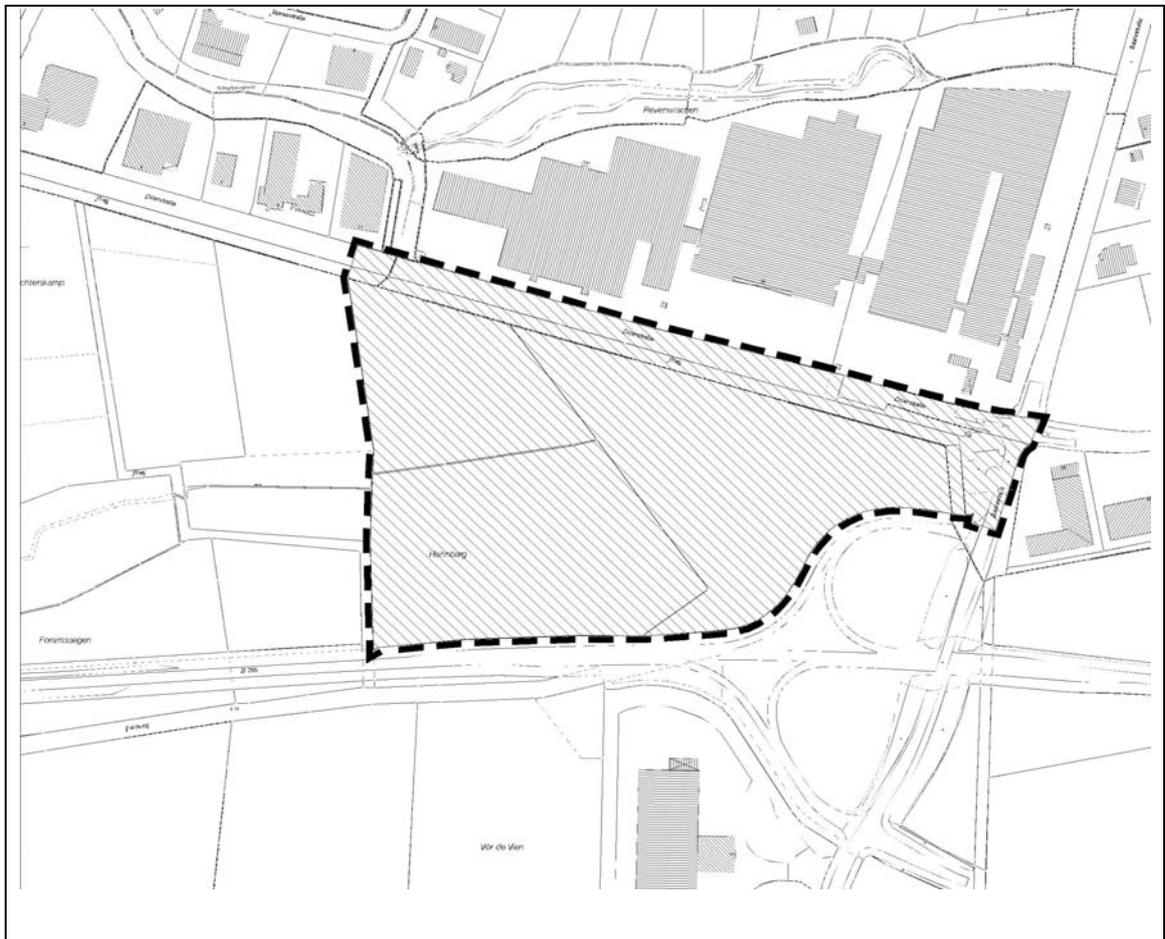




## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 118 - SONDERGEBIET ODERSTRASSE (FOC) -**

**für das Gebiet zwischen Oderstraße, Saalestraße, Südumgehung  
(B 205) sowie den naturbelassenen Grünflächen Höhe Oderstraße  
im Stadtteil Wittorf**



Übersichtsplan

**Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
Tel.: 04321/942-0**

**Stand: 22.01.2009  
Anlagen: 65**

## **INHALT**

### **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass und -ziel, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
- 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes
- 4.2 Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs
- 4.3 Städtebauliches Integrationsgebot
- 4.3.1 Standortprüfung –Alternativstandorte
- 4.3.1.1 Innenstadt
- 4.3.1.2 Innenstadtrandlage
- 4.3.1.3 Nicht integrierter Standort
- 4.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster
- 4.4 Begründung zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot und zur Ansiedlung eines Designer-Outlet-Center im Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster
5. Vereinbarkeit des geplanten Designer-Outlet-Center mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

### **B. INHALT DER PLANUNG**

1. Städtebauliches Konzept für das Designer-Outlet-Center
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.1 Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentren für Markenartikel
- 2.1.2 Sortimente, Markenartikel, Verkaufsflächen und Hersteller
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.2.1 Grundflächenzahl
- 2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.3 Besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

- 2.3.1 Sonstige allgemein zulässige Nutzungen**
- 2.3.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**
- 2.3.3 Bauweise**
  - 3. Verkehr / Erschließung, Ver- und Entsorgung**
    - 3.1 Anbindung an den überörtlichen Verkehr**
    - 3.2 Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz**
    - 3.3 Einbindung in den ÖPNV / Radverkehr**
    - 3.4 Ver- und Entsorgung**
  - 4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltprüfung**
  - 5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

## **C. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

- 1. Auswirkungen des DOC auf die angrenzende Region und auf Neumünster**
- 2. Städtebauliche Bewertung der regionalen Auswirkungen des geplanten DOC**
  - 2.1 ... auf das Umland von Neumünster (insbesondere)**
    - 2.1.1 ... Wahlstedt**
    - 2.1.2 ... Bad Bramstedt**
    - 2.1.3 ... Kellinghusen**
    - 2.1.4 ... Hohenwestedt**
    - 2.1.5 ... Nortorf**
    - 2.1.6 ... Bordesholm**
  - 2.2 ... auf Neumünster insbesondere**
    - 2.2.1 ... Hauptgeschäftsbereich**
    - 2.2.2 ... Rand- / Nebenlagen im Hauptgeschäftsbereich**
    - 2.2.3 ... nicht integrierter Standort Grüner Weg 9 – 11 – Firma Nortex –**
- 3. Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen**
- 4. Zukünftige Lärmbelastung in der Umgebung des geplanten DOC**

## **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

- 1. Absicherung der Planung**
- 2. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**
- 3. Bodenordnung**

4. Städtebauliche Gebote
5. Rechtsfolgen

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

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

## **F. UMWELTBERICHT**

## **G. ALTERNATIVEN**

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

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

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

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### **2. Planungsanlass, Plangebiet**

Die Stadt Neumünster ist bestrebt ihre oberzentrale Funktion als bedeutender Einzelhandelsstandort in zentraler Lage Schleswig-Holsteins zu stärken.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel, um die Errichtung eines grundsätzlich mit der Landesregierung abgestimmten DOC in Neumünster zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Vorgaben für eine geordnete Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzungen insbesondere für die derzeit unbebauten Grundstücke an der Oderstraße zu treffen. Der für diesen Bereich bislang gültige Bebauungsplan Nr. 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ trifft hierzu keine gesonderten planungsrechtlichen Festsetzungen und soll deshalb durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ ersetzt werden.

Der Einzelhandel ist in den letzten 20 Jahren durch einen stetigen (Struktur-)Wandel gekennzeichnet, ob bei der Größenstruktur, der Standortwahl, dem Verbraucherverhalten, der zunehmenden Koppelung mit Freizeiteinrichtungen, oder der zunehmenden Konzentration bei den Herstellern u. a. Neben diesen Entwicklungstendenzen sind aus dem anglo-amerikanischen Raum kommend, zunehmende Tendenzen eines Verkaufs an Endverbraucher unter Ausschaltung des Facheinzelhandels in Form sog. Fabrikverkäufe zu beobachten. Gerade mit dem Fabrikverkauf werden auch die bislang vorherrschenden standort- und branchenbezogenen Grenzen des Einzelhandels zunehmend aufgehoben.

Die Entwickler und Betreiber von Factory Outlet Centern (FOC) / Designer-Outlet-Centern (DOC) zielen vor allem auf die Gruppe der sog. Smart-Shopper, diejenigen, die Spitzenqualität (Premium- / Designer-) zu „Niedrigpreisen“ suchen / erwerben wollen. Die Standortanforderungen an FOC / DOC, die dabei aus Sicht der Investoren gestellt werden, sind hoch. Die Standorte dürfen nicht direkt in einem Ballungsraum liegen, um die direkte Konkurrenz zum Facheinzelhandel zu vermeiden, sollen aber gleichzeitig für ein breites Bevölkerungspotenzial verkehrsmäßig gut erreichbar sein und möglichst auch einen touristischen Bezug aufweisen. Damit wiederum kommen hauptsächlich Standorte am Rande / in der Nähe von Ballungszentren in Frage.

Die Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes 2004 – Ziffer 7.5 – hat dieser Entwicklung in Teilen Rechnung getragen, indem sie festlegt, dass in Schleswig-Holstein nur die Oberzentren als Standorte von FOC / DOC in Frage kommen, da sie die vorstehend beschriebenen Anforderungen erfüllen.

In Norddeutschland gibt es außer dem DOC in Wolfsburg und dem FOC-ähnlichen Konstrukt Ochtum-Park in Stuhr bei Bremen kein FOC / DOC, wenn man die Ansiedlungsinteressen in Mecklenburg-Vorpommern (Wittenburg; Diskussion um die Absicherung des Ski-Parks durch ein FOC) und Niedersachsen – insbesondere in Soltau, Bispingen und Bad Fallingb., wo derzeit noch die Auswertung der Raumordnungsverfahren läuft, außer Acht lässt. Ein DOC in Neumünster kann somit weite Teile Norddeutschlands als Marktgebiet abdecken.

Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass mit der Ansiedlung eines DOC folgende Chancen verbunden sind:

- a) Ein FOC / DOC führt zu neuen Angeboten, überwiegend im Bekleidungssektor (Premium- und Designermarken), die bisher in Neumünster nicht oder nicht mehr vorhanden sind.
- b) Ein FOC / DOC führt zu einem Alleinstellungsmerkmal für das Oberzentrum Neumünster in Bezug auf das Einzelhandelsangebot. Dadurch können neue Käuferschichten erschlossen und andere zurückgewonnen werden.
- c) Die Errichtung eines FOC / DOC führt zu einem zusätzlichen Besucheraufkommen von 1 - 2 Mio. Kunden pro Jahr in der Stadt. Daraus sind auch befruchtende Wirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten. Auch kulturelle und touristische Einrichtungen der Stadt (z. B. das neue Museum Tuch- + Technik in der Innenstadt) können von diesem Besucherstrom profitieren. Bekanntheitsgrad und Image der Stadt werden deutlich gesteigert.
- d) Durch ein FOC / DOC werden zusätzliche Arbeitsplätze, insbesondere für Frauen, geschaffen.

Im November 2005 beschloss die Selbstverwaltung daraufhin, die Bauleitplanverfahren für die planungsrechtliche Absicherung der Ansiedlung eines FOC / DOC in Neumünster einzuleiten.

Das Plangebiet ist ca. 9,9 ha groß und liegt etwa 3 km südlich des Stadtzentrums im Stadtteil Wirtorf. Es wird begrenzt durch die Oderstraße im Norden, die Saalestraße im Osten, die Südumgehung im Süden und durch die naturbelassenen Grünflächen des Landschaftsschutzgebietes Stadtrand Neumünster in Höhe der Oderstraße im Westen. Die Entfernung zur BAB A 7 über die Südumgehung beträgt ca. 3,5 km; über die Südumgehung (B 205) besteht weiterhin eine Anbindung an die BAB A 21 bei Bad Segeberg.

Die an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bauflächen werden vorwiegend durch Betriebe des Kfz-Gewerbes, Logistikbetriebe, Recycling-Betriebe, Metallbe- und -verarbeitung sowie Firmen der Medizintechnik genutzt.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Mit den 1989 beschlossenen Bebauungsplänen Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ und Nr. 113 „Gewerbe- und Industriegebiet Kuckswisch“ sowie dem 1995 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet An der Südumgehung“ hat die Stadt Neumünster die Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen in verkehrsgünstiger Lage geschaffen. Während die Bauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 113 „Gewerbe- und Industriegebiet Kuckswisch“ weitgehend aufgesiedelt sind, sind die Flächen in den Bebauungsplangebiet Nr. 112 / 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ und Nr. 116 / 116 1. Änderung „Industrie- und Gewerbegebiet An der Südumgehung“, von dem bis jetzt nur der 1. Bauabschnitt entwickelt und erschlossen worden ist, weitgehend unbesetzt.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ soll der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 112 / 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ überdeckt und die Ansiedlung eines DOC durch die Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die Größe des Plangebietes, den Flächenzuschnitt und vor allem die verkehrsgünstige Lage eignen sich die Flächen für die Ansiedlung eines DOC. Zudem sind diese Flächen im städtischen Eigentum und stehen somit für eine bauliche Entwicklung sofort zur Verfügung.

### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster werden die betreffenden Flächen als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ und als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

#### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes**

Im Landesraumordnungsplan 1998 ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Auf der Ebene der Regionalplanung gehört Neumünster zum Planungsraum III – kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön -. Nach Aussagen des Regionalplanes, Fortschreibung 2000, hat Neumünster im Rahmen der Wahrnehmung oberzentraler Aufgaben nach den Zielen der Landesplanung u. a. die Aufgabe, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, indem entsprechende Standorte für den

Einzelhandel vorgehalten werden. Entsprechend der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes, Ziffer 7.5 Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs, ist Neumünster als Oberzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (Factory- oder Designer-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels geeignet.

#### **4.2 Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs**

In der Teilfortschreibung 2004, Ziffer 7.5, des Landesraumordnungsplanes sind mehrere Ziele der Raumordnung verankert die bei der Planung / Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu beachten sind:

##### a) Zentralitätsgebot (Abs. 3)

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen“. (...)

Dieses Ziel der Raumordnung ist erfüllt; die Stadt Neumünster wird im Landesraumordnungsplan 1998 als Oberzentrum eingestuft.

##### b) Beeinträchtungsverbot (Abs. 4)

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Standorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

Diese Zielvorgabe der Raumordnung wird erfüllt. Mit der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse, die dieser Begründung zugrunde liegt (siehe Kap. C.2.1 und C.2.2 dieser Begründung) wird nachgewiesen, dass es zu keinen wesentlichen

Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Versorgungszentren in benachbarten Gemeinden oder in zentralen Versorgungsbereichen von Neumünster kommt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster wird der Interessenausgleich zwischen der Innenstadt, dem geplanten DOC und anderen Standorten gesichert.

##### c) Kongruenzgebot (Abs. 5)

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich angemessen sein“.

Dieses Ziel der Raumordnung ist erfüllt. In der Begründung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster (Kernaussagen) und in der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden die entsprechenden Nachweise geführt.

#### d) Städtebauliches Integrationsgebot (Abs. 6, Satz 2)

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig“.

Dieses Ziel der Raumordnung wird nicht erfüllt. Zu den Ausführungen der Begründung einer Ausnahme zur Überwindung des städtebaulichen Integrationsgebotes wird auf das nachfolgende Kapitel 4.3 Städtebauliches Integrationsgebot verwiesen.

#### e) Einbindung in ÖPNV-Netze (Abs. 13)

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden“.

Dieser Grundsatz der Raumordnung ist erfüllt. Das Industriegebiet Süd ist durch eine Buslinie der SWN-GmbH an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Durch eine Veränderung der Taktzeiten und einen evtl. möglichen Shuttlebus vom geplanten DOC in die Innenstadt kann diese Einbindung noch verbessert werden.

### **4.3 Städtebauliches Integrationsgebot**

Entsprechend dem städtebaulichen Integrationsgebot, das in der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes Ziffer 7.5 verankert ist, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur an städtebaulich integrierten Standorten in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. Ausnahmsweise können derartige Einrichtungen auch zugelassen werden, wenn im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eine städtebaulich integrierte Lage nicht möglich ist, und wenn die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere, sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt und die zentralörtliche Bedeutung insgesamt gestärkt wird.

Der in Rede stehende Standortbereich für das DOC in Neumünster im Industriegebiet Süd ist als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen. Somit ist zu prüfen, ob ein städtebaulich integrierter Standortbereich für die Aufnahme eines innerstädtischen DOC mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und den erforderlichen Stellplätzen mit exzellenter Verkehrsanbindung zur Verfügung steht.

#### **4.3.1 Standortprüfung - Alternativstandorte**

In der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes 2004 Ziffer 7.5 Abs. 5 ist festgelegt, dass eine Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot nur dann zulässig ist, wenn das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot berücksichtigt wird und städtebaulich integrierte Lagen nachweislich nicht verfügbar sind. Vor der Auswahl des Plangebietes und damit des Standortes für das beabsichtigte Vorhaben wurde geprüft, welche Standorte für ein innerstädtisches DOC mit der ausreichenden Fläche sowie der exzellenten Verkehrsanbindung zur Verfügung stehen. Die Prüfung von Alternativen erstreckt sich auf die Innenstadt, Innenstadtrandlagen sowie nicht integrierte Standorte, insbesondere im Industriegebiet Süd.

### **4.3.1.1 Innenstadt**

Standorte, die geeignet sind für die Aufnahme eines innerstädtischen DOC mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 1.600 Stellplätzen und einer Verkehrsanbindung die die zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen kann (siehe Kap. C. 3), sind nach dieser Prüfung in der Innenstadt so gut wie nicht zu entwickeln. Eine evtl. Möglichkeit bestände darin, den innerstädtischen Marktplatz „Großflecken“ komplett für eine Überbauung freizugeben oder eine bebaute Seite des Großfleckens komplett wegzunehmen und neu zu bebauen; die Probleme der Verkehrsführung wären allerdings kaum lösbar, ebenso die zusätzliche Lärmbelastung.

