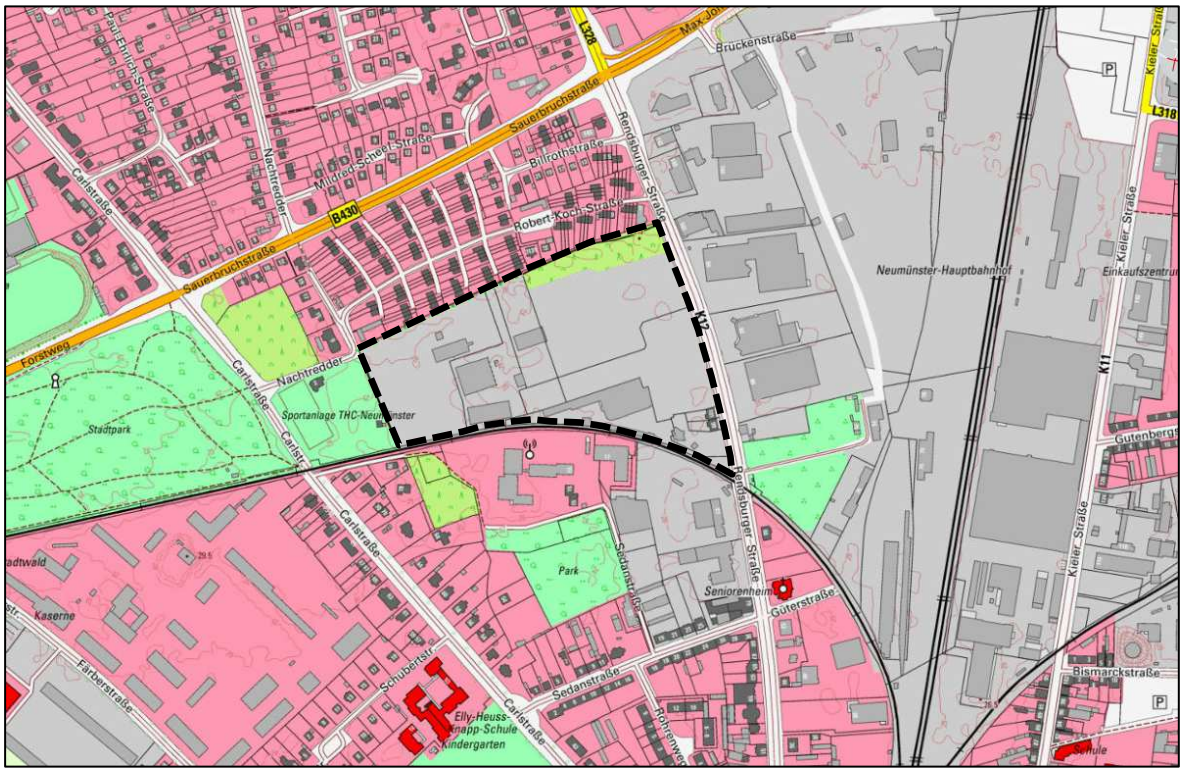


Abb. 1: Lageplan aus: Top Karte - DANord (ohne Maßstab)

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, durch die Darstellung als gemischte Baufläche eine verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung eines urbanen Gebietes mit bedarfsgerechter Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 83 aufgestellt. Die dafür überplanten Flächen stehen für eine Folgenutzung zur Verfügung, so dass der vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 83 umfasste Teil der F-Planänderung kurzfristig realisierbar ist. Die Erschließung des B-Plangebietes soll von Osten über die Rendsburger Straße erfolgen.

Abb. 2: Auszug 48. Änderung F-Plan
mit Geltungsbereich B-Plan 83

Der westliche und südöstliche Teil des Geltungsbereiches wird im Rahmen des Bestandsschutzes zunächst weiter gewerblich genutzt. Die Umsetzbarkeit des Planungszieles zur Integration und schwerpunktmäßigen Entwicklung von Wohnbebauung besteht hier eher mittelfristig.

Am nördlichen sowie am südlichen Rand des Geltungsbereiches werden jeweils Grünflächen als durchgehende Grünverbindungen dargestellt. Im Süden entlang der Bahnlinie wird die Breite des geplanten Grüngürtels mit etwa 20 m festgelegt, um die verschiedenen zugewiesenen städtebaulichen Funktionen erfüllen zu können. Zum einen sollen Naherholung und die Realisierung straßenunabhängiger Wegeverbindungen ermöglicht und zum anderen ökologische und klimarelevante Effekte der Grünvernetzung begünstigt sowie Raum für Maßnahmen des Immissionsschutzes vorgehalten werden.

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

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

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

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

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 03.11.2017

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

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

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt

§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen

§ 39 Allgemeiner Artenschutz

§ 44 Besonderer Artenschutz

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014

§ 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

§ 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen

§ 16 Erhaltung des Denkmals

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

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

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

§ 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

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

Land

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

§ 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele

§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Verursacherpflichten

§ 10 Bevorratung von Kompensationsflächen

§ 11 Verfahren

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

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

§ 9 Umwandlung von Wald
§ 24 Waldabstand

Nicht berührt

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

Berücksichtigung des Erlasses erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

1.2.2 Fachplanungen

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete / Vogelschutzgebiete

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

Im Umfeld des Stadtgebietes liegen die FFH-Gebiete „NSG Dosenmoor“ (DE 1826-301) und „Bönebütteler Gehege“ (DE 1926-301). Der Abstand zwischen dem Dosenmoor und dem Plangebiet beträgt knapp 5 km. Das Bönebütteler Gehege liegt rund 7 km entfernt. Das Vorhabengebiet liegt im Stadtkern, so dass sich zwischen dem Ortsrand bzw. den Schutzgebieten und dem Plangebiet noch weite Teile des Siedlungsbereiches erstrecken.

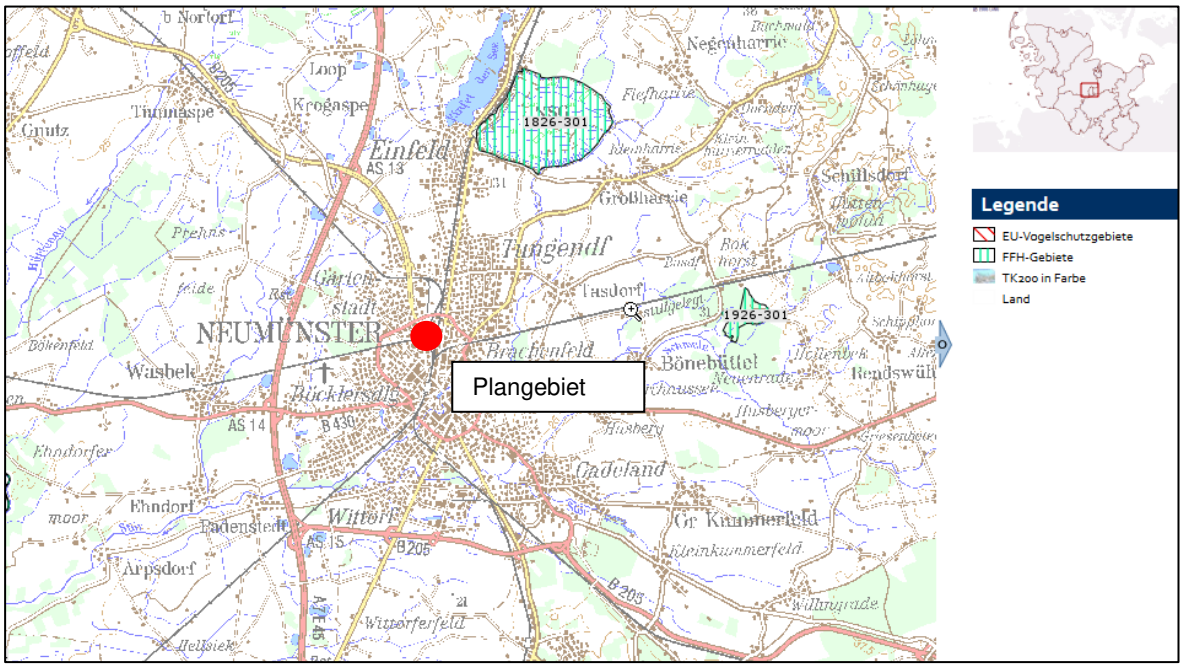


Abb. 3: Natura 2000-Gebiete Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

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

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

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

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

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

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

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

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

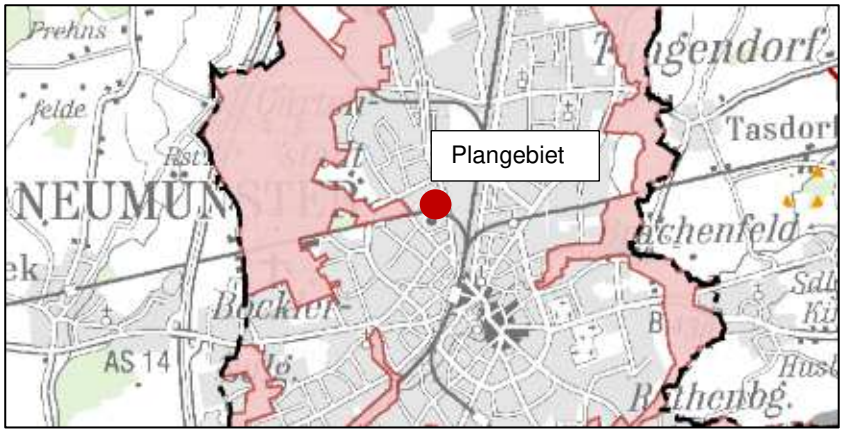
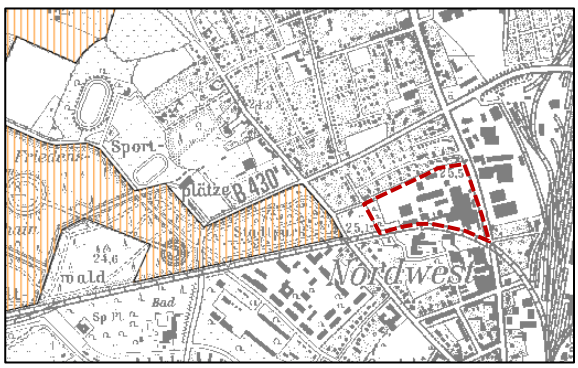


Abb. 4: Auszug LRP II Karte 2



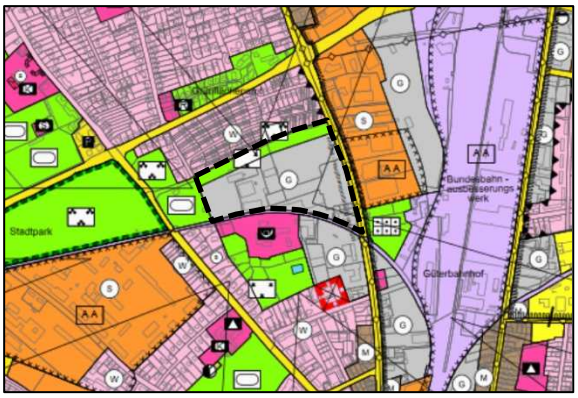
Im Westen der Stadt erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet bis in das Umfeld des Plangebietes. Die westlich der Carlstraße gelegene Fläche des Stadtparks ist Bestandteil des LSG.

Abb. 5: LSG-Grenze aus Umweltatlas SH

Zwischen der Schutzgebietsgrenze und der Grenze des Geltungsbereiches liegen nur die Sportflächen des THC Neumünster. Die Entfernung beträgt ca. 130 m.

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

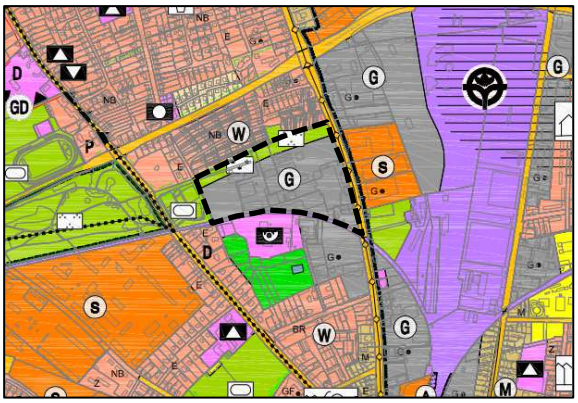
Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (1990)



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

Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan

Landschaftsplan der Stadt Neumünster (2000)



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

Abb. 7: Auszug Landschaftsplan

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden und Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ein Gewerbegebiet, dessen Flächen im westlichen Teil durch verschiedene Betriebe des metallverarbeitenden Gewerbes genutzt werden. Der nordöstliche Teil stellt sich aktuell als Freifläche dar, nachdem der ehemals dort ansässige Gießereibetrieb eingestellt und alle betrieblichen Gebäude und Anlagen entfernt wurden. Eine Nutzung der Fläche erfolgt derzeit lediglich als temporärer Bedarfsparkplatz für Veranstaltungen in den nahegelegenen Holstenhallen. Außerhalb dieser Nutzungszeiten ist das Gelände verschlossen und nicht zugänglich. Im südöstlichen Teil befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Gebäude sowie zwei Mehrfamilien-Wohnhäuser an der Rendsburger Straße.

Auf den Menschen einwirkende Immissionsbelastungen entstehen im Geltungsbereich aktuell aus Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen im Rahmen der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie ausgehend von dem Verkehr auf der Rendsburger Straße und der Bahnstrecke. Durch den Bahnbetrieb ist darüber hinaus mit Erschütterungen und Lichtreflexionen zu rechnen. Mit der Aufgabe des Gießereibetriebes hat das Emissionsaufkommen innerhalb des Plangebietes abgenommen. Begrenzender Faktor für die im Gebiet zulässigen gewerblichen Emissionen sind die im Bereich der angrenzenden Wohn- und Freizeitnutzungen einzuhaltenden Grenzwerte. Von den westlich des Geltungsbereiches gelegenen Sportanlagen gehen ebenfalls Geräuschentwicklungen aus. Hinsichtlich ihrer Einwirkung auf den Geltungsbereich sind diese aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung des Plangebietes aktuell jedoch nicht relevant.

Eine Relevanz für die Erholungsnutzung kommt dem Gebiet nicht zu. Derzeit bestehen innerhalb des Plangebietes keine öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen zwischen der Rendsburger Straße und der Carlstraße. Durchgehende Grünzüge sind ebenfalls nicht ausgebildet. Die vorhandene Freifläche ist in der gegebenen Situation nicht als Freiraum gestalt- und nutzbar.

Die ungenutzte Freifläche stellt an diesem zentralen Standort im Stadtgebiet einen städtebaulichen Missstand dar.

Die östlich an das Plangebiet grenzende Rendsburger Straße ist in diesem Abschnitt eine Kreisstraße (K 12) und wird nördlich des Rings zur Landesstraße (L 328). Sie führt ausgehend vom Hauptbahnhof nach Rendsburg sowie zur Anschlussstelle Neumünster Nord

an die Autobahn (A 7) und hat damit eine wichtige Bedeutung für die Anbindung des Stadtgebietes an den überregionalen Verkehr. Im Verlauf der Rendsburger Straße liegt auch das Gelände der Holstenhallen als überregional bedeutsamer Messe- und Veranstaltungsstandort.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bestünde planungsrechtlich ausschließlich die Möglichkeit einer gewerblichen Folgenutzung der Freifläche. Aufgrund der Rahmenbedingungen an einem innerörtlichen Standort, insbesondere hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Auflagen in direkter Nachbarschaft zu einem Wohngebiet, sind die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Gewerbebetriebes jedoch schwierig. Gleichzeitig stehen in den Gewerbegebieten am Stadtrand Neumünsters Gewerbeflächen mit günstigeren Bedingungen zur Verfügung. Die Einbindung einer wohnbaulichen Entwicklung wäre weder auf der Freifläche noch im übrigen Teil des Geltungsbereiches möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Hinsichtlich der **Siedlungsentwicklung** ist die geplante Maßnahme für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Mit der Darstellung von Gemischten Bauflächen soll die Umstrukturierung des Gebietes und eine verbindliche Bauleitplanung für die Errichtung von Wohngebäuden in bedarfsgerechter Durchmischung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden, um so der hohen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum nachzukommen. Das Plangebiet liegt in ca. 1,2 km Entfernung vom Hauptbahnhof und der Innenstadt. In der Rendsburger Straße fahren drei Buslinien mit Anschluss an den Bahnhof und das Stadtzentrum sowie die Stadtteile Faldera, Gartenstadt, Einfeld und Tungendorf. Die Lage des Gebietes bietet damit günstige Voraussetzungen für eine ÖPNV- und fahrradbasierte Mobilität. Gleichzeitig ist auch für PKW-Pendler mit der einfach zu erreichenden Autobahnzufahrt eine direkte Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben.
Nach aktuellem Stand der Bebauungsplanung soll im östlichen Teil des Geltungsbereiches ein urbanes Gebiet entwickelt und ein Nahversorger (Lebensmittelmarkt) angesiedelt werden. Der Nutzungsschwerpunkt des urbanen Gebietes wird voraussichtlich auf der Wohnnutzung liegen. Eine Bindung für einen definierten Mindestanteil gewerblicher Nutzungen, wie er in Mischgebieten existiert, besteht im urbanen Gebiet nicht. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die Integration gewerblicher Nutzungen bietet sich vor allem im Verlauf der Rendburger Straße an. Der geplante Lebensmittelmarkt dient der Nahversorgung des geplanten und der im Umfeld bestehenden Wohngebiete.
Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich keine verbindliche Bauleitplanung in Aufstellung. Hier bestehen gewerbliche Nutzungen, die Bestandsschutz geniessen und zunächst uneingeschränkt fortgeführt werden sollen. Die vorhandene Zufahrt von der Rendsburger Straße zu den Betriebsflächen liegt im Süden des Geltungsbereiches und wird durch die Planungen zum B-Plan Nr. 83 nicht berührt. Mittelfristig soll bei Aufgabe der Gewerbestandorte auch hier ein urbanes Gebiet entstehen. Aufgrund der weiter von der Rendsburger Straße abgesetzten Lage wird für den westlichen Teil ein noch deutlicherer Nutzungsschwerpunkt im Bereich Wohnen gesehen. Regelungen zu abgestuften, umgebungsangepassten Bebauungsdichten müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Die innerhalb des Plangebietes an der Rendsburger Straße vorhandenen Wohnnutzungen geniessen Bestandsschutz und werden im Rahmen der F-Planänderung durch die Darstellung eines Mischgebietes planungsrechtlich gesichert.