In der Untersuchung „Die Stadt Neumünster als Einzelhandelsstandort“ der GMA aus dem Jahr 2001 werden weitere Standortbereiche benannt, die für eine Nutzung durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen in Frage kommen. Dies sind:

1. Das Gelände der Sagerschen Fabrik
2. die Südflanke der Fabrikstraße
3. die Freifläche östlich des Park-Centers
4. der Parkplatz von Karstadt / H & M / C & A
5. der Waschpohl
6. der südliche Bereich des Großfleckens (s. o.).

Die unter 2. bis 5. angeführten Standortbereiche kommen durch ihren nicht ausreichenden Flächenzuschnitt und z. T. durch ihre Lage (Verkehrsanbindung) für eine großflächige Einzelhandelsnutzung, wie das geplante DOC, nicht in Frage.

Es verbleibt der Standortbereich der Sagerschen Fabrik, der zwischenzeitlich einmal für eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorgesehen war. Mittlerweile sind dort kleinteilige Facheinzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Büronutzungen angesiedelt worden; tlw. erfolgt eine Nutzung im Unterhaltungsbereich. Durch eine Stellplatzanlage wird der Komplex abgerundet. Der Standortbereich wäre für die geplante Nutzung durch ein DOC unter den angeführten Gegebenheiten nur schwer zu entwickeln, zumal die Verkehrsanbindung für die vorgesehene Nutzung nur suboptimal wäre.

### **4.3.1.2 Innenstadttrandlage**

Im Stadtgebiet Neumünsters gibt es zwei Standortbereiche nördlich der Innenstadt, die den Bestimmungen des städtebaulichen Integrationsgebotes nahe kommen, zum einen die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes und zum anderen die Konversionsfläche der Hindenburg-Kaserne. Beide Standortbereiche liegen am innerstädtischen Ring und weisen eine Größe auf, die eine entsprechende Verkaufsflächenentwicklung zulässt. Die Probleme treten auf bei der Verkehrsanbindung, insbesondere bei den Flächen für den ruhenden Verkehr, dem Flächenzuschnitt, der Flächenverfügbarkeit und nicht zuletzt durch die vorhandene Altlastensituation. Beide Standortbereiche sind zudem schon durch anderweitige Planungen im fortgeschrittenen Stadium, z. B. Gefahrenabwehrzentrum für die Hindenburg-Kaserne oder die Entwicklung der Messe / Holstenhallen sowie eines KLV-Terminals, belegt und kommen somit nicht mehr in Frage.

### **4.3.1.3 Nicht integrierter Standort**

Als potentiell nicht integrierter Standorte für die Ansiedlung des DOC im Stadtgebiet von Neumünster kommt nur noch das Industriegebiet Süd zwischen der Gadelander Straße und der Süd-

umgebung in Frage ohne den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“, da hier nur ein erster Bauabschnitt erschlossen ist.

Das Industriegebiet Süd wird durch eine Reihe von Bebauungsplänen überdeckt, in denen der selbstständige und vor allem großflächige Einzelhandel ausgeschlossen ist, es sei denn, er steht in einem untergeordneten Verhältnis zur Dienstleistungs-, Wartungs-, Reparatur- und Herstellungseinrichtungen. Das Industriegebiet Süd verfügt über eine gute Anbindung an die Südumgehung und damit an die Autobahn A 7 sowie an die L 319 (Altonaer Straße) und die K 18 (Boostedter Straße) als überörtliche Erschließung. Im Industriegebiet Süd stehen ausreichend Flächen für eine Gewerbeansiedlung zur Verfügung, nicht aber in der erforderlichen Größenordnung. Es ließe sich allenfalls ein DOC in der geplanten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne eigene Stellplatzanlage realisieren, was realistischerweise nicht umsetzbar ist.

### 4.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster wird in den Kapiteln 6.3 Definition der zukünftigen Zentrenstruktur in Neumünster und 7.2 Sonderstandorte des Einzelhandels die Grundlage für die Zulässigkeit und die Vereinbarkeit eines DOC mit der vorhandenen und weiter zu entwickelnden Einzelhandels- und Zentrenstruktur geschaffen. Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für die Stadt Neumünster folgende Struktur festgelegt:

- Innenstadt
- Nahversorgungszentren
- Solitäre Nahversorgungsstandorte
- Sonderstandorte des Einzelhandels mit lokaler und regionaler Ausstrahlung

(Siehe Abb. 1 und 2)

Abbildung 1: Perspektivische Zentrenhierarchie in der Stadt Neumünster

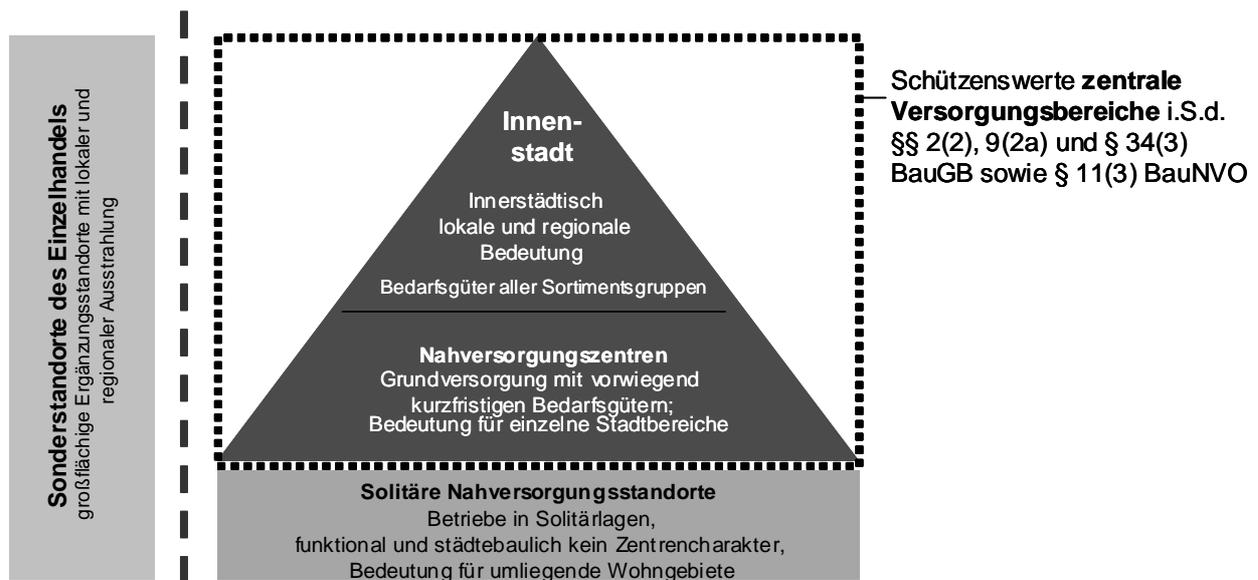
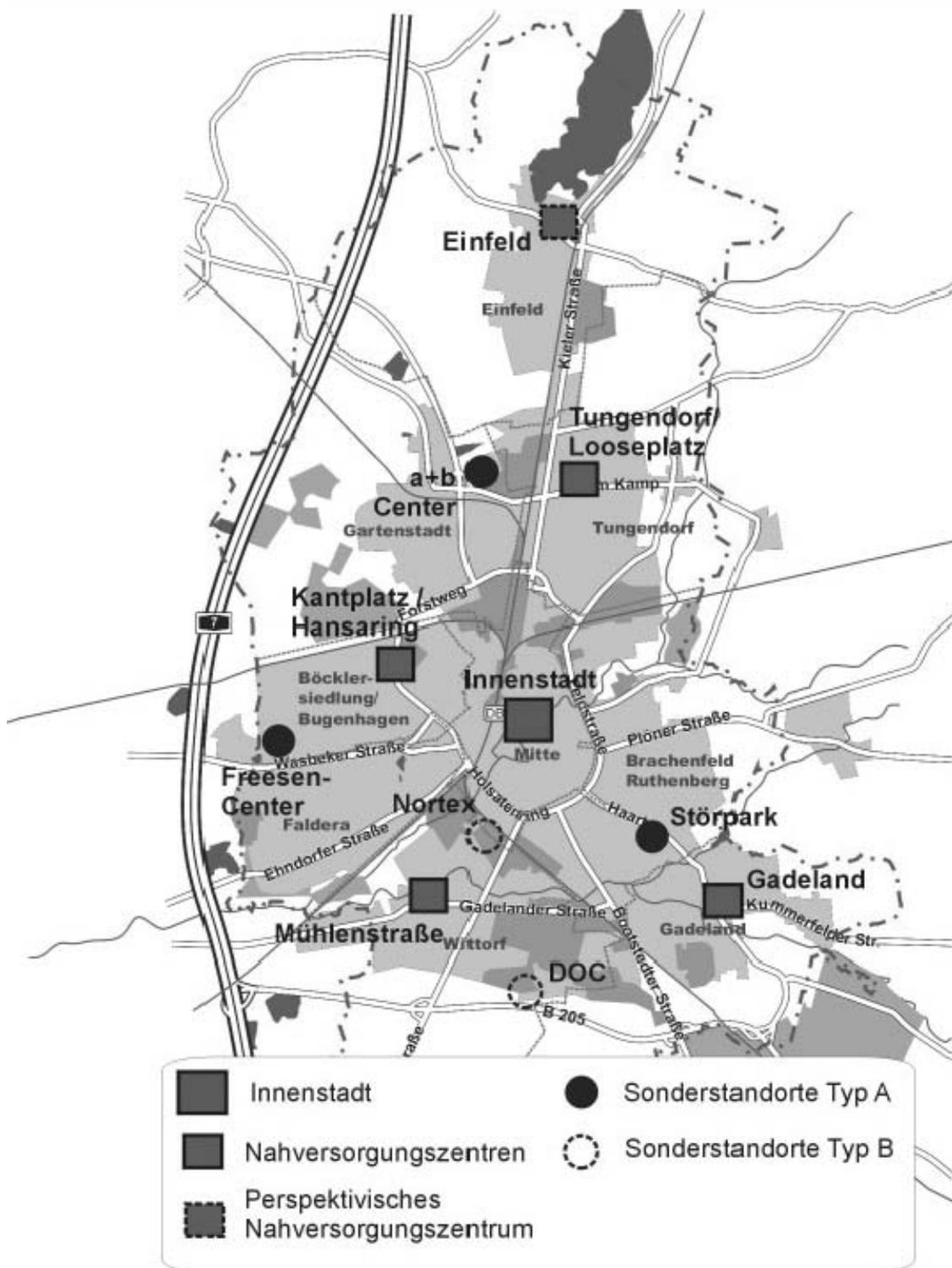


Abbildung 2: Karte 10 des Einzelhandelskonzeptes (S. 63)



Im Kapitel 9.1 Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neumünster, insbesondere in den Grundsätzen 1 und 4, wird die Integration des geplanten DOC in die Einzelhandelsstruktur entwickelt, die gegeben ist, wenn die dort festgelegte Sortimentsstruktur für das geplante DOC

eingehalten wird. Unter dieser Voraussetzung stellt das geplante DOC eine sinnvolle Ergänzung zum Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt dar und trägt bei zur Wahrnehmung und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Neumünster.

Die Absicherung der Planung, insbesondere der in Kapitel 9.1 und dort im Grundsatz 4 festgelegten Sortimentsstruktur, erfolgt über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch vertragliche Regelungen, siehe auch Kap. D. 1 der Begründung.

#### **4.4 Begründung zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot und zur Ansiedlung eines DOC im Industriegebiet der Stadt Neumünster**

In Ausübung ihrer gemeindlichen Planungshoheit (§§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 28 GG sowie Art. 46 Landesverfassung) hat sich die Stadt Neumünster im Wesentlichen aus folgenden Gründen zur Ansiedlung eines DOC auf dem vorgesehenen Standort entschlossen:

- Durch die Ansiedlung des DOC kann in der Stadt Neumünster und dessen Umfeld eine Angebotslücke geschlossen und damit die zentralörtliche Funktion leistungsgerecht ergänzt werden. Die Kaufkraftbindung an die Stadt Neumünster wird erhöht.
- Die Planung führt zu einer Stärkung des Tourismus und der Schaffung eines Zielgruppen orientierten shoppingtouristischen Angebots.
- Die Ansiedlung führt zu nachhaltigen Beschäftigungseffekten.
- Durch die geplante DOC-Ansiedlung können positive Synergieeffekte für die Innenstadt erzielt werden.

Bei der Entscheidung für den Standort des geplanten DOC im Industriegebiet Süd hat sich die Stadt von folgenden Erwägungen leiten lassen:

- (1) Bei der geplanten DOC-Ansiedlung geht es um eine spezifische Form des großflächigen Einzelhandels. Es ist eine zulässige Verkaufsfläche von 20.000 qm vorgesehen. Bei einem DOC handelt es sich um eine neuartige, in der Bundesrepublik Deutschland bislang kaum verbreitete Art des Einzelhandels, die sich deutlich von bereits etablierten Formen des großflächigen Einzelhandels unterscheidet. Bei dem geplanten DOC handelt es sich um:
  - Eine Agglomeration vieler kleiner Ladeneinheiten unter der Leitung eines Centermanagements,
  - Ladeneinheiten, die sich innerhalb eines gemeinsam geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage befinden,
  - Ladeneinheiten, die direkt an die Hersteller der Produkte vermietet werden,
  - Angebote von Markenartikeln mit erheblichen Preisnachlässen und folgenden Eigenschaften: Ware aus Überschussproduktion, Ware mit kleinen Schönheitsfehlern, Ware aus Kollektionen vergangener Saisons sowie Ware zu Markttestzwecken

Somit handelt es sich bei einem DOC nicht um ein typisches Einkaufszentrum etwa im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern um eine **atypische** Art des großflächigen Einzelhandels. Sie ergibt sich vorrangig aus den besonderen Eigenschaften der angebotenen Waren und der Betriebsform.

- (2) Das DOC in Neumünster wird vermutlich in Übereinstimmung mit den erklärten Vorstellungen der Landesplanungsbehörde perspektivisch das einzige DOC des Bundeslandes Schleswig-Holstein werden und bleiben. Dies impliziert zugleich, dass ein DOC die nach dieser Form des Einzelhandelns resultierende Nachfrage des gesamten Bundeslandes decken soll und dementsprechend eine angemessene Größe aufweisen muss. Zudem stellt ein DOC ein Angebot für sogenannte Shoppingtouristen dar und rekrutiert auch eine Nachfrage der lediglich auf der Durchreise befindlichen Touristen. Vor diesem Hintergrund ist der gewählte Standort wegen seiner Verkehrsanbindung naheliegend.
- (3) Vorliegende Untersuchungen zu den allgemeinen Auswirkungen von DOC lassen zudem erwarten, dass es bei der Frage, ob und in welchem Maße Synergieeffekte erreicht werden können, neben Ausgestaltung und Ausrichtung des DOC auch auf eine angemessene Größe des DOC ankommt. Erst ab einer bestimmten Größenordnung kann eine entsprechend große Sogwirkung auf Kunden außerhalb Neumünsters entfaltet werden, die positive Synergien durch ausreichende Zuführeffekte erwarten lassen.

Aufgrund des zu erwartenden Alleinstellungsmerkmals im Land Schleswig-Holstein sowie der aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Ausschöpfung der Synergiepotentiale erforderlichen Größe des DOC von 20.000 qm Verkaufsfläche und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens kann das DOC in Neumünster nur an dezentralen Standorten außerhalb der gewachsenen Zentren angesiedelt werden. Eine gebietsverträgliche Integration ist wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens an integrierten innerstädtischen Standorten zumindest in Neumünster nicht möglich. Die Stadt Neumünster kann ihrer zentralörtlichen Funktion nur dann gerecht werden, wenn großflächiger Einzelhandel, der in einer Art und Weise Kunden anzieht, die der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eines Oberzentrums gerecht werden soll, auch dezentral am Stadtrand angesiedelt werden kann.

Aufgrund der bereits erwähnten Atypik eines DOC im Vergleich zu klassischen Einkaufszentren ist auch nicht mit entsprechend negativen Folgen dieser Centeransiedlung für die Innenstadt Neumünsters zu rechnen. Ein großer Teil der zukünftigen DOC-Kunden kommt wegen des DOC erstmals nach Neumünster und hätte die Stadt sonst nicht besucht. Aufgrund des relativ hohen A-Markenanteils im DOC ist - anders als bei typischen Einkaufszentren - die Überschneidung mit innerstädtischen Sortimenten (hier gibt es nur ein geringes A-Markenangebot) nur gering.