Mit der Ausweitung des Wohnraumes in Neumünster steigt erwartungsgemäß auch der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen.. Da die vorhandenen Ressourcen für einen Bedarfsanstieg nicht auskömmlich sind, wird der Ausbau der **Kinderbetreuung** erforderlich. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich bislang keine Kintertageseinrichtungen. Seitens des Fachdienstes Frühkindliche Bildung der Stadt Neumünster wird es daher als notwendig angesehen, im Plangebiet die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorzusehen. Die Berücksichtigung soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 83 erfolgen. Eine planungsrechtliche Verankerung dieser Nutzung ist aufgrund des parallelen Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgsehen. Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes ist berücksichtigt.

Durch die Bauleitplanung entsteht im Untersuchungsraum zusätzlicher **Ziel- und Quellverkehr**. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens[1] wurde untersucht, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der beabsichtigten Entwicklung geäußert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Einmündungsbereich der Planstraße zur Erschließung des Plangebietes mit zwei Linksabbiegestreifen im Zuge der Rendsburger Straße auszubauen, um erheblichen Störungen des Verkehrsflusses zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße (K 12, Rendsburger Straße) sowie an der Bahnstrecke Neumünster-Heide. Die innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 83 zu erwartenden **Schallimmissionen** durch den Straßen- und Bahnverkehr wurden im Rahmen einer lärmtechnischen Voruntersuchung[2] im Februar 2017 beurteilt. Auf Grundlage der Prognosedaten 2030 wurden Ausbreitungsberechnungen durchgeführt und für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Nahbereich der Rendsburger Straße tags bis zu 66 dB(A) und nachts bis zu 60 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht werden. Nach Westen nimmt der Lärmpegel mit zunehmendem Abstand zur Straße ab. Der Orientierungswert der DIN 18005 tags (60 dB(A)) wird in einem ca. 30 m breiten und nachts (50 dB(A)) in einem ca. 60 m breiten Streifen des Plangebietes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten. Der höher liegende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags (64 dB(A)) wird noch immer in einem ca. 10 m breiten und nachts (54 dB(A)) in einem ca. 30 m breiten Streifen überschritten. Dies bedeutet, dass im östlichen Plangebiet mit erheblichen Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Rendsburger Straße zu rechnen ist und ohne Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist demnach durch planerische Maßnahmen, wie z.B. eine Verlegung der Baugrenzen außerhalb der kritischen Lärmpegelbereiche, oder die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte für schutzbedürftige Räume in Wohngebäuden eingehalten werden. Mögliche Maßnahmen können z.B. auch Laubengänge an belasteten Fassaden sowie durchstoßende Wohnungen mit Außenwänden an belasteten und unbelasteten Gebäudeseiten sein. Die Lärmbelastungen durch den Betrieb der Bahnstrecke führen gemäß Voruntersuchung innerhalb des B-Plangebietes nicht zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird nur im Nachtzeitraum an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze erreicht.

Im westlichen Teil sowie im Umfeld des Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen. Die Betrachtung der innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 83 zu erwartenden Immissionen durch Gewerbelärm[3] hat ergeben, dass der Immissionsrichtwert Tag der TA Lärm (63 dB(A) für Urbane Gebiete) im gesamten Geltungsbereich unterschritten wird. Der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm (45 dB(A) für Urbane Gebiete) wird nur im südöstlichen Randbereich, in dem keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind, erreicht, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es bestehen sowohl für den Tages- als auch den Nachtzeitraum so deutliche Emissionsreserven, dass die umliegenden gewerblichen Nutzungen durch die vorgesehene Umstrukturierung des Plangebietes nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die möglichen schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Nahversorgers sowie der potenziellen gewerblichen Nutzungen auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen sowie die geplanten Wohnnutzungen wurden im Rahmen der lärmtechnischen Voruntersuchung noch nicht betrachtet. Die Beurteilung erfolgt im Einzelfall zur jeweiligen Baugenehmigung auf Grundlage der TA Lärm. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 83) besteht die Möglichkeit, zulässige Lärmemissionen über eine Kontingentierung zu regeln. Dadurch lässt sich z.B. vermeiden, dass ein Betrieb die Emissionsreserven vollständig ausschöpft und damit die Ansiedlung weiterer Betriebe behindert oder ausschließt, oder dass Immissionsbelastungen entstehen, die einer späteren Ausweisung des Wohngebietes im westlichen Plangebiet der F-Planänderung entgegenstehen.

Der westliche und südöstliche Teil des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ist schalltechnisch in erster Linie durch den Betrieb der Bahnstrecke betroffen.[4] Im Rahmen der lärmtechnischen Voruntersuchung wurde deutlich, dass die Lärmbelastungen durch den Betrieb der Bahnstrecke im südlichen Plangebiet zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV und des Orientierungswertes der DIN 18005 führen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind planerische und bauliche Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Abb. 8: Auszug Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm Beurteilung Nacht,

WVK 13.06.2017

Mit erheblichen Auswirkungen des Verkehrs auf der Rendsburger Straße auf die geplanten Wohnbauflächen ist dagegen nicht zu rechnen. Die Situation hinsichtlich des Gewerbelärms ist zu gegebenem Zeitpunkt auf Grundlage der im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 83 bis dahin eingetretenen Entwicklung zu beurteilen. Da von einer überwiegenden Wohnnutzung, insbesondere im westlichen Teil des B-Plangebietes, ausgegangen wird,

ist voraussichtlich nicht mit kritischen Lärmbelastungen zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Nachweise zu führen.

Die Untersuchung der Lärmemissionen aus den angrenzenden Sportanlagen ergab, dass im südwestlichen Teilbereich über 55 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht werden. Geht man von einer späteren Ausweisung eines urbanen Gebietes aus, kommt es voraussichtlich nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) - außerhalb der Ruhezeiten: 63 dB(A), in Ruhezeiten: 58 dB(A). In der Ausweisung eines urbanen Gebietes liegt ein Planungsinstrument, mit dem u.a. der Sport in der Stadt gefördert werden soll. In diesem Sinne wurden die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung für urbane Gebiete angehoben. Eine Prüfung des Sachverhaltes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Abb. 9: Auszug Lärmtechnische Untersuchung Sportanlagen

WVK 13.06.2017

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

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die Einwirkungen von **Erschütterungen** aus dem Bahnverkehr auf Menschen wird nicht gerechnet. Die Belästigung des Menschen durch Erschütterungsimmissionen hängt von verschiedenen Faktoren ab. Neben der Stärke und Frequenz der auftretenden Erschütterungen sind auch die Einwirkdauer, die Häufigkeit und die Auffälligkeit des Auftretens von Bedeutung. Daneben spielt die Gewöhnung und die Einstellung zum Erschütterungserzeuger eine Rolle für das individuelle Empfinden. Bei der Heider Bahn handelt es sich um eine weniger stark frequentierte Bahnstrecke. Die Erschütterungsemissionen treten nur punktuell auf. Mit der Umsetzung des geplanten Grünzuges entlang der Bahn wird der Abstand der geplanten Bebauung zur Bahnlinie erhöht. Gleichzeitig geht man davon aus, dass bei den zukünftigen Anliegern aufgrund ihrer Standortwahl eine gewisse Akzeptanz gegenüber der Bahn anzunehmen ist. Unabhängig davon, sollen in Räumen, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, keine wahrnehmbaren Erschütterungen auftreten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Sachverhalt zu prüfen. In den an die Bahn angrenzenden Bereichen sind schädliche Einwirkungen auf den Menschen durch Erschütterungsimmissionen durch planerische Vorgaben auszuschließen. Maßgeblich ist die DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“.

Mit der geplanten Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes soll die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (B-Plan Nr. 83) neben dem Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Plangebietes ermöglichen. Ziel ist es, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Gartenstadt zu verbes-

sern. Da mit der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen Verdrängungseffekte verbunden sein können, ist zu prüfen, ob mit dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die **Einzelhandelssituation** im Stadtgebiet verbunden sein können. Die Stadt stellte 2008 als Grundlage für die Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (EHK) auf, welches 2016 fortgeschrieben wurde. Zur Bewertung, ob das geplante Vorhaben mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar ist, wurde im Mai 2019 eine vorhabenbezogene Stellungnahme zur Kompatibilitätsprüfung[5] erstellt. Betrachtet wurden drei Varianten: die Ansiedlung eines Vollsortimenters, die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eine Verlagerung und Vergrößerung des im Nahbereich vorhandenen Aldi-Marktes. Gegenstand der Untersuchung waren u.a. die Abgrenzung des Einzugsbereiches des Vorhabens, die Wettbewerbssituation im Umfeld, die Bedeutung und Stabilität der betroffenen Betriebe, der zu erwartende Umsatz des Vorhabens sowie die Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche. Der geplante Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Es wurde daher zunächst geprüft, ob er als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft werden kann. Die Prüfung hat ergeben, dass sich das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage befindet und dass das Vorhaben aufgrund der zu berücksichtigenden Einzugsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Gartenstadt beiträgt. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) ist nicht zu befürchten. Die Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen und den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster ist also gegeben. Im Folgenden wurde die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens betrachtet. Dazu wurde das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung des Einzugsgebietes zu dem prognostizierten Umsatz des Einzelhandelsbetriebes ins Verhältnis gesetzt. Da die Kaufkraftabschöpfung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht wesentlich mehr als 40 % betragen darf, begrenzt das Kaufkraftpotenzial die maximal zulässige Verkaufsfläche. Aufgrund der unterschiedlichen Flächenproduktivität ergeben sich für die betrachteten Varianten verschiedene Werte. Gemäß gutachterlichem Fazit kommt es bei einer Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m² für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, auf 1.000 m² für die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und 1.050 m² für die Verlagerung des Aldi-marktes zu keiner Überschreitung der Nahversorgungsfunktion, so dass mögliche negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen und den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt durch die Festsetzung dieser Werte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden können.

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

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

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend positiv zu bewerten. An einem innenstadtnahen Standort werden Konversionsflächen für die Entwicklung von Wohnraum sowie die mögliche Ansiedlung eines Nahversorgers (Lebensmittelmarkt) planungsrechtlich vorbereitet. Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte oder

auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Emissionsbelastungen ist durch die planerische Umsetzung schallschutztechnischer Empfehlungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entgegenzuwirken.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

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

Der Geltungsbereich lässt sich in drei unterschiedliche Lebensräume einteilen: Gewerbe- und Wohnbauflächen, offenes Brachland und Gehölzbestände in Form von linearen Randstrukturen und Einzelbäumen innerhalb der privaten Grünflächen.

Die gewerbe- und Wohnbauflächen bieten aufgrund des hohen Versiegelungsanteils sowie der intensiven Nutzung bzw. Pflege der privaten Grünflächen kein Potenzial für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Grenzverlauf, auf der Brachfläche im westlichen Plangebiet sowie die Bäume in den privaten Grünflächen bieten Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der Störungsintensität sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten.

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

Der vorhandene Gebäudebestand besitzt ein Potenzial für Fledermausquartiere. Darüber hinaus können einzelne markante Solitärbäume Höhlen und Spalten aufweisen, welche potenziell als Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermausarten dienen können. Lineare Gehölzstrukturen können Fledermausarten als Leitlinien für die Jagd dienen. Insgesamt hat das Plangebiet ein Potenzial als Fledermaus-Jagdhabitat.

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

Aus der Gruppe der Reptilien können im Bereich der Saumstrukturen und ruderalen Brachflächen potenziell Waldeidechsen und Zauneidechsen vorkommen, wobei das Vorkommen der geschützten Zauneidechse auf der offenen Brachfläche im östlichen Plangebiet aufgrund des zu stark verdichteten Bodens und des Fehlens der typischen Lebens-

raumstrukturen, wie z.B. südexponierte Hänge, Baumstümpfe und Vegetation als Versteckmöglichkeit, auszuschließen ist.

Innerhalb der östlichen Brachfläche existiert eine alte Weide. Der Baum befindet sich im Absterben und weist Totholzbereiche mit einem Lebensraumpotenzial für den Eremit auf. Das Vorkommen der seltenen geschützten Käferart ist nicht wahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

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

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der aktuell potenziell vorkommenden Arten voraussichtlich nicht im bestehenden Umfang erhalten. Planungsrechtlich ist die Nutzung der bestehenden Freiflächen für eine gewerbliche Bebauung zulässig. Ein dauerhafter Erhalt von Ruderalflächen und damit des Lebensraumes der daran gebundenen Arten an einem zentral gelegenen innerstädtischen Standort ist nicht realistisch und städtebaulich nicht gewollt, so dass in jedem Fall eine Art von Folgenutzung das Lebensraumpotenzial beeinflussen wird.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Vorhandene Gehölzbestände können in Teilen erhalten und durch Neuanpflanzungen ersetzt werden. Ein direkter Zugriff auf geschützte Vogelarten oder deren Fortpflanzungsstätten kann durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Durch die Beseitigung von Gehölzen geht Lebensraum verloren. Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplanten Flächennutzungen nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind. Im östlichen Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 83 sind lediglich drei Bäume vorhanden, so dass hier kein artenschutzrechtlich ausgleichspflichtiger Eingriff entsteht. Der mögliche Kompensationsbedarf für den Lebensraumverlust bei Umsetzung der Planungsziele im westlichen Teil des Plangebietes ist im Rahmen der Gestaltung der vorgesehenen Grünzüge zu berücksichtigen. Altbäume sind im Falle einer geplanten Beseitigung auf Bruthöhlen zu untersuchen. Vor der Fällung von Höhlenbäumen sind artspezifische Ersatzquartiere für Höhlenbrüter oder Fledermausarten bereitzustellen.

Da das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von geltendem Baurecht Anwendung finden muss, kann die vorbereitende Bauleitplanung der Prüfung im Einzelfall nicht vorgreifen. Den Planungen grundsätzlich entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar, da die ökologische Funktion der betroffenen Flächen in ihrer Grundstruktur erhalten bleibt und eine Tötung von Individuen durch die Einhaltung von artengruppenspezifischen Bauzeitenregelungen vermeidbar ist. Eine Störung von Individuen im Sinne des § 44(1)2 BNatSchG wird entweder aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht verwirklicht, oder ist ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Schaffung von Ausweichquartieren zu vermeiden. Im Falle des Nachweises eines Eremit-Vorkommens ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume eine Umsiedlung der Art möglich. Die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten kann für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 83 ausgeschlossen werden. Für das westliche Plangebiet wird zum Zeitpunkt der Folgeplanung eine Prüfung

erforderlich. Ebenso sind in diesem Teil abzureißende Gebäude auf die Nutzung als Fledermausquartier zu überprüfen.

Das Planungsgebiet hat überwiegend eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Die Erforderlichkeit artenschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen für Eingriffe in den Gehölzbestand und Bauzeitenregelungen für die Baufeldräumung sowie ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

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

Bei der vom Planungsvorhaben betroffenen Fläche handelt es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche. Das Gebiet umfasst Gewerbeflächen, die in Teilen durch Gewerbebetriebe genutzt werden und in Teilen ungenutzt brach liegen. Die Brachflächen weisen unterschiedliche Strukturen auf. Im östlichen Teil wurde der ehemalige Gießereibetrieb 2012 eingestellt und in den folgenden Jahren eine Standortsanierung durchgeführt.