- (4) Insgesamt gibt es jedoch zwischen dem Angebot im DOC einerseits sowie Einzelhandelsbetrieben im Zentrum der Stadt Neumünster (insbesondere dem Warenhaus Karstadt) andererseits Überschneidungen, die zu Umsatzumverteilungen namentlich zu Lasten des Warenhauses Karstadt führen können. Solchen denkbaren Beeinträchtigungen der Attraktivität und des Handels im Zentrum der Stadt soll mit folgenden Maßnahmen entgegengewirkt werden:
- Optimierung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Innenstadt über die Altonaer Straße
  - Städtebauliche Aufwertung der Altonaer Straße, z.B. durch das vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossene Alleenkonzept für die Altonaer Straße
  - Städtebauliche Aufwertung im weiteren Umfeld des Warenhauses Karstadt zwischen dem Bereich der gesamten Teichuferanlagen und dem Kleinflecken, wobei die Teichuferanlagen im Januar / Februar 2008 ausgebaggert wurden um das Erscheinungsbild zu verbessern; ein Parkentwicklungskonzept ist in Aufstellung

- Optimierung des Geschäftsumsatzes am Großflecken durch Neuansiedlung bzw. Erweiterung im Bestand
- den inzwischen erfolgten Neubau und Inbetriebnahme des Tuch- und Techniktextilmuseums Neumünster sowie die geplante Umgestaltung des Kleinfleckens
- Aufwertung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Karstadt sowie C & A zwischen den Kaufhäusern und den Teichuferanlagen, die von der GMA in der Untersuchung aus dem Jahr 2001 „Die Stadt Neumünster als Einzelhandelsstandort“ bereits als Potentialfläche für zukünftige Ansiedlungen bezeichnet wurde
- Förderung eines Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zur Steigerung der Attraktivität der Verbindung zwischen Großflecken und dem Kleinflecken

Im Übrigen ist auf das konkrete Maßnahmenpaket des ISEK hinzuweisen. Dieses kann durch folgende konkrete Aktivitäten unterstützt werden:

- Installation eines Citymanagements
- gemeinsame überregionale Werbung für Neumünster
- im DOC Hinweise auf Angebote in der Innenstadt (gemeinsamer Einkaufsführer) und weitere Attraktionen (z. B. Tierpark, Textilmuseum)
- Synchronisation der Kernöffnungszeiten in der Innenstadt

Durch eine Bündelung derartiger Maßnahmen wäre eine Steigerung des Kundenzustroms aus dem geplanten DOC in die Innenstadt über die prognostizierten 4 % der geschätzten 1,7 Mio. Kunden / Jahr hinaus möglich. Diese sicherlich noch steigerbare Zahl von knapp 70.000 zusätzlichen / neuen Besuchern (Shoppingtouristen) der Innenstadt stellen ein nicht zu unterschätzendes Potenzial dar, zumal Touristen das Shopping zunehmend als eine weitere Urlaubsattraktivität betrachten. Schließlich ist zu erwarten, dass die Attraktivität des Oberzentrums Neumünster im Lande Schleswig-Holstein und darüber hinaus dadurch gesteigert wird, dass an diesem Standort das einzige DOC Norddeutschlands existieren wird. Hieraus ergeben sich zwangsläufig positive wirtschaftliche Entwicklungsimpulse.

Wie der Wirkungsanalyse entnommen werden kann, ist mit einer Steigerung der Zentralität und damit der zentralörtlichen Bedeutung Neumünsters, bedingt durch die Ansiedlung des DOC, in Höhe von 17 bis 19 %-Punkten zu rechnen. Eine Steigerung des Zentralitätsindex von 1,74 auf 1,91 bis 1,93 entspricht der Stellung eines Oberzentrums im ländlich geprägten Raum mit einem großen Einzugsgebiet. Eine relevante Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden ist damit nicht zu erwarten. Dies wird durch die Ergebnisse der Wirkungsanalyse bestätigt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sichert den Interessenausgleich zwischen der Innenstadt, dem DOC und anderen Standorten. Durch geeignete Marketing-Maßnahmen, die sowohl durch den DOC-Betreiber als auch durch das zukünftige Citymanagement zu entwickeln sind und die sowohl die Belange der Innenstadt als auch des DOC berücksichtigen, kann diese Entwicklung weiter gefördert werden.

Nach alledem ist die Abweichung vom Integrationsgebot städtebaulich zu rechtfertigen und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Außerdem entspricht der Standort dem als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster.

## **5. Vereinbarkeit des geplanten Designer-Outlet-Center mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Im Rahmen der formulierten Zielsetzung einer Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität entspricht die Ansiedlung eines DOC in der Stadt grundsätzlich den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen des ISEK.

### **B. INHALT DER PLANUNG**

#### **1. Städtebauliches Konzept für das Designer-Outlet-Center**

Für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes hat die Stadt Neumünster die Planunterlagen von mehreren in Betrieb befindlichen DOC ausgewertet bzw. vor Ort in Augenschein genommen und daraus folgende Konzeptionen abgeleitet (siehe Anlagen 1 und 2).

Die erste Konzeption (Anlage 1) sieht eine Zweiteilung des Vorhabengrundstücks vor, im westlichen Teil soll das eigentliche DOC errichtet werden und im östlichen Teil wird die Stellplatzanlage bzw. ein Parkhaus vorgesehen. Damit werden zwei Varianten eines DOC möglich:

- a) ein DOC mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.200 ebenerdigen Stellplätzen und
- b) ein DOC mit max. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.800 Stellplätzen in einem Parkhaus.

Die zweite Konzeption (Anlage 2) sieht ebenfalls eine Zweiteilung des Vorhabengrundstücks vor. Dabei würde im nördlichen Teilbereich das eigentliche DOC errichtet und im südlichen Teilbereich die notwendige Stellplatzanlage. Denkbar wären bei diesem Konzept folgende Varianten:

- a) ein eingeschossiges DOC mit ca. 12.000 – 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.200 – 1.500 ebenerdigen Stellplätzen und
- b) ein zweigeschossiges DOC mit ca. 15.000 – 18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.200 – 1.500 ebenerdigen Stellplätzen.

Der Vorteil der ersten Konzeption liegt in der Erschließung über eine zentrale Zu- und Abfahrt, die weit genug entfernt ist von den nächsten Knotenpunkten. Der Vorteil der zweiten Konzeption liegt darin, dass eine geschlossene Raumkante zur Oderstraße entsteht; als Nachteil ist die Erschließungssituation anzusehen, die in die Eckbereiche des Vorhabengrundstücks verlegt würde und damit im östlichen Teil in direkter Nachbarschaft zum Knotenpunkt Oderstraße / Saalestraße liegt.

Die erste Konzeption ist geeignet für die Errichtung eines DOC im sogenannten „Village-Stil“ während die zweite Konzeption dem Typ des sogenannten „Strip-Center“ entspricht. Der Village-Stil verwendet eine eher historisierende Architektursprache, während beim Strip-Center auch eine eher moderne Architektursprache zum tragen kommen kann. Beide Konzeptionen sollen im Plangebiet realisierbar sein.

Aus dem europaweiten Ausschreibungsverfahren für das geplante DOC ist die Fa. McArthur Glen als Sieger hervorgegangen. Die Fa. McArthur Glen errichtet ihre DOC in der Regel im Village-Stil, so dass davon auszugehen ist, dass die erste Konzeption realisiert werden wird.

Gegenüber seinem städtebaulichen Umfeld soll das Plangebiet durch einen nahezu vollständig umlaufenden, mindestens 3 m breiten Gehölzstreifen eingefasst werden. Diese Bepflanzung soll das von außerhalb des Plangebietes wahrzunehmende Erscheinungsbild des DOC auflockern und somit den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild reduzieren. Zur Einfügung in das naturräumliche Umfeld sollten vorzugsweise standortheimische Gehölze für die Anpflanzung vorgesehen werden.

Aufgrund der herausragenden, überregionalen Bedeutung des DOC erscheint es hier erforderlich und angemessen, dem ankommenden Besucher die Orientierung in Richtung des Vorhabengrundstücks mittels einer weithin sichtbaren Außenpräsentation zu erleichtern. Aus diesem Grunde soll auf dem Grundstück eine selbständige Werbeanlage (Pylon) mit einer Höhe von maximal 50 m errichtet werden.

## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise**

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

Im Gegensatz zu anderen Baugebieten, für die die BauNVO einen feststehenden Katalog an all gemeinen und ausnahmsweise zulässige Nutzungen vorgibt, obliegt es der planenden Gemeinde, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für das festzusetzende Sondergebiet in eigener Verantwortung zu bestimmen. Diese Verantwortung ist eingebunden in die landesplanerischen Zielsetzungen und in den Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vorliegend wird für das Plangebiet ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center)“ als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center) - DOC -,
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung,
- Büroräume,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Stellplatzanlagen / Parkhaus für den ruhenden Verkehr.

Die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes wird auf 20.000 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei die höchstzulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb auf 1.200 m<sup>2</sup> festgelegt wird und die durchschnittliche Größe der Einzelhandelsbetriebe auf 250 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb darf nicht überschritten werden, auch nicht, wenn das DOC abschnittsweise oder nur in Teilen realisiert wird.

Die Verkaufsfläche für die zulässigen Sortimente wird wie folgt festgelegt:

- Bekleidung / Wäsche sowie Bekleidungszubehör bis zu 13.000 m<sup>2</sup>,
- Schuhe / Lederwaren und Zubehör bis zu 2.500 m<sup>2</sup>,
- Sportartikel und Zubehör bis zu 2.000 m<sup>2</sup>,
- Wohneinrichtung bis zu 1.000 m<sup>2</sup>,
- Glas / Porzellan / Keramik bis zu 1.000 m<sup>2</sup> und
- Uhren / Schmuck / Accessoires bis zu 500 m<sup>2</sup>.

Die höchstzulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente können ausnahmsweise überschritten werden, sofern die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird und durch Gutachten nachgewiesen wird, dass keine Auswirkungen dieser Überschreitung im Verhältnis zu der Flächenverteilung entstehen.

Als Zubehör / Accessoires werden die Sortimente: (Hals-)Tücher, Kappen, Mützen, Gürtel / Gürtelschnallen, Schirme, Taschen, Krawattenklammern, Manschettenknöpfe, Uhren, Modeschmuck und Sonnenbrillen ohne Sehhilfe festgelegt.

Andere Sortimente sind, auch als Rand- oder Nebensortimente, unzulässig. Service- und Dienstleistungen in Ergänzung zum Warenverkauf sind unzulässig.

Der Anteil der DOC-Verkaufsfläche für Bekleidung / Wäsche und Bekleidungszubehör muss stets mindestens 62 % betragen, auch wenn das DOC abschnittsweise oder in Teilen errichtet wird.

Als betriebs- und produktspezifische Besonderheiten werden folgende Punkte festgesetzt:

Im DOC dürfen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für Waren im Facheinzelhandel verkauft werden, die mindestens eine der nachstehenden Besonderheiten aufweisen müssen:

- Waren 2. Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden, oder deren Produktion ausläuft),
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen),
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben werden, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden),
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Facheinzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden) und
- Überschussproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden).

Sonstige Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte und Einkaufszentren werden im Plangebiet ausgeschlossen; gleichfalls ausgeschlossen bzw. unzulässig sind alle Einzelhandelssortimente, die nicht in den Festsetzungen angeführt werden.

Mit den vorstehend genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem abgeschlossenen Grundvertrag, dem Grundstückskaufvertrag und dem städtebaulichen Vertrag stellt die Stadt Neumünster klar, dass im Plangebiet nur ein Direktverkaufszentrum für Markenartikel (DOC) entsteht. Durch die Vorgabe der maximalen und der durchschnittlichen Größe der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des DOC sowie der Festlegung der Sortimente wird vermieden, dass im Plangebiet ein übliches Einkaufszentrum entsteht oder sich ein sonstiger Einzelhandelsbetrieb, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Fachmärkte ansiedeln. Mit der Vorgabe der durchschnittlichen Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe und der Festlegung der zulässigen Sortimente wird in Übereinstimmung mit der „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Neumünster als auch der Region“, Junker + Kruse, Februar 2007, dafür Sorge getragen, dass der innerstädtische Einzelhandel keine unverträglichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten hat. Die Festsetzungen sollen auch die konzepttreue Realisierung des Direktverkaufszentrums für Markenartikel (DOC) gewährleisten.

### **2.1.1 Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentren für Markenartikel**

Ein DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel ist ein Zusammenschluss vieler Fabrikverkaufsstellen zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem einheitlichen Centermanagement. In den einzelnen, abgeschlossenen Ladeneinheiten vertreiben die Hersteller oder von ihnen ausgewählte Lizenznehmer / Franchisepartner ihre Produkte zu deutlich reduzierten Preisen direkt an den Endverbraucher. Der Schwerpunkt der Angebote in einem DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel liegt, wie die Beispiele aus Deutschland und aus dem europäischen Ausland zeigen, im Textilbereich (incl. Schuhe) und bei Haushaltswaren. Dies ist in den Festsetzungen verankert (62 % Textil).

Die in einem DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel angebotenen Sortimente / Waren setzen sich ausschließlich aus Teilen des Markenartikelsortiments eines Herstellers zusammen. Dementsprechend ist es nicht vorgesehen bzw. zulässig, im einzelnen Einzelhandelsbetrieb das gesamte Sortiment eines Herstellers anzubieten. Dies hat zur Folge, dass in einem DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel aufgrund der geringeren Angebotsbreite und -tiefe nur in Ausnahmefällen ein bestimmter Artikel, z. B. eine Hose, in allen Konfektionsgrößen vorhanden ist. Die in einem DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel ansässigen Hersteller werden vom Betreiber des DOC regelmäßig entsprechend den mit dem Plangeber getroffenen Regelungen (im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag) zur Einhaltung des Vertriebskonzeptes verpflichtet, das sicherstellt, dass nur die nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Waren und Sortimentspaletten angeboten werden. Mit einem derartigen Vertriebskonzept, das weder eine breite noch eine tiefe Angebotsstruktur zulässt, ist für den Kunden ein gezielter Einkauf bestimmter und konkreter Waren im DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel nicht möglich.

### **2.1.2 Sortimente, Markenartikel, Verkaufsflächen und Hersteller**

Um Auslegungsschwierigkeiten hinsichtlich der bislang nicht gesetzlich definierten Begriffe „Sortimente“, „Markenartikel“ und „Verkaufsfläche“ vorzubeugen, werden durch die Stadt Neumünster folgende Definitionen vorgegeben – u.a. in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes - und in die Bauleitplanverfahren übernommen werden (siehe Kapitel D.):

- Sortiment ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder Markennamen allgemein anbietet oder anbieten lässt.
- Markenartikel sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber / Lizenznehmer / Franchisepartner gewährleistet wird und
  - die er selbst oder
  - deren für die Abgabe an den Endverbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder
  - durch Behältnisse, aus denen sie verkauft werden, mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

- **Verkaufsfläche** ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschl. Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z. B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an. Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Restaurants, Nebenflächen der Mieter (z. B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), öffentliche Flächen (d. h. Ladenpassagen, Toiletten etc.), Kinderspielplatz und Kinderbetreuungsflächen.
- **Hersteller** ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Vertrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die für Stellplatzanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um weitere 0,1 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) überschritten werden darf.

Mit der Festsetzung ist eine sehr weitgehende Ausnutzung der Fläche möglich. Die im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen „Großflächiger Einzelhandel Direktverkaufszentrum für Markenartikel (DOC), Büroräume, Gastronomieeinrichtungen und sonstige Anlagen“ benötigen möglichst ebenerdige (Verkaufs-)Einrichtungen und eine hohe Zahl von Stellplätzen.

Bei einer Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist mit einem Bedarf von ca. 1.800 Stellplätzen zu rechnen. Diese Stellplätze würden in ihrer Dimensionierung neben den zulässigen Verkaufsflächen die verfügbaren Flächen im Plangebiet bei weitem übersteigen. Als Alternative dazu ist die Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkhauses sinnvoll. Um die notwendige Flexibilität für eine derartige flächensparende Lösung zu erhalten, ist die ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen GRZ angezeigt.

### **2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

In den textlichen Festsetzungen wird die zulässige Höhe der Gebäude auf 16,50 m, bezogen auf die Oberkante der Oderstraße, festgesetzt. Je nach Art des Centers (siehe Kap. B. 1) können sich die Verkaufsflächen über zwei Geschosse erstrecken; die notwendigen Büro- und Sozialräume und Lagerflächen werden überwiegend im Obergeschoss untergebracht. Die weitere Gebäudehöhe wird benötigt, um die Gebäude mit Dachaufbauten entsprechend der Typisierung (s. o.) ausgestalten zu können.

Auf einer max. Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> können untergeordnete Bauteile der Gesamtanlage eine Höhe von 25,0 m, bezogen auf den o. a. Bezugspunkt, einnehmen, um die Eingangsbereiche und die Eckpunkte des Centers zu betonen.

Die Festsetzung von max. 50,0 m Höhe für einen Werbepylon entspricht in etwa den heutigen Maßstäben für derartige bauliche Anlagen und gewährleistet die Sichtbarkeit über eine entsprechende Distanz; eine Blink- oder Wechselbeleuchtung an den Werbeanlagen ist aus sicherheitstechnischen Gründen nicht zulässig, zudem ist sicher zu stellen, dass von der Lichtquelle der Werbeanlage keine Blendwirkung auf den Verkehr auf der Südumgehung (B 205) ausgeht.

Für ein evtl. erforderliches Parkhaus wird eine Höhe von 25,0 m, bezogen auf den o. a. Bezugspunkt, festgesetzt, die es ermöglicht, die entsprechend notwendige Anzahl von Stellplätzen in dem Parkhaus unterzubringen.

Mit der Höhenfestsetzung wird für das DOC der notwendige Spielraum für die Errichtung der baulichen Anlagen eingeräumt. Die Festsetzung bietet auch die Möglichkeit, das Gebiet baulich zu gliedern.

## **2.3 Besondere Nutzungsregelungen, Bauweise**

### **2.3.1 Sonstige allgemein zulässige Nutzungen**

Die im weiteren als allgemein zulässig festgesetzten Einrichtungen / Anlagen

- Einrichtungen zur Kinderbetreuung,
- Büroräume,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Stellplatzanlagen / Parkhaus für den ruhenden Verkehr,

dienen der Ergänzung des festgesetzten Sondergebietes. Zum einen bieten sie für die Mieter im DOC die notwendigen Ergänzungen wie z. B. Büroflächen für die Verwaltung / Organisation, und zum anderen tragen sie auch dem touristischen Aspekt eines DOC Rechnung, indem Schank- / Speisewirtschaften vorhanden sind oder auch Einrichtungen der Kinderbetreuung. Letztere sind für Urlauber interessant, die entweder auf der Durchreise sind oder Urlaub an der Küste machen und bei evtl. schlechtem Wetter das DOC besuchen.

Außer der Nutzung für großflächigen Einzelhandel für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center) ist im Plangebiet noch eine Büronutzung zulässig. Zum einen wird dadurch die Verwaltung des Centers abgesichert, zum anderen sollen den zukünftigen Mietern im DOC entsprechende Möglichkeiten angeboten werden. Eine Nutzung der Büroräume durch freie Berufe wie Ärzte, Anwälte, Architekten u. a. ist dahingegen nicht vorgesehen, da für diese Berufsgruppen kein direkter Zusammenhang zum DOC besteht.

### **2.3.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Die Regelung erfasst die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung:

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem DOC zugeordnet sind, im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zugelassen werden, sofern sie ihm gegenüber in der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet sind.

Die Festsetzung zu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist eine allgemein übliche Festsetzung, die vielfach für Industrie- und Gewerbegebiete zum Tragen kommt.

### **2.3.3 Bauweise**

Für das Sondergebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt worden. Das DOC kann sowohl im Village-Stil wie als Strip-Center gebaut werden, für die weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutreffen. Die Outlet-Läden / Geschäfte in ihren unterschiedlichen Ausprägungen können z. T. mit mehr als 50,0 m Gebäudelänge und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, tlw. in Gebäudegruppen mit weniger als 50,0 m Länge und mit seitlichem Grenzabstand und z. T. als Einzelgebäude, bei denen der seitliche Grenzabstand unterschritten wird.

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

#### **3.1 Verkehrserschließung – Anbindung an das örtliche und regionale Nahverkehrsnetz**

Das Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnburg“ gehört, der mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ tlw. überdeckt wird, ist bereits voll erschlossen.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße 205 an die BAB 7 und 21. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Oderstraße an die Altonaer Straße bzw. über die Oderstraße / Saalestraße / Weserstraße / Gadelander Straße an die Altonaer Straße oder Boostedter Straße.

Da mit der geplanten Ansiedlung eines DOC eine ungleich höhere Verkehrsbelastung als in einem bislang festgesetzten Industriegebiet zu erwarten ist, hat die Stadt Neumünster im Rahmen der aufzustellenden Bauleitpläne eingehend untersucht, ob die Kapazitäten der verkehrlichen Anbindung an das örtliche und an das regionale Netz ausreichend sind.

Der Untersuchungsraum wurde dabei durch folgende Straßenzüge begrenzt: Den Holsatenring (L 323) im Norden, die Boostedter Straße (K 18) im Osten, die Südumgehung (B 205) im Süden und die Altonaer Straße (L 319) im Westen; den Schwerpunkt der Untersuchung bildeten dabei die entsprechenden Knotenpunkte, insbesondere an der Altonaer Straße (Kreuzung Oderstraße und die Anbindungen an die B 205), die Saalestraße (Kreuzung Oderstraße und die Anbindungen an die B 205) sowie die Anbindung des geplanten DOC an die Oderstraße. Das Ergebnis, u. a. auch die Frage der Leistungsfähigkeit der Altonaer Straße im Bereich des Südbahnhofs, wird in Kapitel C 2.3 dieser Begründung dargestellt.

Um eine den zu erwartenden Verkehrsmengen gerecht werdende Verkehrsabwicklung zu ermöglichen, werden die Oderstraße wie die Saalestraße komplett in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese wird erweitert an der Oderstraße um die Flächen des vorhandenen Redders und an der Saalestraße um die Flächen der vorhandenen, aber nicht mehr genutzten Stellplatzanlage. Die Einbeziehung dieser Flächen ermöglicht es, in der Oderstraße eine dritte Fahrspur oder Abbiegespuren einzubauen und in der Saalestraße eine zusätzliche Abbiegespur. Um eine reibungslose Zu- / Abfahrt von der Oderstraße zum DOC zu gewährleisten, soll diese durchgängig 3-spurig ausgebaut werden; die 3. Fahrspur soll als Multifunktionsspur ausgebaut werden. Durch den Ausbau der Oderstraße soll sichergestellt werden, dass die auf der Nordseite der Oderstraße ansässigen Firmen problemlos angefahren werden können bzw. auch problemlos als Linksabbieger ihre Grundstücke verlassen können.

Zur reibungslosen Verkehrsabwicklung des geplanten DOC werden die Knotenpunkte Altonaer Straße / Oderstraße, Altonaer Straße / B 205 (südliche Rampe) und die Oderstraße / Saalestraße mit Lichtsignalanlagen ausgestattet (siehe Kap. C. 3). Im weiteren zeitlichen Verlauf (Beobachtung der Kundenentwicklung) und unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung sowie der zu erwartenden Aufsiedlung des Industriegebietes im Bebauungsplan Nr. 116 „Industriegebiet an der Südumgehung“ ist der weitere Ausbau der Knotenpunkte im Gebiet der Verkehrsuntersuchung (s. o.) mit Lichtsignalanlagen, der Änderung von Vorfahrtsregelung u. a. vorgesehen.

### **3.2 Verkehrserschließung – Innere Erschließung**

Die Anbindung des DOC ist über zwei Zu- / Abfahrten an der Oderstraße vorgesehen. Für die Verkehrsabwicklung aus einem möglichen Parkhaus auf die Oderstraße ist eine Fahrspur auf dem Vorhabengrundstück mit einer Aufstelllänge von ca. 50 m erforderlich. Für Bedarfsbusse ist auf dem Vorhabengrundstück im Bereich des Eingangs zum DOC eine Haltestelle einzurichten.

### **3.3 Einbindung in den ÖPNV / Radverkehr**

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz des ÖPNV wird durch die Buslinie Nr. 7 der SWN Beteiligungen GmbH gewährleistet. Nach Inbetriebnahme des DOC wird eine Erweiterung des Anschlusses geprüft. Grundsätzlich sind damit die Vorgaben des Landesraumordnungsplanes – Teilfortschreibung 2004, Ziffer 7.5, Abs. 13 – erfüllt.

Der Südbahnhof, ca. 1,7 km nördlich gelegen, ist ein Haltepunkt im SPNV. Um eine bessere Verknüpfung zu erreichen, wurden Gespräche mit den Betreibern der Strecken Neumünster – Hamburg-Altona und Neumünster – Bad Oldesloe geführt. Evtl. lässt sich eine Busverbindung vom Südbahnhof zum DOC etablieren; die Umbenennung des Südbahnhofs in Südbahnhof / DOC Neumünster wäre dabei hilfreich. Der auf der Nordseite der Oderstraße verlaufende kombinierte Geh- und Radweg wird für eine zukünftig verstärkte Inanspruchnahme hergerichtet.

Bei der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Tourismuskonzeptes für die Stadt Neumünster werden auch „neue“ Radwegrouten aus der Stadt in das Umland bzw. umgekehrt oder der Anschluss an regionale Radwegrouten geprüft. Der Standort des geplanten DOC liegt dabei an einer Strecke in das südliche Umland (Rundtour Großenaspe). Geprüft wird noch, ob der Standort des geplanten DOC in die überregionale Route „Von Küste zu Küste (Husum – Travemünde)“, die Neumünster passieren soll, eingebunden werden kann.

### **3.4 Ver- / Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das städtische Versorgungsnetz und das der SWN GmbH angeschlossen und verfügt somit über eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung.

Die das Plangebiet querenden unterirdischen Hauptversorgungsleitungen wurden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Für evtl. notwendig werdende Kontrollen bzw. Reparaturen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers auf dem Vorhabengrundstück soll im Trennsystem erfolgen. Die dazu notwendigen Leitungen müssen neu erstellt werden. Bedingt durch die knappe zur Verfügung stehende Fläche kann das anfallende Niederschlagswasser nicht oder nur teilweise versickert werden; es kann komplett in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Als Übergabepunkt für das vom Vorhabengrundstück anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation wird ein neuer Übergabeschacht an der Oderstraße im Bereich des entfallenden Redders an der westlichen Begrenzung des Plangebietes festgelegt. Für evtl. notwendig werdende Kontrollen bzw. Reparaturen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Plangebiet muss eine neue Trafo-Station zur Stromversorgung des DOC errichtet werden. Die alte Trafo-Station ist zu klein und steht an einer Stelle, die zukünftig als Straßenverkehrsfläche vorgesehen ist.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das TBZ. Für Gewerbebetriebe ist kein Benutzungszwang vorgesehen. Die Stadt ermöglicht jedoch durch gesonderte Verträge auf freiwilliger Basis eine Abfuhr in Großbehältern.

#### **4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltprüfung**

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der über das Maß hinausgeht, das im Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ festgesetzt wurde, behandelt; die erforderliche Umweltprüfung wird für die Begründung dieses Bebauungsplanes erstellt.

Der Grünordnerische Fachbeitrag ist vom Büro Brien Wessels Werning GmbH (Lübeck) erarbeitet worden.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsanforderungen**

Das zukünftige Erscheinungsbild des Plangebietes wird in seiner Grobstruktur durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhenentwicklung, der Anordnung der Erschließungs- und Stellplatzanlagen sowie der Grünanlagen und deren Bepflanzung bestimmt. Die Feinstruktur des Erscheinungsbildes, d. h. die Gestaltung der baulichen Anlagen, ihre Proportionierung und Farbgestaltung, die Materialauswahl kann durch Erlass örtlicher Bauvorschriften beeinflusst werden. Diese auf Landesrecht beruhenden Vorschriften können nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird davon nur in Form textlicher Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und zur Gestaltung und Begrünung der Flächen für Sonstige Anpflanzungen Gebrauch gemacht.

### **C. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. Auswirkungen des Designer-Outlet-Centers auf die angrenzende Region und auf Neumünster**

Grundlage der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Designer-Outlet-Centers / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel ist die von der Stadt beauftragte und vom Büro Junker + Kruse aus Dortmund erarbeitete Verträglichkeitsuntersuchung vom Februar 2007. Basis der Untersuchungen sind für Neumünster die von Seiten der Stadt zur Verfügung gestellten Daten zum Einzelhandelsbesatz, die auf eine Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus dem Jahr 2001 zurückgehen - seitdem kontinuierlich fortgeschrieben - und weitere, vorliegende Standortgutachten. Die Daten für Neumünster wurden vom Büro Junker +

Kruse vor Ort überprüft und der betroffene Einzugsbereich - insbesondere für die betroffenen Sortimente - nach folgenden Kriterien:

- Zentraler Versorgungsbereich
- Innenstadt / Hauptgeschäftszentrum
- Stadtteilzentrum und
- bedeutender Sonderstandort

empirisch erhoben.

Die Abgrenzung des gesamten Einzugsbereiches erfolgte, wie bei derartigen Vorhaben üblich, durch die Abgrenzung von Zeitisochronen, der Verknüpfung mit Kaufkraftangaben und dem Einzelhandelsbesatz in den projektrelevanten Sortimenten. Zudem wurden Auswirkungen auch an Hand von Vergleichsvorhaben ermittelt, aus denen dann der Untersuchungsraum abgegrenzt wird.

## **2. Städtebauliche Bewertung der regionalen Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers**

Die Ermittlung der möglichen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen ist ein Schritt zur Bewertung von möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die durch die Rechtsprechung und gutachterliche Stellungnahmen entwickelte 10 %-Linie der Umsatzumverteilung, ab der mit Auswirkungen zu rechnen ist, ist keine feststehende Grenze (siehe Junker + Kruse, S. 12 - 14). Die Bewertung ist in Abhängigkeit zu sehen von der Angebotsstruktur des Einzelhandels vor Ort sowie von den besonderen Rahmenbedingungen. Die Regelung des § 2 Abs. 2 BauGB besagt nicht, dass der von einer Planung betroffene Einzelhandel einer Nachbargemeinde / einer betroffenen Gemeinde per se vor Konkurrenz geschützt werden soll; die Regelung richtet sich an die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Die Auswirkungen einer Planung haben die städtebauliche Entwicklung einer Nachbargemeinde / einer betroffenen Gemeinde in Rechnung zu stellen.

Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Dieses „Umschlagen“ kann eintreten, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante (schädliche) Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu bedeutenden bzw. mehr als vereinzelt Leerständen und somit zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt (siehe Junker + Kruse, Kapitel 7, S. 51 / 52).

Im Hinblick auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen sind in der Verträglichkeitsuntersuchung von Junker + Kruse alle die zentralen Versorgungsbereiche einer detaillierten städtebaulichen Analyse unterzogen worden, die Umsatzumverteilungswerte von  $\geq 6\%$  aufweisen.

Außer dem Oberzentrum Neumünster sind dies die Gemeinde Wahlstedt (als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Bad Segeberg / Wahlstedt) sowie die Unterzentren Bad Bramstedt, Bordesholm, Hohenwestedt, Kellinghusen und Nortorf.

### **2.1 ... auf das Umland von Neumünster (insbesondere)**

Bei der Untersuchung der besonders betroffenen Gemeinden kommt es insbesondere darauf an, wie die von der Umsatzumverteilung betroffenen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich integriert sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich haben. Untersucht werden dabei insbesondere

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

In die Untersuchung einzubeziehen ist auch die Stellung der Gemeinde im zentralörtlichen Gefüge (siehe Junker + Kruse, a. a. o.).

### **2.1.1 ... Wahlstedt**

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich eine Umsatzumverteilung von 6,0 % bis 6,7 %, was rund 0,1 Mio. €entspräche.

#### Lage

Die Stadt Wahlstedt (rd.9.400 Einwohner, im Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt mit mittelzentraler Teilfunktion) liegt knapp 30 km südöstlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 205. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst zum Einen eine „angelegte“ Mitte „An der Eiche“ (südlich der Neumünster Straße) und zum Anderen mehrere Nahversorgungsbetriebe nördlich der Neumünster Straße.

#### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Bei dem Kern des zentralen Versorgungsbereiches - „An der Eiche“ - handelt es sich um eine geplante Mitte mit den typischen architektonischen und städtebaulichen Charakteristika der 70er oder 80er Jahre. Durch die kompakte Ausgestaltung entsteht eine „echte“ Einkaufsatmosphäre.

Ergänzt wird der Einzelhandel durch eine Vielzahl von Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben. Nördlich der Neumünster Straße befinden sich mit Aldi, Neukauf und Plus drei Nahversorgungsbetriebe, die als wichtige Magnetbetriebe für den gesamten Zentrenbereich fungieren.

Daneben übernehmen insbesondere das Kaufhaus Woolworth, aber auch der Drogeriefachmarkt Kloppenburg und das Bekleidungsgeschäft Ernstings Family (alle „An der Eiche“ verortet) eine Frequenzfunktion für das Zentrum.

Insgesamt existiert ein recht umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf sind lückenhaft vertreten.

Absatzwirtschaftlich beeinträchtigt sind nur wenige Bekleidungsbetriebe (vier Betriebe an „An der Eiche“, einer an der Neumünster Straße), die insgesamt keine Gebietsprägung entfalten können. Allerdings wäre auch das Kaufhaus Woolworth beeinträchtigt, wobei jedoch nur ein eingeschränkter Bereich (insbesondere Bekleidung) der Angebotspalette des Kaufhauses betroffen wäre, so dass Umsatzverluste im Bezug auf den Gesamtbetrieb relativiert werden können. Auch profiliert sich Woolworth immer deutlicher als „Discountkaufhaus“. Durch diese klare Angebotsausrichtung überschneidet sich das Bekleidungssegment nur bedingt mit dem mittel- bis hochwertigen Sortiment des geplanten DOC. Das Kaufhaus scheint demnach nicht unmittelbar

gefährdet. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Betriebe im Wahlstedter zentralen Versorgungsbereich würde demnach kein strukturelles Problem resultieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der „Nicht-Betroffenheit“ der eigentlichen Magneten Plus, Aldi und Neukauf sowie einer unproblematisch erscheinenden Leerstandssituation.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Wahlstedt ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### **2.1.2 ... Bad Bramstedt**

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich eine Umsatzumverteilung von 6,1 % bis 6,7 %, was rund 0,1 Mio. Euro entspräche.

#### Lage

Die Stadt Bad Bramstedt (rd. 13.300 Einwohner, Grundzentrum) liegt rd. 28 Kilometer südlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die BAB 7. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Straßenzüge Maienbeck, Bleecker Brücke, Bleeck, Landweg sowie dem nördlichen Bereich der Hamburger Straße.

#### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Entlang der sehr lang gezogenen, bandförmigen Hauptlage besteht zwar eine erkennbare Einkaufslage, diese kann allerdings aufgrund des Durchgangsverkehrs sowie der langen Ausdehnung nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre entfalten. Z. T. sind die Geschäftslagen dünn und immer wieder mit Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen durchsetzt. Das Zentrum ist durch ein hohes Maß an Funktionsvielfalt geprägt. Neben öffentlichen und privaten Dienstleistungen existieren mehrere Gastronomiebetriebe. Im Einzelhandelsbereich zeichnet sich das Zentrum durch eine Vielzahl von Angeboten im Grund- bzw. Nahversorgungsbereich aus. Insbesondere den Betrieben Sky, Rossmann und Kloppenburg kommt dabei eine besondere Magnetfunktion für das Zentrum zu.