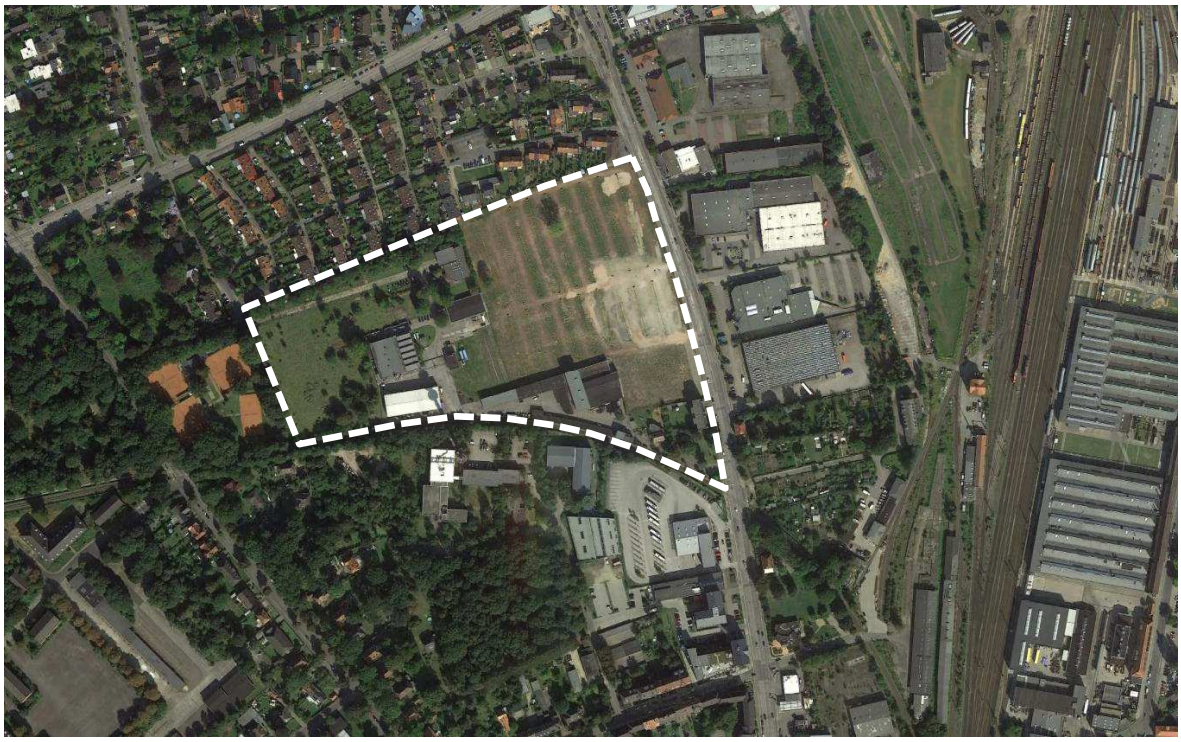


Abb. 10: Luftbild (09.12.2016) aus: google earth 2019

Im Osten bildet die Rendsburger Straße (Kreisstraße K 12) die Grenze des Plangebietes. Jenseits der Straße schließen sich Einzelhandelsflächen mit sehr großvolumigen Baukörpern und umfangreichen Flächenversiegelungen für Parkplätze und Zuwegungen an. Im Süden verläuft entlang der Plangebietsgrenze die Bahnlinie. Jenseits der Bahn liegen gewerblich genutzte Flächen, die besonders im westlichen Abschnitt einen hohen Grünflächenanteil mit z.T. großflächigen Gehölzbeständen aufweisen. Im Westen grenzen die Tennisplätze des THC Neumünster an das Plangebiet an. Die Sportanlagen weisen eine dichte Einfassung aus Gehölzbeständen auf. Im Norden liegen angrenzend an das Plangebiet Wohnbauflächen, welche überwiegend durch eine Reihenhausbebauung geprägt sind. Der Grünflächenanteil ist in dem Gebiet für diese Bebauungsform relativ hoch.

Innerhalb des Plangebietes wurden im nordöstlichen Teil (Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 83) alle Gebäude und Flächenbefestigungen der ehemaligen gewerblichen Nutzung vollständig abgeräumt. Auf dem nach erfolgter Bodensanierung verbliebenen Roh- bzw. Füllboden ohne Mutterbodenandeckung hat sich in weiten Teilen eine ruderale Vegetation aus Wildstauden und Gräsern entwickelt. Die Ausprägung der Fläche ist auch durch die vorübergehende Nutzung als Bedarfsparkplatz bestimmt. Teile des Gebietes sind dadurch vegetationsfrei. In der Fläche sind drei Einzelbäume verblieben. Ein gut entwickelter Ahorn sowie zwei in Teilen absterbende Weiden mit Totholzanteil. Randliche Gehölzstrukturen existieren nicht. Es ist lediglich ein spontaner Aufwuchs von Birken zu beobachten.

Im südlichen und mittleren Teil des Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen mit großformatigen Baukörpern und umfangreichen Versiegelungsflächen. Vorhandene Grünflächen sind durch Scherrasenflächen mit einzelnen, z.T. auch großen Bäumen und Sträuchern geprägt. An der Rendsburger Straße befinden sich im südöstlichen Plangebiet zwei Wohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern. Auch hier bilden Rasenflächen den überwiegenden Vegetationsbestand. An den Grundstücksgrenzen existiert Gehölzstreifen. Die südlich der Wohnhäuser vorhandene Grünfläche ist durch einen markanten Gehölzbestand geprägt. Zwei Eichen am Rand der Rendsburger Straße wirken in den Straßenraum hinein.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird von einer älteren Brachfläche mit bewachsenen Bodenmieten eingenommen. In den Randbereichen sind Einzelbäume und Gehölzbestände vorhanden. Die Fläche wird von ruderalen Gras- und Staudenfluren mit stellenweisem Gehölzaufwuchs bedeckt.

Entlang der nördlichen Grenze zur benachbarten Wohnbebauung verläuft im westlichen Teil des Geltungsbereiches ein dicht mit Gehölzen bewachsener Wall. Entlang der südlichen Grenze zur Bahnstrecke verläuft ein sehr schmaler Gehölzsaum, welcher im östlichen Teil eher spärlich und im westlichen Teil dichter entwickelt ist.

Der an das Plangebiet angrenzen Abschnitt der Rendsburger Straße weist keine Straßenbäume auf. Auf der östlichen Straßenseite sind in den privaten Grünflächen der Einzelhandelsbetriebe Einzelbäume vorhanden, die mit ihrer straßenbegleitenden Anordnung in den Straßenraum hineinwirken.

Das Plangebiet umfasst keine gesetzlich geschützten Biotope oder artenschutzrechtlich relevanten Vegetationsbestände.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens blieben die auf den genutzten Flächen vorhandenen Gehölzstrukturen vorbehaltlich gärtnerischer Eingriffe voraussichtlich erhalten. Der dauerhafte Fortbestand der Ruderalfluren und darin enthaltenen Gehölze wäre nicht wahrscheinlich, da an einem zentral gelegenen innerstädtischen Standort der Erhalt von

Brachflächen städtebaulich nicht gewollt ist und eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich auch bei Nichtdurchführung des Vorhabens möglich ist.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Mit der durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Änderung der Nutzung des Plangebietes sind keine auf dieser Planungsebene zu bewertenden Eingriffe in das Schutzgut Pflanze verbunden. Die im nördlichen sowie im südlichen Grenzverlauf des Plangebietes vorgesehenen Grünachsen, entsprechen im Flächenumfang der Ausdehnung der Grünflächendarstellung der geltenden F-Planfassung, so dass keine Veränderungen hinsichtlich des planungsrechtlich gesicherten Raumes für Vegetationsflächen entstehen. Der Grünflächenanteil der geplanten Nutzungen des Gebietes wird dem Grünflächenanteil der gewerblichen Nutzung entsprechen und im Falle der vorgesehenen Abnahme der Bebauungsdichte nach Westen in diesem Bereich ggf. höher liegen. Auch unter diesem Aspekt tritt somit planungsrechtlich keine Verschlechterung für das Schutzgut Pflanze ein.

Mit der Umsetzung der nachfolgenden Bauleitplanungen wird der Verlust von Ruderalfluren sowie Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände verbunden sein. Unter anderem kann es zur Beseitigung großer Einzelbäume kommen. Inwieweit damit ausgleichspflichtige Eingriffe verbunden sind, ist auf B-Planebene zu prüfen. Im Grundsatz stellen Eingriffe in Vegetationsflächen in den planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung gesicherten Flächen im Rahmen der zulässigen baulichen Auslastung des Grundstückes keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Davon unberührt sind jedoch gesetzlich geschützte Biotope sowie artenschutzrechtliche Belange.

Biotope sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Bedeutung des Gehölzbestandes, u.a. für europäische Vogelarten, ist zu berücksichtigen.

Im nördlichen sowie im südlichen Plangebiet sind im Grenzverlauf Grünachsen vorgesehen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen sollen in diesen Bereichen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden, um einen durchgehenden Grünzug mit Anbindung an den westlich des Plangebietes gelegenen Stadtpark zu verwirklichen und einen öffentlichen Spielplatz aufzunehmen. Den Grünverbindungen wird eine übergeordnete ökologische und soziale Funktion zugeordnet, so dass in den folgenden Bebauungsplänen Festsetzungen getroffen werden sollen, welche die Qualität der Grünzüge entsprechend definieren. Außerdem sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zur Durchgrünung des Quartiers erfolgen. Angedacht ist vor allem die Festsetzung von Straßenbäumen auf öffentlichen sowie auf privaten Flächen. Insbesondere im Verlauf der Rendsburger Straße soll aus Gründen des Platzmangels im öffentlichen Straßenraum eine durchgehende Baumreihe auf privatem Grund verwirklicht werden.
Sofern durch die genannten Maßnahmen entwicklungsfähige Baumstandorte geschaffen werden, können die zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand damit kompensiert werden. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches kann der Eingriff minimiert werden, indem geprüft wird, inwieweit der vorhandene Gehölzbestand in die geplanten Grünzüge integriert und damit partiell erhalten werden kann.

Für die bauliche Nutzung zwischenzeitlich entstandener Ruderalflächen ergibt sich keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Artenschutzrechtliche Belange und daraus resultierende Kompensationspflichten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch zu berücksichtigen.

Die beabsichtigte Sicherung durchgehender Grünzäsuren kann zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen, welche jedoch im Wesentlichen von den zukünftigen Nutzern des Gebietes bestimmt werden wird.

Das Vorhaben hat wenig erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Der planungsrechtlich vorgegebene Grünflächenanteil des Gebietes wird sich mit der veränderten Nutzungsstruktur leicht erhöhen. Mögliche Eingriffe in den aktuellen Vegetationsbestand sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten und ggf. auszugleichen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 8,4 ha
planungsrechtlich:	
Gewerbliche Baufläche:	ca. 7,0 ha
Grünfläche (Grünzug):	ca. 1,4 ha
real:	
Gewerbefläche:	ca. 2,7 ha
Brachfläche (B-Plan Nr. 83):	ca. 3,8 ha
Brachfläche (westl. Teil):	ca. 1,4 ha
Wohnbauflächen:	ca. 0,14 ha
Grünfläche (Grünzug):	ca. 0,36 ha

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

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 8,4 ha
Gemischte Bauflächen:	ca. 6,6 ha
Grünfläche (Grünzug Nord und Süd):	ca. 1,8 ha

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Plangebiet die Umnutzung einer z.T. nicht mehr in Anspruch genommenen gewerblichen Baufläche an einem innenstadtnahen Standort zu Gemischten Bauflächen und einem Nahversorgerstandort möglich.