Angebote im mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsbereich sind nur marginal vertreten. Absatzwirtschaftlich beeinträchtigt werden demzufolge lediglich fünf - überwiegend kleinere - Bekleidungsgeschäfte. Diese entfalten keine Gebiets- oder Angebotsprägung für das Zentrum. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Textilgeschäfte im Bad Bramstedter zentralen Versorgungsbereichs würde demnach kein strukturelles Problem resultieren.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Bad Bramstedt ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### 2.1.3... Kellinghusen

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich durch den Markteintritt des FOC in Neumünster eine Umsatzumverteilung von 5,5 % bis 6,1 %, was rd. 0,1 Mio. Euro entspräche.

#### Lage

Die Stadt Kellinghusen (rd. 8.000 Einwohner, Grundzentrum) liegt rd. 30 Kilometer südwestlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 206 und die BAB 7. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Straßenzüge Lehmburg Straße und Hauptstraße sowie einiger Seitenstraßen (u. a. Steinsstraße, Bahnhofstraße, Bergstraße).

#### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich im Bereich der Hauptstraße/Bergstraße durch ein atmosphärisches Gesamtumfeld aus. Dazu trägt die Verkehrsberuhigung sowie die Straßen- und Platzgestaltung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereiches bei. An der Lehmburg Straße ist die Aufenthaltsqualität aufgrund des Durchgangsverkehrs eingeschränkt.

Wichtige Betriebe mit Magnetfunktion sind eine Rewe Supermarkt sowie der Drogeriediscounter Kloppenburg. Darüber hinaus dominiert durchmischter, eher kleinteiliger Besatz, der ein umfassendes Grundversorgungsangebot gewährleistet. In dem zentralen Versorgungsbereich sind fünf Bekleidungsgeschäfte verortet, von denen sich lediglich drei im Bereich der Fußgängerzone befinden. Die Betriebe ergänzen das vorhandene Einzelhandelsangebot, entfalten allerdings keine besondere Gebietsprägung. Aufgrund der – überdies – unproblematischen Leerstandssituation bleiben wettbewerbliche Auswirkungen ohne städtebauliche Relevanz.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Kellinghusen ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### 2.1.4 ... Hohenwestedt

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergibt sich eine Umsatzumverteilung von 6,2 % bis 6,8 %, was rund 0,3 – 0,4 Mio. Euro entspricht.

#### Lage

Die Stadt Hohenwestedt (rd. 5.000 Einwohner, Grundzentrum) liegt ca. 24 Kilometer westlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 430. Die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich in den beiden Parallelstraßen Lindenstraße und Friedrichstraße, die durch mehrere Querstraßen miteinander verbunden werden.

#### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Der zentrale Versorgungsbereich stellt sich durch die große Längsausdehnung bei eher dünnem

Einzelhandelsbesatz wenig kompakt dar, so dass keine wirkliche Einkaufsatmosphäre entsteht. Zahlreiche Dienstleistungsbetriebe flankieren das Angebot. Bei geringem Durchgangsverkehr schaffen straßenbegleitendes Grün und eine ansprechende städtebauliche Gestaltung (z. B. Pflasterung) jedoch eine angenehme Atmosphäre. Das Kaufhaus K-Punkt stellt vor dem Bekleidungsfachgeschäft Young & Clever und dem Textildiscounter Kik den größten Magnetbetrieb des Zentrums dar. Insgesamt entspricht die Angebotsstruktur des Zentrums seiner Grundversorgungsfunktion, ein darüber hinausgehendes Angebot der mittelfristigen Bedarfsstufe ist nur ansatzweise vorhanden.

Absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen ergäben sich für vier Bekleidungsfachgeschäfte und den Fachdiscounter (Kik) sowie eingeschränkt das Kaufhaus K-Punkt. Bei letzterem ist jedoch nur ein Teil des gesamten Angebots betroffen. Insgesamt ist den beiden Betrieben eine starke Grundversorgungsausrichtung ihres Angebots zu attestieren, weswegen keine unmittelbare Gefährdung der Betriebe besteht. Für die vier betroffenen Bekleidungsfachgeschäfte hingegen sind wettbewerbliche Auswirkungen nicht auszuschließen. Die insgesamt unproblematische Leerstandssituation sowie die geringe Gebietsprägung der absatzwirtschaftlich beeinträchtigten Betriebe unterstreicht allerdings die Folgerung, dass eine Beeinträchtigung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Textilgeschäfte im Hohenwesteder zentralen Versorgungsbereich kein strukturelles Problem nach sich ziehen würde.

### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Hohenwestedt ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

## 2.1.5 ... Nortorf

### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich durch den Markteintritt des FOC in Neumünster eine Umsatzumverteilung von 7,4 % bis 8,2 %, was rd. 0,2 bis 0,3 Mio. Euro entspräche.

### Lage

Die Stadt Nortorf (rd. 6.400 Einwohner, Grundzentrum) liegt rd. 16 Kilometer nordwestlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Landstraße 328. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich des Marktes und der anschließenden Straßen im gewachsenen Stadtkern.

### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich durch seine gewachsenen und durchmischten Strukturen aus. Gastronomie und Dienstleistungen flankieren die Betriebe des Einzelhandels im Bereich des Marktes. Durch die Gestaltung des Marktplatzes und die verkehrsberuhigten angrenzenden Straßen wird die Aufenthaltsqualität des zentralen Versorgungsbereiches befördert.

Wichtige Betriebe mit Magnetfunktion sind der Edeka Aktiv Markt, die Drogeriemärkte Kloppeburg und Rossmann, der Textildiscounter Kik sowie das Textilgeschäft Ernstings Family. Darüber hinaus dominiert durchmischter und kleinteiliger Besatz, der ein umfassendes Grundversorgungsangebot gewährleistet. Im zentralen Versorgungsbereich sind neben Kik und Ernstings Family fünf weitere Bekleidungsgeschäfte vorhanden. Bei diesen handelt es sich jedoch zum Großteil um verstreut gelegene und – mit einer durchschnittlichen Größe von unter 80 m<sup>2</sup> – kleinteilige Be-

triebe, denen keine gebietsprägende Funktion zukommt. Das Angebot des Zentrums ist in seiner Gesamtheit fast ausschließlich auf die Grundversorgungsfunktion ausgerichtet, was sich auch in den relevanten Magnetbetrieben widerspiegelt, die als Nahversorger nicht vom geplanten Vorhaben tangiert werden. Die Betroffenheit des Betriebes Kik ist aufgrund seiner Discountorientierung zu relativieren. Es lässt sich festhalten, dass im Nortorfer zentralen Versorgungsbereich Magnetbetriebe nur in einem geringen Ausmaß betroffen wären, während sich absatzwirtschaftliche Konsequenzen eher für einige der nicht-gebietsprägenden, kleinteiligen und verstreuten Betriebe ergeben würden.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Nortorf ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### **2.1.6 ... Bordesholm**

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich eine Umsatzumverteilung von 7,4 % bis 8,2 %, was rund 0,2 bis 0,3 Mio. Euro entspräche.

#### Lage

Die Stadt Bordesholm (rd. 7.600 Einwohner, Grundzentrum) liegt rd. 13 Kilometer nördlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Landstraße 318. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Straßenzüge Bahnhofstraße und Mühlenstraße.

#### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Der bandförmigen zentrale Versorgungsbereich lässt sich in drei Abschnitte gliedern. Der westliche Bereich der Bahnhofstraße besitzt durch seinen stark lückenhaften Einzelhandelsbesatz und seine Durchgangsstraßenfunktion wenig Zentrencharakter. Mit den Magnetbetrieben Kloppenburg und Schlecker stellt er sich vorrangig grundversorgungsorientiert dar. Der östlich anschließende Bereich der Bahnhofstraße verfügt über einen dichteren Einzelhandelsbesatz. Verkehrsberuhigende Maßnahmen verleihen diesem ca. 100 Meter langen Abschnitt den Charakter einer Fußgängerzone. An diesen Teilabschnitt schließt sich im Osten ein Fachmarktstandort mit dem Magnetbetrieb Hinrich Kiel (Haushaltswaren) an.

Die vier vorhandenen Bekleidungsbetriebe befinden sich ausschließlich im mittleren Bereich des Zentrums. Unter diesen ist der Kik aufgrund seiner Discountorientierung nicht als betroffen einzustufen. Die Mehrzahl der Magnetbetriebe des Zentrums ist somit nicht in ihrer Funktionsfähigkeit betroffen. Aufgrund der strukturell günstigen Lage verschiedener Magnetbetriebe an den West- und Ostpolen des Zentrums ist insgesamt kein Rückgang der Kundenfrequenzen im Zentrum zu erwarten. Die betroffenen drei Textilanbieter entfalten keine Gebietsprägung, so dass eine Beeinträchtigung ihrer Konkurrenzfähigkeit kein strukturelles Problem nach sich ziehen würde.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Bordesholm ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

## 2.2 ... auf Neumünster (insbesondere)

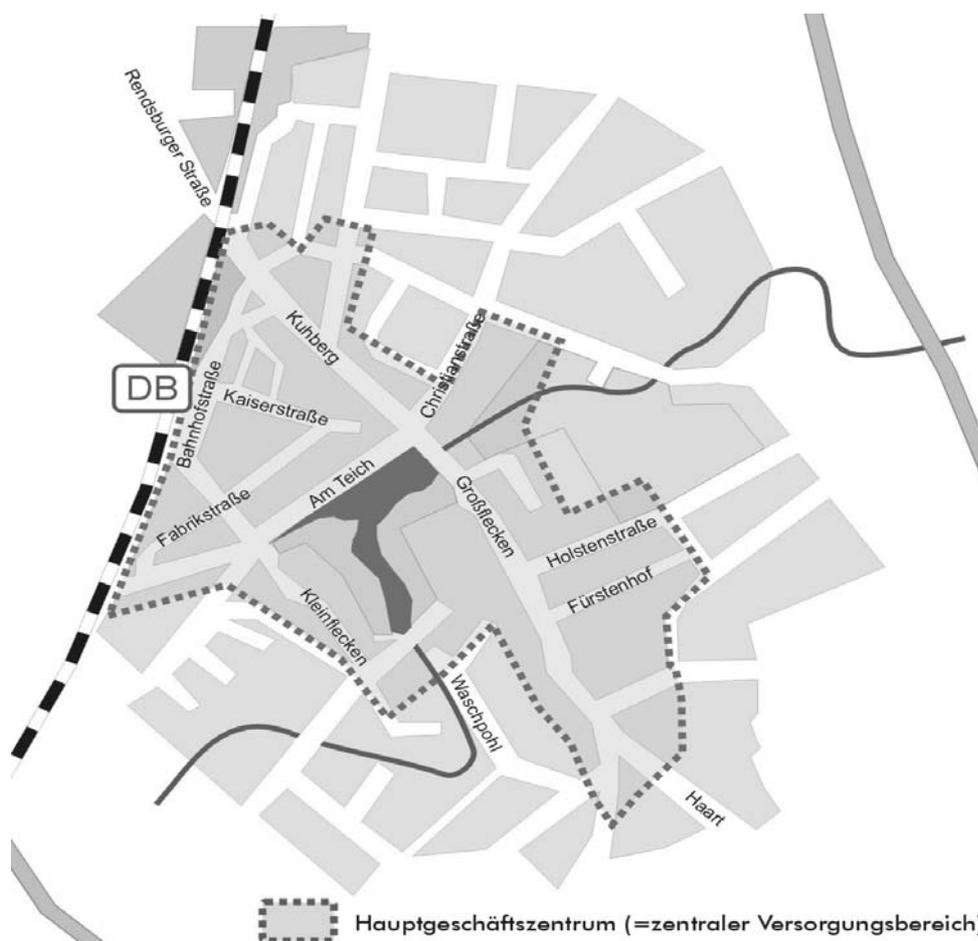
Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des DOC (Umsatzumverteilung, Kaufkraftrückgewinnung, Steigerung der Zentralität, ...) auf Neumünster insgesamt sind der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zu entnehmen.

Nachstehend werden die Auswirkungen des geplanten DOC auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. den Hauptgeschäftsbereich, die Innenstadt von Neumünster, thematisiert.

### 2.2.1 ... Hauptgeschäftsbereich

Die Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereiches ist der Karte 1 zu entnehmen. Sie ist zwischen dem Büro Junker + Kruse und der Stadt Neumünster abgestimmt und deckt sich mit vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen, so z. B. der GMA aus dem Jahr 2000 / 2001.

Karte 1: Hauptgeschäftszentrum (= zentraler Versorgungsbereich) von Neumünster (Junker + Kruse, S. 61, Karte 6)



Aus Tabelle 17 (Junker + Kruse, S. 46; siehe Kapitel 2.1.5.1) ergeben sich für den zentralen Versorgungsbereich / den Hauptgeschäftsbereich die nachstehend angeführten Umsatzumverteilungswerte :

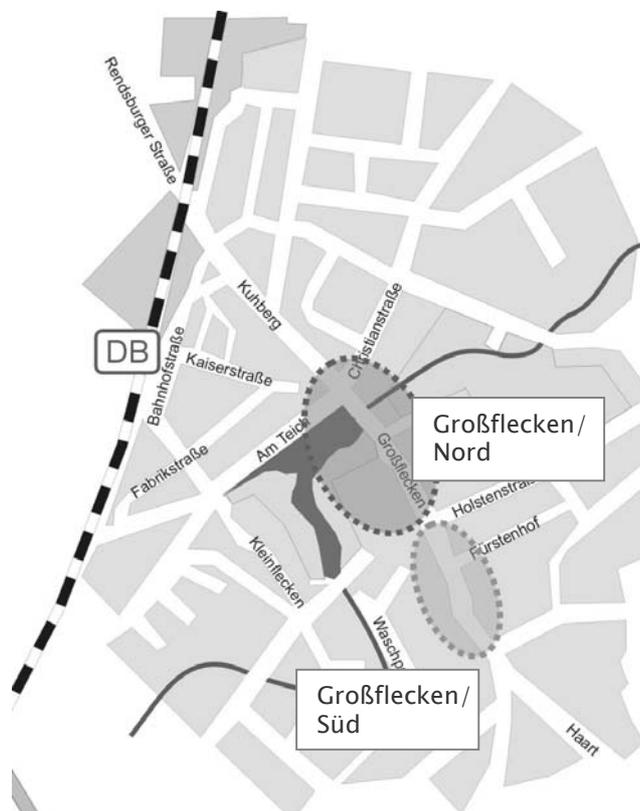
- Schuhe / Lederwaren:	7,9 – 8,8 %	(0,8 – 0,9 Mio. €)
- Sportartikel:	10,3 – 11,4 %	(0,4 – 0,5 Mio. €)
- Wohneinrichtung:	6,8 – 7,4 %	(~ 0,1 Mio. €)
- GPK:	6,6 – 7,3 %	(~ 0,1 Mio. €)

Aus der Gesamtbetrachtung (Umsatzumverteilung in % und monetäre Betrachtung) ergibt sich, dass die Sortimentsgruppen Wohneinrichtung und GPK zwar prozentual deutlich betroffen sind, sich allerdings am Rande der Nachweisbarkeit bewegen aufgrund der „geringen“ monetären Belastung. Die Umsatzumverteilungswerte beruhen auf modellhaften Berechnungen, bei denen Werte von < 0,1 Mio. € nicht mehr nachweisbar sind.

Die Untersuchung konzentriert sich damit auf die Warengruppen Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel.

Als Kern des Hauptgeschäftsbereiches ist der Großflecken (siehe Karte 2) anzusehen.

Karte 2: Hauptgeschäftszentrum Neumünster - Hauptlage (Junker + Kruse, S. 64, Karte 9)



Quelle: eigene Darstellung

Die Lage **Großflecken / Süd** besitzt eine durchmischte, durch zahlreiche Fachgeschäfte geprägte Struktur sowie ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie. Auch in den betroffenen Branchen Bekleidung, Schuhe und Sport sind umfangreiche Angebote vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Lage stellt sich in enger Abhängigkeit von der unmittelbar nördlich angrenzenden Hauptlage Großflecken/Nord dar.

Der nördliche Bereich der Straße Großflecken bildet die zentrale Haupteinkaufslage (1a-Lage)

**Großflecken / Nord.** Hier finden sich bedeutende und zugkräftige Anbieter im beeinträchtigten Warenssegment (Bekleidung, Schuhe/Leder, Sport): Karstadt, Orsay, XOX, C&A, H&M, New Yorker, Street One, Ulla Popken etc.

Die Aufgabe einzelner Betriebe in diesem Bereich, bedingt durch den Markteintritt des FOC, ist nicht auszuschließen. Allerdings ist ein flächendeckender Wegbruch der genannten Textil-Filialisten nicht zu erwarten, zumal sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit - auch unter worst case Annahmen - max. rd. 10 % in der Warengruppe Bekleidung niederschlagen werden. Die Lage Großflecken präsentiert sich als stabile Einzelhandelslage ohne Leerstandsproblematik.

Den Kernbestandteil bildet als Magnetbetrieb mit überörtlicher Ausstrahlung das Warenhaus Karstadt. Das Warenhaus übernimmt eine prägende, frequenzerzeugende Funktion für die benachbarten Betriebe. Während die punktuelle Aufgabe von klein- oder mittelflächigen Betrieben im Bereich Großflecken/Nord aus städtebaulich-struktureller Sicht unproblematisch erscheint, könnte die Aufgabe des Warenhauses zu einer problematischen Situation für die gesamte Lage Großflecken führen. Daher sind die Auswirkungen auf den - für die Funktionsfähigkeit des Zentrums bedeutsamen - Betrieb gesondert herauszustellen und abzuschätzen:

#### Auswirkungen auf Karstadt

Die Modellberechnung lässt für Karstadt generell auf Umsatzeinbußen von rd. 7% bis 11% in den betroffenen Warengruppen schließen. Die mögliche – damit einhergehende – betriebswirtschaftliche Bedeutung für das Warenhaus kann in diesem Kontext allerdings nicht detailscharf beurteilt werden, da die Rentabilität und Standortbedeutung des Karstadt-Warenhauses in hohem Maße von betriebsinternen Komponenten wie Geschäftsstrategie, Personal, Marketing etc. abhängig ist.