Mit der Inanspruchnahme einer Konversionsfläche wirkt sich das Vorhaben auf das Schutzgut Fläche nicht negativ aus.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

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

Die bisherigen und aktuellen Nutzungen des Plangebietes weisen z.T. eine sehr hohe Altlastenrelevanz auf, so dass im Geltungsbereich mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 im östlichen Teil des Plangebietes wurden im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen 2014 bereits umfangreiche Bodenuntersuchungen und Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt und der Altlastenverdacht damit ausgeräumt. Für das übrige Plangebiet liegen bislang keine Bodenuntersuchungen vor.

Für die vorliegende Bodenuntersuchung[6] erfolgten in Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde der Stadt Neumünster baubegleitend verteilt über das Gelände 19 Kleinrammsondierungen (überwiegend bis 3 m Tiefe) mit und ohne Bodenluftprobe und diverse Baggerschurfe sowie Laboruntersuchungen der entnommenen Boden- und Bodenluftproben. In wenigen, lokal begrenzten Bereichen wurden Mineralölreste, erhöhte PAK-Gehalte (policyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Teerpappen und Verunreinigungen mit Schmierölen im Boden vorgefunden. Die Teerpappen sowie PAK-haltige Schlacken und Aschen wurden entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Bereiche mit Mineralölbelastung wurden durch Bodenaushub saniert. Die Verunreinigung mit Schmierölen wurde noch nicht beseitigt. Aufgrund der Geringfügigkeit und geringen Wasserlöslichkeit der Schmieröle geht nach Einschätzung der Gutachter keine Gefährdung von der belasteten Stelle aus. Eine Beseitigung der Schmierölbelastung wird im weiteren Verfahren noch erfolgen. Die Bodenluftanalysen haben keine Hinweise auf eine Belastung des Untergrundes mit leichtflüchtigen Bestandteilen von Lösemitteln oder Vergaserkraftstoffen ergeben. Der entlang der Nordgrenze ehemals vorhandene Wall wurde aufgrund seiner Durchsetzung mit Bauschutt und müllartigen Bestandteilen abgetragen und das Material separiert, so dass Fremdstoffe und belastetes Material ordnungsgemäß entsorgt oder recycelt und unbelastetes Material zur Verfüllung des Geländes wiederverwendet werden konnten. Die an der Basis des Walles vorgefundene Betonplatte wurde ebenfalls entfernt und entsorgt. Der Oberboden der Fläche weist nach der Sanierung insgesamt keine Stoffrückstände auf, die als Verunreinigung einzustufen sind. Die nachgewiesenen PAK-Gehalte sind nach Einschätzung des Gutachters vernachlässigbar geringe Hintergrundwerte, die kein Hindernis für die geplante Folgenutzung des ehemaligen Gewerbestandortes darstellen. Mit Schreiben vom 23.02.2015 hat die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster mitgeteilt, dass der Altlastenverdacht für das Grundstück entkräftet wurde und kein Eintrag in das Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster erfolgt.

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

nierung der Fläche durch die Firma Hagedorn bereits durch den Kampfmittelräumdienst begleitet wurde.

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

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

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

Unvermeidbare Eingriffe entstehen durch die zu erwartende Versiegelung aktuell unversiegelter Böden im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen. Für den Gebäudeneubau sowie den Straßen- und Wegebau werden Ruderalflächen neu bzw. wieder versiegelt bzw. befestigt. Das geplante Mischgebiet/ Sondergebiet im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird wie die bislang planungsrechtlich mögliche Gewerbenutzung einen maximalen Versiegelungsgrad von 80 % der Fläche aufweisen. Der Versiegelungsanteil im westlichen Teil des Geltungsbereiches kann im Falle der vorgesehenen Abnahme der Bebauungsdichte nach Westen ggf. niedriger liegen. Es entstehen somit keine Versiegelungsflächen, die über das bislang zulässige Maß hinausgehen. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in das Schutzgut Boden gilt damit als bereits erfolgt und erfordert keinen erneuten Flächenausgleich.

Erhebliche Bodenbewegungen für Geländeprofilierungen werden aufgrund des ebenen Geländeverlaufes voraussichtlich nicht erforderlich.

Aufgrund der Altlastenrelevanz sind für das westliche Plangebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung analog dem Vorgehen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 83 ebenfalls Bodenuntersuchungen und eine Untersuchung auf Kampfmittel durchzuführen.

Gemäß Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde und unteren Abfallentsorgungsbehörde ist hinsichtlich der abfallrechtlichen Bewertung im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen ein Bodenmanagement mit gutachterlicher Begleitung zur Untersuchung, Einstufung und Verwertung des anfallenden Bodenaushubs durchzuführen.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung als neutral einzustufen. Aktuell offene Böden gehen verloren, der geplante Versiegelungsumfang wird das bislang planungsrechtlich zulässige Maß im westlichen Teil unterschreiten.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Oberflächengewässer.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden 5 Grundwassermessstellen im östlichen Teil des Plangebietes (Geltungsbereich B-Plan Nr. 83) eingerichtet und während der Rück-

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

Die Analyse der Grundwasserproben hat Auffälligkeiten für die Parameter pH-Wert, DOC (gelöster organisch gebundener Kohlenstoff), Redoxpotenzial, Leitfähigkeit und Chlorid ergeben, welche nach Einschätzung des Gutachters nicht auf die gewerbliche Nutzung, sondern auf äußere Einflüsse bzw. regionaltypische Eigenschaften des Grundwasserleiters zurückgehen und mit Sicherheit keine Beeinträchtigung der künftigen Nutzung des Geländes darstellen. Relevante anorganische und organische Schadstoffparameter zeigen mit Ausnahme eines lokal erhöhten Arsen-Gehaltes keine Auffälligkeiten im Grundwasser. Eine Grundwassergefährdung oder ein Sanierungsbedarf ergibt sich nach fachgutachterlicher Einschätzung aus der Arsenbelastung nicht. Zur Beobachtung wurde ein Grundwassermonitoring bezüglich des Arsen-Gehaltes durchgeführt. Bei der letzten Analyse im Februar 2019 traten an zwei Grundwassermessstellen am südlichen Plangebietsrand noch immer leichte Prüfwertüberschreitungen auf, so dass die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster die Weiterführung des Monitorings in jährlichen Abständen angeordnet hat.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster im Rahmen des Scopings ist aufgrund der Überschreitung der Vorsorgewerte für Zink im Boden an zwei Stellen im Plangebiet keine Niederschlagsversickerung zulässig.

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

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mit der geplanten Bodenversiegelung wird sich der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers gegenüber der aktuellen Situation deutlich erhöhen. Der Umfang der planungsrechtlich zulässigen Flächenversiegelung als maßgeblichem Parameter für den Oberflächenabfluss erhöht sich durch die veränderten Flächennutzungen jedoch nicht.

Nach den Grundsätzen der Stadt Neumünster ist das in den öffentlichen und den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser vollständig innerhalb des Plangebietes zu versickern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind der damit verbundene Flächenbedarf sowie erforderliche Festsetzungen zu Versickerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorflutsystems können dadurch minimiert werden. Für den Bebauungsplan Nr. 83 ist eine Entwässerung der Verkehrsflächen über straßenbegleitende Versickerungsmulden vorgesehen. Für die Privatgrundstücke soll eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück festgesetzt werden.

Die bestehenden Auflagen zum Grundwassermonitoring sowie der Unzulässigkeit von Versickerungsanlagen in Bereichen mit erhöhten Zinkwerten im Boden sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Während der Baumaßnahmen kann es aufgrund des oberflächennah anstehenden Stauwassers zu einer Berührung wasserführender Schichten kommen, welche eine offene

Wasserhaltung erforderlich machen Für die Anlage von Kellern und Tiefgaragen ist ein Grundwasseranschnitt nicht zu vermeiden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der möglichen und vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses durch lokale Versickerung des Niederschlagswasser als wenig erheblich einzustufen.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

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

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

Das Plangebiet selbst weist aktuell aufgrund der brachliegenden Flächen einen relativ geringen Versiegelungsanteil auf. Eine Flächennutzung mit 80 % Versiegelung auf den Gewerbegrundstücken ist gemäß geltendem Flächennutzungsplan jedoch möglich. Die östliche Brachfläche kann aufgrund der spärlichen Vegetationsbedeckung nur eine geringe klimaaktive Wirkung entfalten.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die gemäß Flächennutzungsplan zulässige Flächenversiegelung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Lokalklima weiterhin möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Mit der durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Änderung der Nutzung des Plangebietes sind formal keine Eingriffe in das Schutzgut Klima verbunden, da die geplanten Nutzungsformen keine erheblicheren Auswirkungen auf das Klima entfalten als die gemäß geltendem Flächennutzungsplan zulässigen. Mit der Ausweisung eines Mischge-

bietes kann in Abhängigkeit von der definierten Nutzungsdichte eine Verringerung der Klimabeeinträchtigung eintreten.