In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass für Filialisten wie Karstadt (aber auch C&A, H&M) die Standortpräsenz in einem Zentrum oberzentraler Bedeutung prinzipiell von Bedeutung ist. Dies gilt insbesondere in einem Bundesland wie Schleswig-Holstein, das nur über wenige, vergleichsweise größere Zentren verfügt. Die innerbetriebliche Flexibilität eines Warenhauses wie Karstadt erlaubt eine zeitnahe Umgestaltung der Sortimentspalette. Ebenfalls zur Standortsicherung beitragen kann die Stadt Neumünster mit flankierenden Maßnahmen und der Förderung von Synergien.

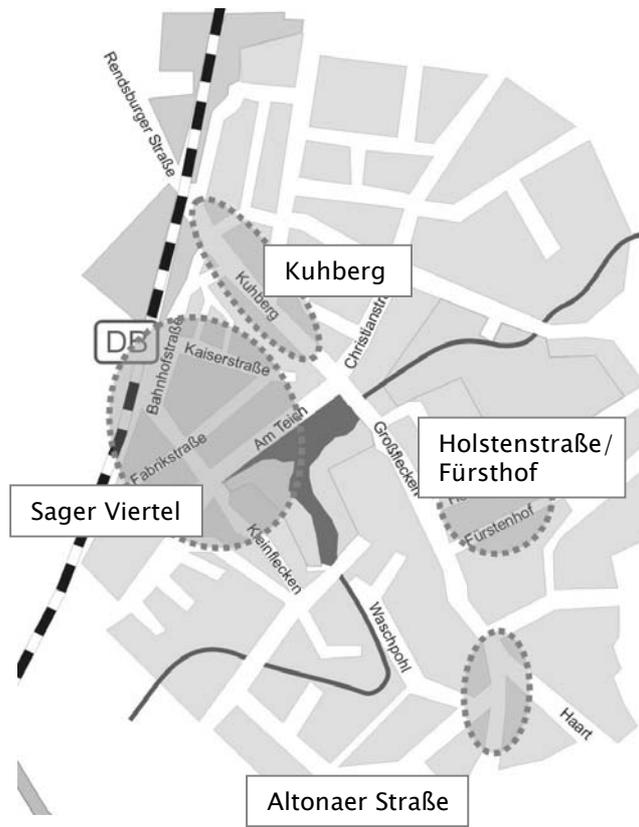
- ➔ Die detaillierte Betrachtung zeigt, dass die Aufgabe des Warenhauses Karstadt insgesamt als eher unwahrscheinlich einzustufen ist.
- ➔ Die Haupt- und Nebenlage Großflecken als Ganzes ist somit nicht als gefährdet einzustufen, da durch den Markteintritt des Vorhabens weder eine flächendeckende Aufgabe der zahlreichen Filialisten noch die Standortaufgabe des Ankerbetriebes Karstadt zu erwarten ist.

#### 2.2.2 ... Rand- / Nebenlagen in Hauptgeschäftszentren

Als Randlagen im Hauptgeschäftsbereich sind der Kuhberg, das Sagerviertel, die Holstenstraße / Fürstthof und die Altonaer Straße anzusehen (siehe Karte 3); die Lütjenstraße und die Christianstraße sind als tlw. spezialisierte Nebenlagen zu betrachten (siehe Karte 4).

Das **Sager Viertel** befindet sich in westlicher Randlage des Hauptgeschäftszentrums im Bereich der Straßen Bahnhofstraße, Kaiserstraße, Fabrikstraße, Am Teich und Kleinflecken. Es ist in erster Linie durch Dienstleistungen und Gewerbe geprägt und verfügt nur über wenig Einzelhandelsbesatz.

Karte 3: Hauptgeschäftszentrum Neumünster - Ergänzungs- / Randlagen (Junker + Kruse, S. 63, Karte 7)



Quelle: eigene Darstellung

Der **Kuhberg** bildet den nördlichen Abschluss des Hauptgeschäftszentrums. Mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz stellt er sich stark durchmischt dar. Der Lage ist eine geringe Angebotsaffinität mit dem FOC zu attestieren.

Die Lage **Holstenstraße/Fürstthof** im Bereich der beiden gleichnamigen Parallelstraßen im Osten des Zentrums verfügt über ein durchmisches Angebot mit teilweise höherem Spezialisierungsgrad überwiegend im nicht-projektrelevanten Sortimentsbereich.

Die **Altonaer Straße** stellt den südlichen Abschluss des Zentrums dar. Sie dient überwiegend der Grundversorgung (u.a. Kik) und ist mit einigen Dienstleistern besetzt. Vorhabenauffine Angebote gibt es kaum.

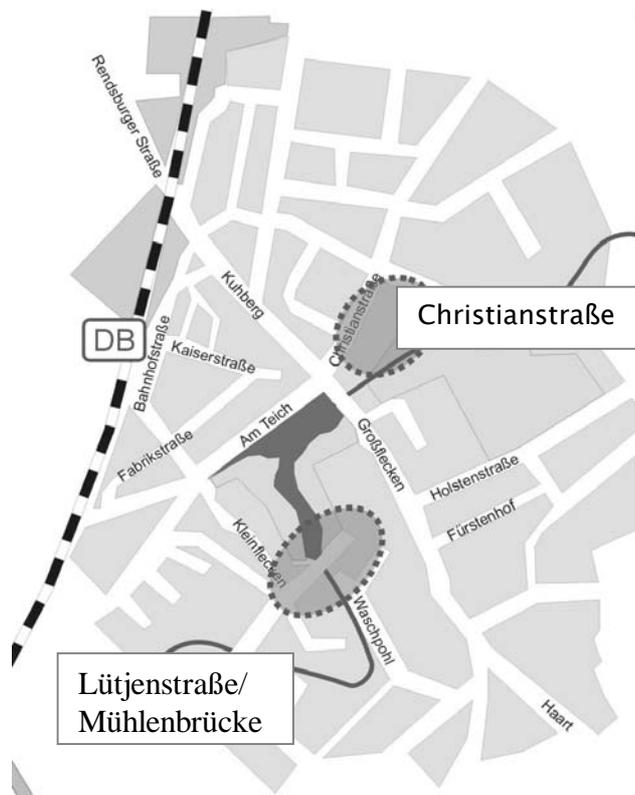
Die Lage **Lütjenstraße / Mühlenbrücke** stellt sich als Standortbereich mit kleinteiligen Besitzstrukturen und eigenem Profil dar. In der Lütjenstraße befinden sich zwar einige beeinträchtigte Betriebe, ein Großteil der vorhandenen Betriebe hat seinen Angebotsschwerpunkt allerdings in den Bereichen Medien (Telekommunikation, Foto, Technik, Bücher) und spezialisierte Nahrungs- / Genussmittel (Tabak, Tee). Als Frequenzerzeuger dient der – ebenfalls nicht betroffene – Supermarkt Edeka.

Die **Christianstraße** im nordöstlichen Zentrumsbereich präsentiert sich als Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsareal. Der (projektrelevante) Einzelhandel ist auf discountorientierte Angebote beschränkt (Kodi, Kik, Tedi, Adler, Deichmann) und wäre daher nur geringfügig beeinträchtigt.

Daneben bestehen ergänzende Angebote wie Kino, Fitnesscenter und Gastronomie, die eine wesentliche Magnetfunktion für dieses Areal übernehmen.

- ➔ Die **Randlagen** sind durch den möglichen Markteintritt des DOC-Vorhabens in ihrer Struktur **nicht gefährdet**, da ihr Angebot nur eine geringe Überschneidung mit dem des geplanten DOC aufweist und die Lagen sich zudem durch die hohe Angebotsvielfalt ihrer kleinteiligen Strukturen sowie die zahlreichenden ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) profilieren können.
- ➔ Die (**spezialisierten**) **Nebenlagen** sind in ihrer Struktur durch den Markteintritt des DOC-Vorhabens **nicht gefährdet**. Durch ihr klares Angebotsprofil verfügen sie über eigene Standortstärke und überschneiden sich insbesondere in qualitativer Hinsicht nur in geringem Maße mit dem avisierten DOC-Sortiment.

Karte 4: Hauptgeschäftszentrum Neumünster - Nebenanlagen (Junker + Kruse, S. 63, Karte 8)



Quelle: eigene Darstellung

In der Gesamtbetrachtung kann für den Hauptgeschäftsbereich folgendes Ergebnis konstatiert werden:

Der Innenstadtkern Neumünsters (nördlicher Großflecken, Karstadt) stellt sich nicht als erheblich gefährdet dar. Dadurch bleibt auch die wirtschaftliche Grundlage (Magnetwirkung, Frequenzbringer, überörtliches „Aushängeschild“) für die übrigen Lagen erhalten. Die Neben- und Ergänzungslagen sind – autark betrachtet – aufgrund ihrer Spezialisierung und Profilierung nicht gefährdet.

Für das Hauptgeschäftszentrum von Neumünster ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

Aus den Ausführungen in Kapitel A 4.2 Städtebauliches Integrationsgebot, Vereinbarkeit des geplanten DOC mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept und C. 2.2.2 Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen des geplanten DOC auf Neumünster ergibt sich die Aufgabe / Notwendigkeit, zukünftig und stärker als bisher den Schwerpunkt der Entwicklung Neumünsters auf die Innenstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren und dafür die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

### **2.2.3 ... nicht integrierter Standort Grüner Weg 9 – 11 – Firma Nortex**

Am Grünen Weg 9 – 11, ungefähr auf halbem Weg zwischen der Innenstadt und dem Vorhabenstandort, befindet sich das Bekleidungshaus Nortex mit einem hoch- und mittelpreisigen Angebot und einer Verkaufsfläche von ca. 9.200 m<sup>2</sup>. Planungsrechtlich abgesichert und somit zu berücksichtigenden sind seit Februar 2002 insgesamt 11.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung. Bedingt durch die festgestellte Angebotsüberschneidung im Bereich Bekleidung und durch die Nähe zum Vorhabenstandort wird die Firma Nortex deutlich von den Auswirkungen des geplanten DOC betroffen sein, der dort angeführte Wert entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von 11 % - 13 % (Junker + Kruse, S. 59).

Hinsichtlich der Auswirkungen der Umsatzumverteilung gelten für die Firma Nortex die gleichen Bedingungen wie für die Firma Karstadt in der Innenstadt (siehe Kapitel C.2.2.2.1). Weiterhin ist die Stellung des Standortes Grüner Weg im städtischen Zentrengefüge zu beachten.

Der Standort Grüner Weg gehört zu keinem zentralen Versorgungsbereich und grenzt auch an keinen zentralen Versorgungsbereich an. Er dient nicht der Grundversorgung der Bevölkerung; die zu erwartenden Auswirkungen der DOC-Ansiedlung auf die Firma Nortex sind daher in erster Linie unter absatzwirtschaftlichen und nicht unter städtebaulichen Aspekten zu betrachten. Die geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen des BauGB dienen nicht dem Konkurrenzschutz, sondern ausschließlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Bewältigung der dabei auftretenden Konflikte, die im Rahmen der Abwägung zu lösen sind.

In einer Gesamtbetrachtung der intendierten städtebaulichen Entwicklung Neumünsters wird der Ansiedlung eines DOC ein größeres Gewicht beigemessen als einer uneingeschränkten Sicherung des Standortes Grüner Weg. Es wird jedoch nicht verkannt, dass auch die Firma Nortex als regional bedeutsames Angebot einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Einzelhandelspektrums darstellt. Dem Betrieb soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, die zu erwartenden Umsatzeinbußen durch Erweiterungen und Umstrukturierungen in seiner Angebotsgestaltung nach Möglichkeit zu kompensieren, um seine Position im künftigen Angebotsgefüge sichern und festigen zu können. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass diese Maßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt führen. Dies kann insbesondere dadurch gewährleistet werden, dass Erweiterungen im wesentlichen auf das Kernsortiment Bekleidung beschränkt werden und eine Ausweitung des Angebotes auf andere zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen wird.

### **3. Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet gehört zum Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster und kann verkehrstechnisch als erschlossen angesehen werden.

Da mit der geplanten Ansiedlung eines DOC eine ungleich höhere Verkehrsbelastung als in einem bislang festgesetzten Industriegebiet zu erwarten ist, hat die Stadt Neumünster im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingehend untersucht, ob die Kapazitäten der verkehrlichen Anbindung an das örtliche und das regionale Verkehrsnetz ausreichend sind. Die Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung .

Der Untersuchungsraum wurde dabei durch folgende Straßenzüge begrenzt: Den Holsatenring (L 323) im Norden, die Boostedter Straße (K 18) im Osten, die Südumgehung (B 205) im Süden und die Altonaer Straße (L 319) im Westen; den Schwerpunkt der Untersuchung bildeten dabei die entsprechenden Knotenpunkte, insbesondere an der Altonaer Straße (Kreuzung Oderstraße und die Anbindungen an die B 205), die Saalestraße (Kreuzung Oderstraße und die Anbindungen an die B 205) sowie die Anbindung des geplanten DOC an die Oderstraße (Abbildung 5).

Abb. 5 Relevante Knotenpunkte im Untersuchungsraum (SBI, März 2007, S. 4, Tab. 1)

<b>Knotenpunkt Nr.</b>	<b>Straßennamen</b>	<b>Anzahl der Arme</b>	<b>derzeitige Verkehrsregelung</b>
1	Gadelander Straße / Weserstraße	3	Vorfahrt
2	Saalestraße / Oderstraße	4	Vorfahrt
3	Saalestraße / B205 Nordrampe	3	Vorfahrt
4	Donaubogen / B205 Südrampe	3	Vorfahrt
5	Altonaer Straße / B205 Südrampe	3	Vorfahrt
6	Altonaer Straße / B205 Nordrampe	3	Vorfahrt
7	Altonaer Straße / Oderstraße	3	Vorfahrt
8	Altonaer Straße / Krokamp	4	Lichtsignalanlage
9	Altonaer Straße / Gadelander Straße	4	Lichtsignalanlage
10	Altonaer Straße / Grüner Weg	4	Lichtsignalanlage
11	Boostedter Straße / Gadelander Straße	4	Lichtsignalanlage
FOC	Oderstraße / Erschließung FOC	(3)	-

Die Untersuchung mit dem Prognosezeitraum 2020 hatte folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die allgemeine Verkehrsentwicklung (Planfall P0 - Annahme: Zunahme des Pkw-Verkehrs um 6 % und Zunahme des Lkw-Verkehrs um 20 %),
- die Verkehrsentwicklung für das Industriegebiet südlich der Südumgehung, das über die Saalestraße an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angeschlossen ist, für den Fall einer dann 100 %igen Aufsiedelung (Planfall P1 - Annahme: 9.000 Kraftfahrzeuge / werktags und ca. 6.500 Kraftfahrzeuge / samstags),
- die Einbeziehung von weiteren Randbedingungen wie z. B. den Bau der BAB A 20 sowie der A 21 oder den besonderen Verhältnissen auf der Altonaer Straße (Bahnübergang am Südbahnhof) und
- die Ansiedlung eines DOC mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einer Kundenfrequenz – getrennt nach werktags und samstags –, die oberhalb der prognostizierten Kundenzahlen der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (ca. 1,7 Mio. Besucher / Jahr entsprechend ca. 5.700 Kunden / Tag) liegt und Angaben eines Betreibers aus einem in etwa vergleichbaren DOC in Österreich (Parndorf) berücksichtigt (ca. 6.900 Kunden / werktags bzw. ca. 9.200 Kunden / samstags), um auf die sichere Seite zu gelangen.

Auf Anraten des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr wurde die Untersuchung um weitere Planungsfälle ( P3 - P6) ergänzt:

- die Inbetriebnahme des DOC mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 sowie dem aktuellen Besitz des Industriegebietes südlich der Südumgehung und
- für das Jahr 2014 die Belastung des Straßennetzes / der Knotenpunkte durch ein DOC mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie der Verkehrserzeugung aus einem zu 50 % aufgesiedelten Industriegebiet südlich der Südumgehung.

Mit der Untersuchung wurde das Büro SBI Verkehr Spanheimer Bornemann Großmann aus Hamburg beauftragt; die ergänzenden Verkehrszählungen zu den bereits vorliegenden Verkehrsangaben wurden vom Büro Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster durchgeführt.

Als Ergebnis beider Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Straßennetz im Prinzip ausreichend dimensioniert ist, und dass es einen zeitlich gestuften Handlungsbedarf für die Ertüchtigung der untersuchten Knotenpunkte gibt (Abbildung 6).