Real tritt aufgrund der aktuell vorhandenen Brachen eine Erhöhung des Versiegelungsumfanges ein. Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Dauerhafte Flächenversiegelungen haben daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Da ein großer Teil des Geltungsbereiches auch jetzt als Brachfläche in Teilen vegetationsfrei ist und die Landschaftsstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima haben, kommt dieser Effekt jedoch nicht in erheblichem Maße zum Tragen. Darüber hinaus kann diesem Effekt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Auch die Berücksichtigung von Flächen für eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes mindert die Auswirkungen der kleinräumigen Erwärmung. Ebenso kann die Festsetzung von Gründächern und Fassadenbegrünungen zur Klimaregulierung beitragen.

Mit Treibhausgasemissionen ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Wärmeversorgung der Wohn- und Gewerbegebäude und des Ziel- und Quellverkehrs der geplanten Wohn-, Misch und Sondergebiete zu rechnen, jedoch nicht mit Belastungen, welche über die Werte eines ausgelasteten Gewerbegebietes erheblich hinausgehen. Die verbindliche Bauleitplanung kann auf den Wohn- und Gewerbegebäuden Solar- oder Photovoltaikanlagen zulassen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zur Minderung von Treibhausgasemissionen und als Beitrag zum Klimaschutz zu ermöglichen.

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

Mit der Nutzung einer Konversionsfläche sowie der Ermöglichung kompakter Siedlungsformen wird der im Außenbereich für die notwendige Siedlungsentwicklung zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfes zu beanspruchende Flächenbedarf reduziert und so durch den Verzicht auf eine Beanspruchung von bisher nicht baulich überformten Flächen ein indirekter Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Lage des Plangebietes schafft aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum und der guten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr außerdem die Voraussetzungen, den Anstieg des motorisierten Individualverkehrs zu bremsen und alternative Mobilitätskonzepte zu fördern. Regelnde Eingriffsmöglichkeiten bestehen diesbezüglich jedoch nicht.

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

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

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

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

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

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit dem örtlichen und regionalen Verkehr, der Wohn- und Gewerbenutzungen im Umfeld sowie der gewerblichen Nutzung im Plangebiet selbst.

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

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden sich der Ziel- und Quellverkehr sowie die gewerblichen Emissionen verändern. Aufgrund der zukünftig überwiegenden Wohnnutzung und der erwartungsgemäßen Beschränkung der gewerblichen Nutzungen auf Büros, Praxen und Dienstleistungsunternehmen werden die gewerblichen Emissionen deutlich zurückgehen. Der Ziel- und Quellverkehr wird aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes voraussichtlich zunehmen. Insgesamt ist durch die F-Planänderung nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der Luftqualität oder einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

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

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

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

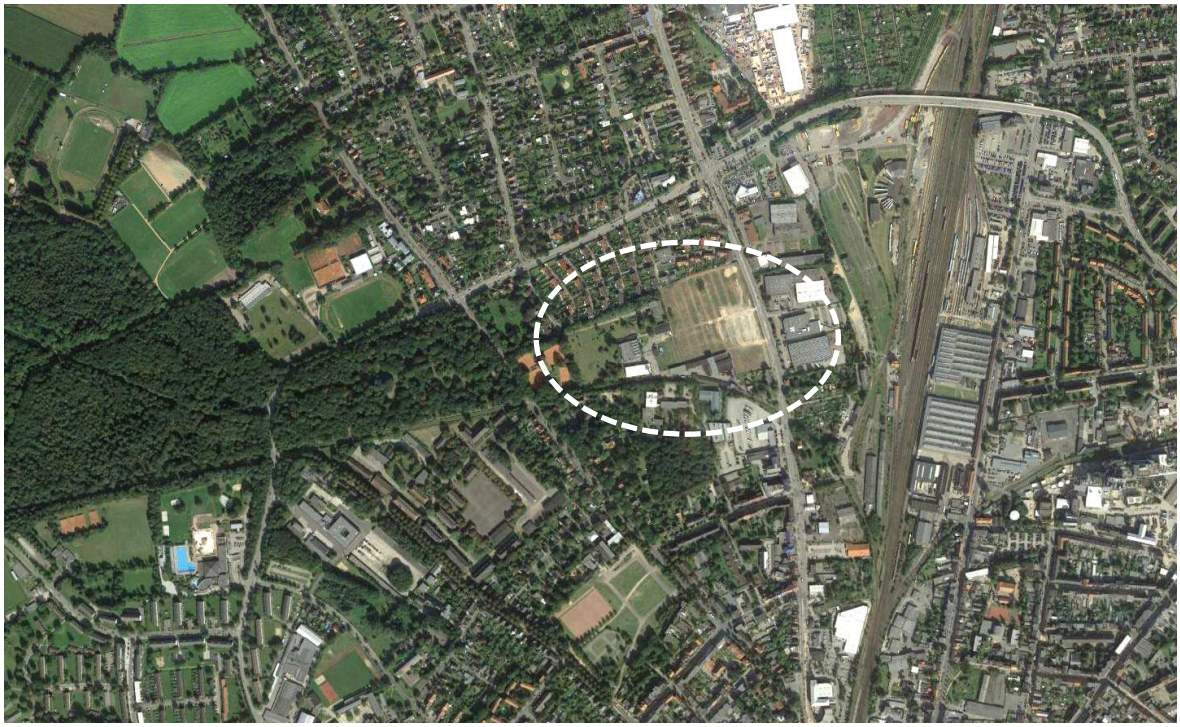


Abb. 11: Luftbildaufnahme (2016) aus: google earth 2019

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

Das Plangebiet selbst war ursprünglich ein intensiv baulich genutzter Gewerbestandort. Mit dem Abriss des Gießereibetriebes ist direkt an der Rendsburger Straße eine großflächige, ungenutzte Freifläche entstanden. Das Gelände ist bis auf drei Einzelbäume vollständig abgeräumt und verfügt über keinerlei einfassende Randstrukturen. Die verbliebenen gewerblichen Anlagen erstrecken sich entlang der südlich angrenzenden Bahrstrecke sowie im mittleren Teil des Plangebietes und haben keinen direkten Bezug zur Rendsburger Straße. Für das Ortsbild, welches im Verlauf der Rendsburger Straße von einem stetigen Wechsel von Wohn- und gewerblicher Bebauung geprägt ist und insbesondere gegenüber vom Plangebiet eine deutliche Verdichtung aufweist, wirkt die große Freifläche an dieser Stelle als städtebaulicher Fremdkörper.

Im westlichen Teil des Plangebietes bilden die vorhandenen Freiflächen aktuell einen nachvollziehbaren Puffer gegenüber den angrenzenden Wohn- und Freizeitflächen. Die Gewerbebauten sind durch vorhandenen Baumbestand nach Westen eingegrünt.

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

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Ortsbild mit seiner aktuellen Prägung im Plangebiet nur bedingt erhalten. Die Bebauung der Freiflächen für gewerbliche Nutzungen ist auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes möglich.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Mit der geplanten Bebauung der bestehenden Brachflächen verändert sich das Ortsbild im Untersuchungsgebiet. Eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung einschließlich Nahversorgung stellt für den innerstädtischen, zentrumsnahen Standort an der Schnittstelle von Wohn- und Gewerbegebieten eine städtebaulich angemessene Nutzung dar und fügt sich in die umliegenden Nutzungsstrukturen ein. Im B-Plan Nr. 83 werden die verdichteten Bauformen der Rendsburger Straße zugeordnet und nehmen nach Westen ab. Es ist vorgesehen, diese Abstufung im westlichen, dem Stadtrand zugewandten Teil des Plangebietes weiter fortzusetzen. Sicherzustellen ist diese angestrebte Entwicklung erst über eine Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der Anteil der Wohnnutzung wird nach Westen erwartungsgemäß deutliche Priorität gewinnen. Damit würde der im Umfeld bestehenden Nutzungszonierung entsprochen.
Zur weiteren Lenkung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, welche die Verwirklichung einer baulichen und grüngestalterischen Raumkante entlang der Rendsburger Straße, Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Quartiers sowie die Berücksichtigung der Grünachsen gewährleisten. Unter diesem Aspekt kann die geplante, vom geltenden F-Plan abweichende Folgenutzung der Brachfläche zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Im Sinne der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

Eine Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet selbst nicht zu. Mit der Darstellung der beiden Grünzüge, die im Westen über die Sportanlagen des THC und den nördlich davon gelegenen Kracht'schen Park die Verbindung zum Stadtpark/ Stadtwald und im Osten über das Kleingartengelände zur Messeachse aufnehmen sollen, wird jedoch die Idee einer „grünen Stadt Neumünster" aufgegriffen und die Schaffung attraktiver Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger eingeleitet. Der Schwerpunkt der Grünachsenbildung wird an den südlichen Rand des Plangebietes verlegt und bietet damit zusätzlich die Möglichkeit zur Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnlinie.