Abb. 6 Knotenpunkte: Bewertung und Maßnahmenempfehlungen (SBI, April 2007, S. 11, Tab. 3)

FOC Neumünster

Knotenpunkt	aktuelle Verkehrsregelung	P0_VT	P1_VT	P2_SA	P3_VT	P4_SA	P5_VT	P6_SA	Maßnahmenempfehlung				
									P0	P1/P2	2008	2014	
01 Gadelander Straße/ Wieserstraße	▽	D/E*	E	B	...	...	...	...	ggf.				
02 Oderstraße/Leinestraße/ Saalestraße	▽	C	E	C	B	B	D	B					
03 Donaubogen/ Anschluss zur B205 (Nord)	▽	B	D/E*	D	A	A	C	B					
04 Donaubogen/ Anschluss zur B205 (Süd)	▽	F	F	D/E*	A	A	E	B					
05 Altonaer Straße/ Anschluss zur B205 (Süd)	▽	E	F	F	F	E	F	F					
06 Altonaer Straße/ Anschluss zur B205 (Nord)	▽	C	D	D	C	B	C	C					
07 Altonaer Straße/ Oderstraße	▽	F	F	F	F	E	F	F					
08 Altonaer Straße/Krokamp Wiesenstraße		F	F	F	...	...	...	...					
09 Altonaer Straße/Gadelander Straße/ Mühlenstraße		D	D	C	...	...	...	...					
10 Altonaer Straße/Storwiesen/ Grüner Weg		C	C	F	...	...	...	...					
11 Boostedter Straße/Gadelander Straße/ Schönmörchen		D - F**	D - F**	D	...	...	...	...					
FOC Oderstraße/FOC	▽	...	C	F	B	E	C	F					

\* ... Verkehrsqualität akzeptabel; geringe Verkehrsstärken, mittlere Wartezeiten deutlich unter 60 s, relativ hohe Kapazitätsreserven  
 \*\* ... Bei Anforderung der Nebenrichtung Schönmörchen sinkt die Verkehrsqualität auf Stufe F!

... Vorfahrtregelung    
 ... Knotenpunktausbau    
 ... Signalisierung    
 ... Anpassung der Signalsteuerung

Der Hauptanteil des Verkehrsaufkommens (ca. 61 %) des geplanten DOC wird entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung und den Verkehrsgutachten über die Südumgehung (B 205) von Süden über die BAB A 7 und A 21 kommend abgewickelt. Der Verkehr aus anderen Richtungen und damit auch aus der Innenstadt Neumünsters (insgesamt ca. 19 %) spielt eine deutlich untergeordnete Rolle.

Die Oderstraße soll noch vor Inbetriebnahme des DOC ausgebaut werden. Um die planerische Vorsorge zu treffen, wurde die Fläche der Oderstraße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in der Planzeichnung erweitert, indem ein Teil des angrenzenden Redders in die Straßenverkehrsfläche einbezogen wurde. Der zumindest tlw. Ausbau der Oderstraße ist allerdings auch in Abhängigkeit von der Verkehrslenkung zu sehen, insbesondere des abfließenden Verkehrs auf dem Vorhabengrundstück (richtungsgebundene Ausfahrten, Lichtsignalanlage).

Für den Prognose-Nullfall - also die allgemeine zu erwartende Verkehrsentwicklung mit einem sich entwickelnden Industriegebiet südlich der Südumgehung - ist die Prüfung von Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten Gadelander Straße / Weserstraße sowie Altonaer Straße / Krokamp / Wiesenstraße erforderlich, während an der Boostedter Straße / Gadelander Straße / Schönhörchenstraße die Anpassung der Lichtsignalanlagensteuerung erforderlich werden könnte.

Zur Inbetriebnahme des DOC - mit einer Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> - im Sommer 2010 ist aus verkehrstechnischen Gründen die Installation von Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten Altonaer Straße / Oderstraße und Altonaer Straße / B 205 (Südrampe) ausreichend, während die Installation einer Lichtsignalanlage an der Saalestraße / Oderstraße hauptsächlich aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig werden wird.

Für den Zwischenschritt 2014 - mit einem DOC von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem zu 50 % aufgesiedelten Industriegebiet südlich der Südumgehung - wird zusätzlich zu den bereits angeführten Maßnahmen eine Änderung der Vorfahrtsregelung am Knotenpunkt Saalestraße / Donaubogen / B 205 (Südrampe) erforderlich, um einen ausreichenden Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Erst zum Ende des Prognosehorizontes weisen:

- unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung,
- eines voll aufgesiedelten Industriegebietes südlich der Südumgehung und
- eines in Betrieb befindlichen DOC mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

nahezu alle Knotenpunkte einen Handlungsbedarf auf, woran die beiden erstgenannten Punkte einen maßgeblichen Anteil haben. Südlich der Oderstraße geht es dabei hauptsächlich um technische Maßnahmen wie z. B. die Verkehrssteuerung durch Lichtsignalanlagen, und nördlich der Oderstraße hauptsächlich um Ausbaumaßnahmen im Straßennetz, wie z. B. die Verlängerung einer Abbiegespur für Linksabbieger von der Altonaer Straße in den Grünen Weg oder den Einbau einer Abbiegespur im Knotenpunkt Gadelander Straße / Weserstraße (s. o.).

Der Zeitpunkt für die Anpassung / Ertüchtigung der Knotenpunkte Altonaer Straße / Oderstraße, Altonaer Straße / B 205 (Südrampe) und Saalestraße / Donaubogen / B 205 (Südrampe), z. B. durch den Bau von Lichtsignalanlagen, ist dabei mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr gesondert abzustimmen.

Für den Fall, dass eine Erweiterung der Saalestraße zwischen Oderstraße und B 205 (Nordrampe) erforderlich werden sollte, wurde die Fläche der Saalestraße in der Planzeichnung erweitert um die westlich angrenzende Fläche einer Stellplatzanlage, die aktuell nicht mehr genutzt wird.

Die o. a. weiteren Randbedingungen (Bau der BAB A 20 und A 21, Situation des Bahnübergangs Altonaer Straße / Südbahnhof) spielen für die Gewährleistung der Erschließung des Plangebietes bzw. des DOC keine Rolle (BAB A 20 und A 21) bzw. wäre eine Verbesserung nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand zu erreichen, hier: Brücken- / Tunnelbauwerk an der Altonaer Straße im Bereich des Südbahnhofs. Die erforderliche Planungs- und Bauzeit für einen höhenfreien Bahnübergang ist mit mindestens 10 Jahren zu veranschlagen, d. h., eine Realisierung vor Inbetriebnahme des DOC ist somit nicht realistisch. Um die Rückstaugefahr auf der Altonaer Straße bei einem weiter steigenden Verkehrsaufkommen zu minimieren, wäre eher eine Entzerrung des Fahrplans der DB AG sowie der AKN auf den Regionalbahnstrecken Erfolg versprechend, um die Schrankenschließzeiten auseinander zu ziehen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Besucherverkehr aus dem DOC in Richtung Innenstadt, durch verkehrslenkende Maßnahmen über die Boostedter Straße in Richtung Innenstadt zu leiten. Diese Variante ist nicht sehr attraktiv, da sie mit einer längeren Fahrzeit verbunden ist. Sie kann aber durchaus zu einer Entzerrung der Verkehrsströme beitragen.

Der Nachweis für die Notwendigkeit / Dringlichkeit eines höhenfreien Bahnüberganges an der Altonaer Straße / Südbahnhof und der entsprechende Zeitraum soll in einer gesonderten Untersuchung erbracht bzw. ermittelt werden. Die Vergabe dieser Untersuchung wird zur Zeit vorbereitet.

#### **4. Zukünftige Lärmbelastung in der Umgebung des geplanten DOC**

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt erfasst und anschließend die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020. Dabei wurde zwischen den Belastungen im Jahresmittel und an Samstagen analog zu den Verkehrsuntersuchungen unterschieden.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für das Sondergebiet wird, der gewerblichen Nutzung entsprechend, eine Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich in folgenden Bereichen:

- Bebauung innerhalb der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete (Büronutzungen, teilweise ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen);
- Wohnbebauung an der Altonaer Straße, Krokamp, Boostedter Straße sowie im Bereich Ochsenweg.

Im Bereich der Kreuzung Altonaer Straße / Oderstraße ist eine Lärmschutzanlage vorhanden (Lärmschutzwand, Höhe der Anlage etwa 4,0 m), die bei den lärmtechnischen Berechnungen berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Prüfung der Auswirkungen durch die Zunahme der gewerblichen Nutzung auf angrenzende Wohnbebauung außerhalb der berücksichtigten Gewerbe- und Industriegebiete (Außenwirkung auf Gebiete mit Nutzungen höherer Schutzbedürftigkeit). Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ist demgegenüber für den konkreten Betrieb die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit auf Grundlage der TA Lärm nachzuweisen.

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln  $LW''$  (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m<sup>2</sup>). Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung von Schutzmaßnahmen ist gemäß DIN 18005/1 für Industriegebiete mit  $LW'' = 65$  dB(A), für Gewerbegebiete mit  $LW'' = 60$  dB(A) sowohl tags als auch nachts zu rechnen. Diese Werte sind demnach als Anhaltswerte für nicht eingeschränkte Industrie- und Gewerbegebiete anzusehen.

Hinsichtlich der tatsächlich zulässigen Geräusentwicklung sind Gewerbeflächen bereits teilweise einschränkt, wenn auf eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes Rücksicht genommen werden muss. In diesem Fall ist zu beachten, dass für Gewerbegebiete, in denen Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, für den Nachtabschnitt erfahrungsgemäß von einem typischen Emissionspegel von  $LW'' = 50$  dB(A) ausgegangen werden kann.

Im vorliegenden Fall sind Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbegebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen, so dass die vorhandenen Betriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend Rücksicht nehmen müssen. Dies betrifft im Wesentlichen den Nachtabschnitt. Auch an der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten, so dass sich hieraus ebenfalls Einschränkungen ergeben. Im Folgenden werden daher flächenbezogene Schalleistungspegel gewählt, die die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm insgesamt einhalten bzw. Richtwertüberschreitungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) beschränken. Dies kann durch einen mittleren Ansatz von  $LW'' = 50$  dB(A) für alle Gewerbe- und Industrieflächen erreicht werden. Im Mittel stellt dies einen realistischen Ansatz dar, der die tatsächlichen Emissionen abdecken wird. Einzelne Betriebe mit intensivem Nachtbetrieb können durchaus höhere Emissionen verursachen, was jedoch durch Betriebe ohne Nachtbetrieb kompensiert wird.

Für das Plangebiet wird auf der Ebene der Bauleitplanung tags von flächenbezogenen immissi-

onswirksamen Schallleistungspegeln gemäß DIN 18005/1 für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete von  $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$  ausgegangen (bezogen auf eine Grundfläche von  $1 \text{ m}^2$ ). In der Nacht wird dem obigen Vorgehen entsprechend ein Ansatz von  $LW'' = 50 \text{ dB(A)}$  zugrunde gelegt, da in der Nachbarschaft Betriebsleiterwohnungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind.

In den Berechnungen werden für die Immissionsorte außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete die plangegebenen Vorbelastungen den obigen flächenbezogenen Emissionen entsprechend ermittelt. Für die Immissionsorte innerhalb der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte durch die gewerbliche Vorbelastung ausgeschöpft werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Für den Nachtabschnitt wurde bei der Beurteilung ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % berücksichtigt, d.h. dass für 50 % aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgebende lauteste volle Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel 50 % ihres Kontingents ausschöpfen. Rechnerisch entspricht ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % einer Verringerung des Beurteilungspegels nachts um  $3 \text{ dB(A)}$ .

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Die Zunahmen des plangegebenen Gewerbelärms liegen in einer Größenordnung, die sowohl messtechnisch als auch subjektiv nicht nachweisbar ist (Wahrnehmbarkeitsschwelle  $1 \text{ dB(A)}$ ). Die ermittelten Zunahmen sind somit nicht beurteilungsrelevant, da die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm eingehalten werden.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit des DOC am vorgesehenen Standort zu prüfen, wurde ergänzend eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass außerhalb der Gewerbegebiete die tatsächlichen Gewerbelärmimmissionen durch den Betrieb des DOC mit den städtebaulichen Ansätzen tags verträglich sind.

An einigen Immissionsorten innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete überschreiten zwar die tatsächlichen Immissionen die Beurteilungspegelanteile aus den flächenhaften Emissionsansätzen. Die Verträglichkeitsprüfung ist in diesem Bereich jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Immissionsrichtwerte durch den tatsächlichen Betrieb des DOC tags und nachts eingehalten werden. Da die Beurteilungspegel vom DOC um mehr als  $6 \text{ dB(A)}$  unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen, wird das Relevanzkriterium der TA Lärm eingehalten, eine Betrachtung der Vorbelastung von anderen Betrieben ist somit nicht erforderlich. Vielmehr liegen die betrachteten Immissionsorte sogar außerhalb des Einwirkungsbereichs des FOC ( $10 \text{ dB(A)}$  unterhalb der Immissionsrichtwerte). Das DOC ist somit auch hier mit dem Schutz der Nachbarschaft verträglich.

Den obigen Ergebnissen entsprechend sind Festsetzungen zum Schallschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen im Bebauungsplan nicht erforderlich; ggf. notwendige Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehrslärm auf den Strecken der Deutschen Bahn AG und der AKN berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2020). Die Zugzahlen wurden von den Betreibern zur Verfügung gestellt. Bei den Berechnungen wurde neben den üblicherweise heranzuziehenden Belastungen im Jahresmittel ergänzend der Lastfall „Samstag“ einbezogen, da für das Plangebiet an diesem Tag mit den höchsten Kundenzahlen zu rechnen ist.

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden. Es zeigt sich, dass der Einfluss des Schienenverkehrslärms auf die maßgeblichen Immissionsorte der Straßenrandbebauung gering ist.

An der Wohnbebauung im Einmündungsbereich Altonaer Straße/Oderstraße sind bereits im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts aufgerundet zu erwarten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden somit weitgehend überschritten. Im Prognose-Planfall (Jahresmittel) sind hier Zunahmen der Beurteilungspegel von bis zu 3,6 dB(A) sowohl tags als auch nachts zu erwarten, so dass die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) überschritten wird. Dies ergibt sich im Wesentlichen durch die neue Lichtsignalanlage und die zu berücksichtigenden Zuschläge gemäß RLS-90 für die erhöhte Störwirkung. Sofern auf eine Lichtsignalanlage verzichtet wird, oder diese zumindest in der Nacht nicht betrieben wird, ergeben sich aus den Zusatzbelastungen von/zum Plangebiet (FOC) Zunahmen der Beurteilungspegel von weniger als 1 dB(A).

Auch an den Gebäuden im Gewerbegebiet im Einmündungsbereich Altonaer Straße / Oderstraße sind tlw. Zunahmen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) wird tags eingehalten, nachts wird der Grenzwert von 59 dB(A) teilweise überschritten. Dies ist jedoch nur beurteilungsrelevant, sofern sich hier schutzbedürftige Nutzungen in der Nacht befinden (ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung).

In allen weiteren Bereichen liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind daher nicht beurteilungsrelevant.

Zum Schutz der von Pegelzunahmen von 3 dB(A) und mehr betroffenen Bebauung im Kreuzungsbereich Altonaer Straße / Oderstraße sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Sofern in diesem Bereich mit dem Bau der Lichtsignalanlage zusätzlich ein erheblicher baulicher Eingriff in den Straßenraum erfolgt (z. B. durch Verbreiterung der Fahrspuren oder den Bau von Abbiegefahrstreifen), sind gemäß 16. BImSchV und Verkehrslärmschutzrichtlinie Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ zu prüfen. Der Bau der Lichtsignalanlage allein stellt keinen erheblichen baulichen Eingriff dar, so dass hieraus keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten sind. In letzterem Fall wird jedoch seitens der Stadt Neumünster eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV und die Verkehrslärmschutzverordnung zugesagt. Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Konflikt kann somit gelöst werden.

Für den Lastfall „Samstag“ ist festzustellen, dass an nahezu allen Immissionsorten die höheren Verkehrsbelastungen durch Kundenverkehre zum DOC durch die geringeren Grundbelastungen mehr als kompensiert werden. Dadurch ergeben sich nahezu überall um bis zu 2 dB(A) geringere Beurteilungspegel als im Jahresmittel. Lediglich an der Oderstraße überwiegt tlw. der Einfluss durch die höheren Kundenverkehre, so dass sich hier geringfügig höhere Beurteilungspegel als im Jahresmittel ergeben (unter 1 dB(A)).

Da das Verhältnis Kundenverkehre zu Grundbelastung am Samstag höher als im Jahresmittel ausfällt, ergeben sich auch höhere Zunahmen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall. So betragen die Zunahmen im Einmündungsbereich Altonaer Straße / Oderstraße bis zu 4,2 dB(A). Da dies allerdings bei niedrigeren Beurteilungspegeln als im Jahresmittel der Fall ist, ergibt sich keine andere Beurteilung als im Jahresmittel.

Auch für die anderen Einwirkbereiche sind die Beurteilungspegel und die Zunahmen im Lastfall „Samstag“ nicht anders zu bewerten als im Jahresmittel.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Überschreitungen sind in den Bereichen entlang der B205 und der Rampe zur B205 / Saalestraße zu erwarten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 im B-Plan. Dabei werden auch die Belastungen aus Gewerbelärm berücksichtigt.

## **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Absicherung der Planung**

Nach dem Abschluss des Vergabeverfahrens für das Grundstücksgeschäft (siehe Kap. A. 3) hat die Stadt Neumünster mit dem zukünftigen Betreiber des DOC mehrere ineinander greifende Verträge abgeschlossen, um die Planungsziele abzusichern. In die Vertragswerke sind Regelungen aufgenommen worden, die die Spezifika eines DOC ausmachen (z. B. die Zusammensetzung der Sortimente und deren höchstzulässige Verkaufsfläche, die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Ladens, die höchstzulässige durchschnittliche Verkaufsfläche insgesamt u.a.). Dabei wird auf die in Kap. B.2.1.2 Sortimente, Markenartikel, Verkaufsflächen getroffenen Definitionen und auf die in Kap. B. 2.3.1 Sonstige Nutzungen im Plangebiet vorgenommenen Nutzungseinschränkungen zurückgegriffen. Des Weiteren ist in den abgeschlossenen Verträgen die konzeptgetreue Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt (regelmäßiges Monitoring, Rhythmus des Monitoring, Auswahl des Gutachters, Vertragsstrafen u.a.). Der Abschluss dieser Verträge ist im abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag vereinbart worden.