Sofern in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen Festsetzungen getroffen werden, welche eine Einbindung der Baukörper in das Ortsbild sowie die Umsetzung der Grünachsen gewährleisten, wirkt sich die Flächennutzungsplanänderung durch die Ermöglichung *einer städtebaulich angemessenen Nutzung überwiegend positiv* auf das Schutzgut Landschaft aus.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

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

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

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

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

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

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

Im Bereich der sanierten Fläche im östlichen Plangebiet ist aufgrund der umfangreichen Bodenveränderungen nicht mehr mit archäologischen Funden zu rechnen.
Der Hinweis zur Mittelungspflicht ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen.

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

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Die geplanten Veränderungen von bebauten bzw. ehemals bebauten Flächen stellen im Grundsatz keinen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft dar, sofern die geplanten Eingriffe nicht über den bestehenden bzw. bislang zulässigen Eingriffsumfang hinausgehen.

Die abschließende Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs und des Umfangs der ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. der Eingriff wird, soweit erforderlich, bilanziert und ggf. notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert. Zu berücksichtigen sind insbesondere mögliche artenschutzrechtliche Kompensationserfordernisse im Zusammenhang mit den Beseitigungen von Vegetationsbeständen bzw. Lebensräumen.

4. PLANUNGSALTERNATIVEN

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

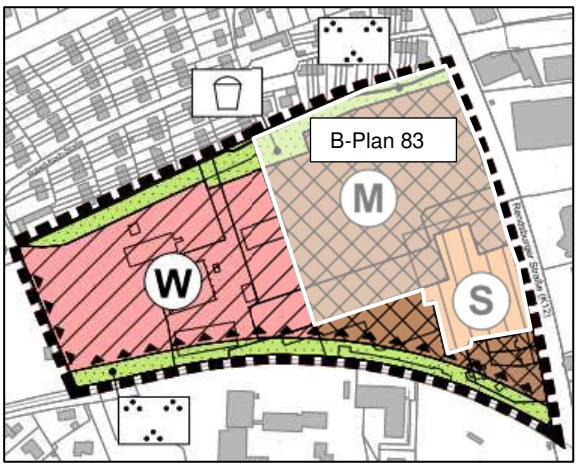
4.1 STANDORTALTERNATIVEN

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

4.2 PLANUNGSALTERNATIVEN

Ziel der Planung war es, die Voraussetzungen für die zeitnahe Ausweisung eines urbanen Gebietes sowie eines Sondergebietes Nahversorgung im Bereich der aktuell verfügbaren Flächen an der Rendsburger Straße sowie die spätere Umnutzung im Bereich der verbliebenen, absehbar aber verfügbar werdenden Gewerbeflächen zu schaffen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergab sich aus dem Flächenzuschnitt der verfügbaren Flurstücke.

Für den östlichen Teil des Plangebietes erfolgte parallel die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 83. Hier war zunächst die Darstellung einer Sonderbaufläche im Bereich des auf B-Planebene geplanten Sondergebietes vorgesehen. Davon wurde schließlich abgesehen, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellen soll und das geplante Sondergebiet sich aufgrund seiner geringen Größe sachgerecht innerhalb einer gemischten Baufläche entwickeln lässt. Mit der abschließend gewählten Darstellung einer gemischten Baufläche lässt die Flächennutzungsplanänderung auch abweichende Entwicklungsmöglichkeiten offen.



Hinsichtlich der Weiterentwicklung des westlichen Plangebietes wurden im Rahmen der Vorüberlegungen ebenfalls Planungsalternativen geprüft. Zu Beginn der Planung war für diesen Teil die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Abb. 12: Vorentwurf Auszug 48. Änderung F-Plan mit Geltungsbereich B-Plan 83

Eine grobe schalltechnische Vorprüfung hat ergeben hat, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet hinsichtlich des Sportstättenlärms aus den benachbarten Tennisanlagen ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen voraussichtlich überschritten werden würden. Da Nutzungseinschränkungen für den THC Neumünster vermieden werden sollen, beabsichtigt die Stadt im Zuge der für den Westteil erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, in wie weit zur Konfliktminderung eine weniger schutzwürdige Nutzungsart umsetzungsfähig wäre und entsprechend ausgewiesen werden sollte. Um für die weitere städtebauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Flächenpotenzials ein möglichst breites Spektrum offen zu halten, wird daher in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zunächst von einer gemischten Nutzung ausgegangen und entsprechend auch hier eine gemischten Baufläche (M) dargestellt. Über die konkrete städtebau-

liche Festlegung und Feinsteuerung ist im späteren Bebauungsplanverfahren, u.a. auf Grundlage der dann vorliegenden Bedarfe und Rahmenbedingungen zu entscheiden.

Im Verlauf der Planungen ist im Rahmen der Kompatibilitätsprüfung der Ansiedlung eines Nahversorgers mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster die Bemessung der zulässigen Verkaufsflächen nach unten korrigiert worden. Entsprechende Festsetzungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auf die Flächenzuweisung im F-Plan hat diese Änderung aufgrund des geringen Umfanges keinen Einfluss gehabt.

Die Darstellung eines Grünzuges sollte zu Beginn der Planung wie im geltenden F-Plan zunächst nur entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgen. Im Zuge des parallel betriebenen Planverfahrens für den B-Plan Nr. 83 hat sich ergeben, dass diese Grünverbindung aufgrund der angestrebten baulichen Flächenausnutzung nur in reduzierter Breite umzusetzen und damit eher als Wegeverbindung und Abstandsfläche zur angrenzenden Reihenhausbebauung zu werten ist. Außerdem ist eine Anbindung und Weiterführung über die Rendsburger Straße in das Gebiet der Messeachse an dieser Stelle nicht mehr möglich, seit dort ein Baumarkt errichtet wurde. Um die Idee einer „Grünen Stadt Neumünster“ fortzuführen, wurde eine zusätzliche Grünachse entlang der Heider Bahn, am Südrand des Geländes als erforderlich angesehen und in die Planung aufgenommen. Diese Achse ermöglicht die gewünschte Anbindung an die Messeachse sowie die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnlinie.

5. STÖRFALLRELEVANZ

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

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

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Ausweisung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden urbanen Gebietes vor. Dabei handelt es sich um schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Im Umkreis von 2 km befinden sich keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung. Somit entfällt die Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

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

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Neumünster vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 83 wurden bzw. werden zu den Themenbereichen Schall, Einzelhandel, Entwässerung, Baugrund und Grundwasser Gutachten erstellt oder Fachplanungen durchgeführt. Die Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse dieser Untersuchungen standen für die vorliegende Umweltprüfung zur Verfügung.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

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

Zur Überwachung der im Rahmen der Umweltprüfung beschriebenen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung der geplanten Bauleitplanung eintreten, stellt die Stadt Bebauungspläne auf.

Im Rahmen der Bebauungspläne erfolgen separate Umweltprüfungen, um nachteilige Umweltauswirkungen und –beeinträchtigungen auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung feststellen und mögliche Kompensationsmaßnahmen quantifizieren zu können. Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Stadt die Aufstellung von differenzierten Erschließungsplänen, aus denen die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes und der ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail zu entnehmen sind. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im gegebenen Fall durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch dauerhaft gesichert.

7. ZUSAMMENFASSUNG

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

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

Aufgrund der Inanspruchnahme einer Konversionsfläche für das Planvorhaben sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter allgemein wenig erheblich. Mit der durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten Änderung der Nutzung des Plangebietes ist keine Erhöhung des zulässigen Umfanges der baulichen Nutzung verbunden. Ein allge-

meiner Flächenausgleich wird demnach nicht erforderlich. Die möglichen negativen Auswirkungen der Plandarstellung auf einzelne Schutzgüter sind im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Vorhabenplanung durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen minimierbar sowie ausgleichsfähig. Artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten.

Eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung einschließlich Nahversorgung stellt für den innerstädtischen, zentrumsnahen Standort an der Schnittstelle von Wohn- und Gewerbegebieten eine städtebaulich angemessene Nutzung dar und fügt sich in das Ortsbild ein. Möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnstandorte durch Verkehrslärm ist durch Lärmschutzmaßnahmen entgegenzuwirken.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

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

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

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

STADT NEUMÜNDTER (1990, Stand 2017) – Flächennutzungsplan

STADT NEUMÜNSTER (2000) - Landschaftsplan

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

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

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

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

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

---

[1] Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (24.08.2018) – Verkehrsgutachten, B-Plan Nr. 83 Rendsburger Straße

[2] Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (11.02.2019) – Lärmtechnische Voruntersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005, Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 83 Rendsburger Straße

[3] Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (11.02.2019) – Lärmtechnische Voruntersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 83 Rendsburger Straße

[4] Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (13.06.2017) – Anhänge zu Lärmtechnischer Untersuchung, 2.1 und 2.2 Verkehrslärm nach DIN 18005, 1.2.1 und 1.2.2 Gewerbelärm nach TA Lärm, 1.2 Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV, Wohnbebauung Rendsburger Straße, Stadt Neumünster

[5] Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund (Mai 2019) – Vorhabenbezogene Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort Rendsburger Straße (ehem. Stock-Gelände) in Neumünster, Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

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

Diese Begründung einschließlich des Umweltberichtes zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes "Stock Gelände - Rendsburger Straße" wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 16.02.2021 gebilligt.

Neumünster, den 04.05.2021
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

gez.

(Heilmann)