### **2. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**

Seitens der Stadt Neumünster ist vorgesehen, dass nach Erteilung der Baugenehmigung unverzüglich mit den notwendigen Erschließungsarbeiten begonnen wird, um das DOC im Sommer 2010 eröffnen zu können. Der Ausbau der Oderstraße (Abbiegespuren für das DOC) wird zeit-

gleich mit dem Bau des DOC selbst begonnen. Der Einbau von Lichtsignalanlagen an Straßen an den Knotenpunkten Altonaer Straße / Oderstraße, Altonaer Straße / B 205 (südliche Rampe) und Oderstraße / Saalestraße / Weserstraße wird mit dem Landesbetrieb für Verkehr abgestimmt und entsprechend der Terminplanung durchgeführt.

### **3. Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich alle Grundstücksflächen im Plangebiet im Eigentum der Stadt Neumünster befinden bzw. von den zukünftigen Investoren erworben werden.

### **4. Städtebauliche Gebote**

Zur Realisierung der für das Baugrundstück getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muss die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Diese Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB). In der Praxis hat es sich als zweckmäßig erwiesen, die Umsetzung der Pflanzgebote mit dem Baugenehmigungsverfahren zu verknüpfen.

### **5. Rechtsfolgen**

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen sowie ergänzend den Bestimmungen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt neben dem bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ auch Teilbereiche der gültigen Bebauungspläne Nr. 109 „Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes Nr. 107“ und Nr. 110 „Wührenbeksgraben“. Deren Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt und verlieren damit ihre Gültigkeit.

Die Ausführungen in Kapitel C 2.3 sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) haben gezeigt, dass es im Kreuzungsbereich von Altonaer Straße und Oderstraße zu Pegelzunahmen von 3 dB(A) und mehr kommen kann. Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Der Bau einer Lichtsignalanlage alleine stellt keinen erheblichen baulichen Eingriff, entsprechend der 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinie, dar, aus dem sich Ansprüche auf Lärmschutz ableiten lassen. Wenn jedoch die Altonaer Straße verbreitert würde oder eine Abbiegespur eingebaut würde, wäre dies nach der 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinie ein erheblicher baulicher Eingriff, demzufolge Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ zu prüfen wären. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, wird seitens der Stadt Neumünster die Prüfung und Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in Aussicht gestellt.

## E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet:	8,75 ha	88,2 %
Verkehrsflächen:	<u>1,17 ha</u>	<u>11,8 %</u>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>9,92 ha</b>	<b>100,0 %</b>

### 2. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die vorliegende Planung ergeben sich wie folgt:

#### 1. Straßen- / Kanalbau / Grundstücksaufhöhung

Ausbau der Oderstraße	ca.	700.000,00 €
Planungskosten	ca.	20.000,00 €
Kombinierter Rad- / Gehweg an der Oderstraße	ca.	160.000,00 €
Planungskosten	ca.	10.000,00 €
Errichtung der Vorflut	ca.	120.000,00 €
Planungskosten für Entwässerungskonzept	ca.	53.900,00 €
Aufhöhung des Baugrundstückes	ca.	<u>500.000,00 €</u>
Summe	ca.	1.563.900,00 €

#### 2. Ausbau von 4 Knotenpunkten mit Lichtsignalanlagen und Signaltechnik / Schallschutzmaßnahmen

##### Knotenpunkt Altonaer Straße / Oderstraße / Havelstraße

- Herstellungskosten	ca.	112.000,00 €
- Ablösesumme	ca.	70.000,00 €
- Freiwillige Schallschutzmaßnahmen Altonaer Straße / Ochsenweg je nach Maßnahmenumfang	ca.	124.200,00 € bis 351.000,00 €

##### Knotenpunkt Altonaer Straße / B 205 (Süd)

- Herstellungskosten	ca.	67.000,00 €
- Ablösesumme	ca.	75.000,00 €

##### Knotenpunkt Oderstraße / Saalestraße

- Herstellungskosten	ca.	89.000,00 €
- Ablösesumme	ca.	entfällt

##### Knotenpunkt Donaubogen / B 205 (Süd)

- Herstellungskosten	ca.	79.000,00 €
- Ablösesumme	ca.	91.000,00 €

Aufrüstung Verkehrsrechner	ca.	20.000,00 €
Grünwellekabel für 4 Lichtsignalanlagen	ca.	100.000,00 €
Planungskosten für 4 Lichtsignalanlagen	ca.	20.000,00 €
Programmierung von 4 Lichtsignalanlagen	ca.	<u>21.000,00 €</u>
Summe	ca.	868.200,00 €

### 3. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Flächenankauf für Ausgleichsmaßnahmen	ca.	54.470,00 €
Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet, Anlage von Gehölzflächen (incl. Nebenkosten, Umsatzsteuer)	ca.	77.840,00 €
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (incl. Nebenkosten, Umsatzsteuer)		
- Knickausgleich	ca.	131.000,00 €
- Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser	ca.	<u>35.500,00 €</u>
Summe	ca.	298.810,00 €

### 4. Grabungskosten Archäologisches Landesamt

Sicherungsgrabung (max.) ca. 30.000,00 €

Die Gesamtkosten werden mit ca. 2.760.910,00 € bis ca. 2.987.710,00 € ermittelt.

Ein Teil der Kosten, hier: Die Anpassung und der Ausbau der vorhandenen Infrastruktur, wird entsprechend den Regelungen des abgeschlossenen Grundvertrages von der Investorengemeinschaft getragen. Die Kosten für die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kosten für die Sicherungsgrabung des Archäologischen Landesamtes sind von der Stadt Neumünster zu tragen.

## F. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Stadt Neumünster ist bestrebt, ihre oberzentrale Funktion als bedeutender Einzelhandelsstandort zu stärken. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung DOC/ Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel um die Errichtung eines, mit der Landesregierung abgestimmten, DOC in Neumünster zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Vorgaben entsprechend der Zielsetzung für eine geordnete Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzungen, insbesondere für die derzeit unbebauten Grundstücke an der Oderstraße zu treffen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Wahrung der oberzentralen Funktion Neumünsters im Bereich des Einzelhandels – insbesondere mit höherwertigen Gebrauchs- / Verbrauchsgütern – zu, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der besonderen Interessen des innerstädtischen Einzelhandels, vor allem dem Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen.

Der für diesen Bereich bislang gültige Bebauungsplan Nr. 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ trifft hierzu keine gesonderten planungsrechtlichen Festsetzungen und soll deshalb durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ ersetzt werden.

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Bebauungsplangebiet	9,92 ha
Sondergebiet	8,75 ha
Straßenverkehrsflächen	1,17 ha

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### Umweltschützende Belange in Fachgesetzen

**§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB**: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

**§ 1 BBodSchG**: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

**§ 1 WHG**: Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

**§ 1 BImSchG**: Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

## **Eingriffsregelung**

Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Abwägung der umweltschützenden Belange stellt der grünordnerische Fachbeitrag auf der Ebene des Bebauungsplanes eine fachliche Grundlage dar.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

**§ 9 BauGB:** Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

## **Fachplanungen**

### **Landesraumordnungsplan**

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum, der hier vom Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster überlagert wird. Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden.

### **Regionalplan**

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen dar. Dieser soll als bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Im Norden und Osten grenzt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Stadt Neumünster an. Die südliche Grenze bildet die Bundesstraße B 205 die Grenze. Südlich davon befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, nach Westen anschließend sind naturbelassene Grünflächen dargestellt.

### **Landschaftsprogramm**

Der Geltungsbereich liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsprogramms weder in einem Raum für eine naturnahe Entwicklung noch in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung, sondern im Bereich der übrigen Landesfläche. Für diese gilt gemäß Landschaftsprogramm als Zielsetzung die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

### **Landschaftsrahmenplan**

Für den Plangeltungsbereich sind im Landschaftsrahmenplan keine Darstellungen vorhanden. Der westlich angrenzende Bereich ist als Verbundsystem als Bestandteil der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Verbundsystems dargestellt. Außerdem ist dieser Bereich Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, und zwar des LSG „Stadtrand Neumünster“.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, die westlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

### **Berücksichtigung der genannten Vorgaben im Rahmen der Planung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster. Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Plangeltungsbereich keine Darstellungen. Auch den Aussagen des Landschaftsplans, der die gewerblichen Bauflächen entsprechend dem Flächennutzungsplan berücksichtigt, wird durch die Planung nicht widersprochen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Die Angaben zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft sind den Beschreibungen und Bewertungen des grünordnerischen Fachbeitrages entnommen und hier zusammenfassend beschrieben.

### **Schutzgut Menschen**

Das Schutzgut Menschen ist im Plangebiet nicht betroffen; das Plangebiet ist ein rechtskräftig festgesetztes Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 112 'Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg') und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich der Oderstraße schließt sich das plan- und baurechtlich abgesicherte Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster an. In den dafür aufgestellten Bebauungsplänen sind als ausnahmsweise zulässige Nutzungen die Wohnungen von Betriebsinhabern, Werksleitern bzw. Aufsichtspersonen aufgenommen worden. Westlich des Plangebietes, an der Altonaer Straße, befindet sich das nächstgelegene Wohngebiet.

Das Industriegebiet Süd ist voll erschlossen und nahezu komplett aufgesiedelt; die Erschließung erfolgt u. a. über die Altonaer Straße - der Hauptzufahrt von Süden in die Innenstadt - und die Oderstraße.

Die Orientierungswerte für Gewerbelärm, bezogen auf die angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche nördlich des Plangebietes und die Wohngebiete westlich des Plangebietes werden im Wesentlichen eingehalten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden sowohl im Industrie- und Gewerbegebiet tlw. und in den Wohngebieten an der Altonaer Straße überschritten. Dort werden auch die Immissionsgrenzwerte und teilweise die Sanierungsgrenzwerte (nachts) überschritten, bedingt durch die allgemeine Verkehrsentwicklung.

Das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete weisen damit eine recht hohe Lärmbelastung auf.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Sofern die Planung nicht realisiert werden sollte, ist trotzdem mit einer erheblichen Lärmbelastung in den an das Plangebiet angrenzenden Gebieten zu rechnen, alleine aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung.

Bei einer Realisierung der Planung ist zuerst von erhöhtem Baustellenverkehr und einer damit verbundenen Lärmbelastung auszugehen, die allerdings in der vorhandenen Lärmkulisse aufgeht, zumal der Baustellenverkehr so geleitet werden kann, dass die Wohngebiete an der Altonaer Straße davon nicht betroffen werden. Das heißt, diese zusätzliche Belastung ist aufgrund der Vorbelastung nicht erheblich, da sie auch vorübergehend ist.

Mit der Inbetriebnahme des geplanten DOC ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das durch eine entsprechende Wegweisung in seinen Auswirkungen minimiert werden kann. Trotzdem kommt es u. a. durch die Installation einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Altonaer Straße / Oderstraße zu einer relevanten Lärmpegelerhöhung von > 3 dB(A) die für die angrenzende Wohnnutzung als erheblich anzusehen ist. Um diese Auswirkungen abzufedern, ist zu prüfen, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern u. a.).

Die vorgesehene ausnahmsweise zulässige Büro- und Wohnnutzung im Plangebiet wird vor allem durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 205 (Südumgehung) sowie der Saalestraße und teilweise durch den Gewerbelärm belastet. Um der nicht unerheblichen Belastung vorzubeugen, sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

### **Schutzgut Tiere**

Eine gewisse Bedeutung für die Tierwelt haben der westlich gelegene Knick und der nördlich gelegene Redder.

Hier ist von einem Vorkommen allgemein verbreiteter Gehölzbrüter und damit vom Vorkommen geschützter Arten auszugehen, da alle Vogelarten mindestens besonders geschützt sind.

Weiterhin ist ein Vorkommen von Fledermäusen, und damit von streng geschützten Tierarten möglich. Diese nutzen möglicherweise die Knickstrukturen als Leitlinien innerhalb ihrer Jagdhabitate. Außerdem können in älteren Bäumen - Stammdurchmesser größer als 50 cm - des Knicks bzw. des Redders Tagesverstecke von Fledermäusen vorhanden sein.

Die anderen Bereiche des Plangebietes haben auf Grund der Vorbelastung nur eine geringe bzw. sehr geringe Bedeutung als Lebensraum wild lebender Tierarten.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Die ggf. vorkommenden Fledermäuse werden auf Grund ihrer nächtlichen Lebensweise weniger durch den Lärm und die Bewegungen während der Bauphase beeinträchtigt als durch die dauerhafte Veränderung ihres Jagdgebietes. Eine erhebliche Betroffenheit ist voraussichtlich nicht gegeben, da es sich nur um einen kleinen Teil des üblicherweise ausgedehnten Jagdgebietes handelt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen wäre daher nur für den Fall gegeben, dass Sommerquartiere, insbesondere Wochenstuben vorhanden und betroffen wären. Dies ist jedoch nicht zu erwarten, da letztlich nur von Tagesquartieren ausgegangen wird.

Für die vorkommenden Vogelarten ist für allgemein verbreitete Gehölzbrüter von einem dauerhaften Verlust an Brutplätzen und/oder Nahrungshabitaten auszugehen.

Da auf Grund der Vorbelastungen vom Vorkommen wertgebender Arten nicht ausgegangen werden kann, sind durch die o.g. Beeinträchtigungen die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume, Redder und Knicks werden außerhalb der Vegetationsperiode beseitigt, so dass eine Beeinträchtigung von Tieren vermieden wird; zudem werden außerhalb des Plangebietes katzensichere Fledermauskästen aufgehängt, um für die evtl. vorhandene lokale Fledermauspopulation Ausweichquartiere zu schaffen. Ein Verstoß gegen § 42 Abs. 5 BNatSchG liegt somit nicht vor und eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 62 BNatSchG werden nicht erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren wird noch einmal eine Überprüfung des Artenbestandes im Plangebiet durchzuführen sein.

Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten werden nicht beeinträchtigt und damit auch keine hiermit geschützten Tierarten. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete liegen mehr als 7,5 km entfernt vom geplanten Sondergebiet, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

### **Schutzgut Pflanzen**

Für die mit dem Bebauungsplan Nr. 118 vorgesehene Planung wurde unter Berücksichtigung der rechtsgültigen Planung des Bebauungsplans Nr. 112 eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen durchgeführt. Danach gibt es im Plangebiet zwei höherwertige und auch geschützte Biotopbestände, den Knick am westlichen Rand des Plangebietes und den Redder am nördlichen Rand des Gebietes, die beide relativ artenreiche Gehölzbestände und ältere Eichen als Überhälter aufweisen.

Für die übrigen Flächen des Gebietes ist kleinflächig von einer gärtnerischen Gestaltung sowie großflächig von einer Überbauung und damit von einem geringen bzw. sehr geringen Biotopwert auszugehen.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Für den Knick und den Redder ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 eine Überbauung vorgesehen. Damit gehen 291 m Knick und 1.049 m Redder verloren. Weiterhin werden geringwertige Biotopbestände (Grünflächen) überbaut, wobei zu erwähnen ist, dass auch innerhalb der neu geplanten Bauflächen Anteile von Grünflächen entstehen.

Befreiungen nach § 62 BNatSchG sind in Bezug auf Pflanzenarten nicht erforderlich, da bei der Bestandsaufnahme keine geschützten Arten festgestellt wurden.

### **Schutzgut Boden**

Für den größten Teil des Plangebietes ist gemäß Bebauungsplan Nr. 112 von überbauten Böden und damit von praktisch nicht mehr vorhandenen bzw. nicht mehr wirksamen Bodenfunktionen auszugehen. Dasselbe gilt für die vorhandenen Verkehrsflächen der Oderstraße, der Saalestraße und des dort benachbarten Parkplatzes.

Lediglich auf 20% der überbaubaren Flächen des festgesetzten Industriegebietes stehen gemäß Bebauungsplan Nr. 112 nicht überbaute Böden an, bei denen es sich ursprünglich um aus Sanden entstandene Feuchtpodsole und kleinflächig, entlang eines ehemaligen Grabens, um Gleye, d.h. um grundwasserbeeinflusste Böden, handelt. Für diese Böden ist jedoch durch die Anlage des Industriegebietes von starken anthropogenen Überformungen auszugehen.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Aus der Sicht des Bodenschutzes ist im Hinblick auf die geplante städtebauliche Nutzung für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118 von einem geringen Konflikt auszugehen, da die Böden in der Gesamtschau aller Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Natürlichkeitsgrad, Archivfunktion, Regelungsfunktion) ein geringes bis sehr geringes Funktionspotenzial aufweisen.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes mit der festgesetzten zulässigen Bebauung und der Verkehrsflächen wird eine Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Dadurch gehen auf den zusätzlich zur rechtskräftigen Ausgangssituation versiegelten Flächen alle Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die überbaubaren Flächen und die Verkehrsflächen ergibt sich für den bisher nicht bzw. nicht in dem Umfang überplanten Bereich unter Berücksichtigung vorhandener bzw. als vorhanden geltender Versiegelungen eine maximal zulässige Neuversiegelung in einer Größenordnung von 1,6 ha, für die Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind.

Der geplante Bodenauftrag oder -abtrag im Bereich des im Ausgangszustand weitgehend ebenen Sondergebietes und der Straßen wird sich in einem Umfang bewegen, der für Baugebiete üblich ist.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind zwar quartäre Ablagerungen mit günstiger Durchlässigkeit, aber keine jungtertiäre Ablagerungen ausgebildet, und somit keine geologischen Schichten, die für die Grundwassergewinnung als Trinkwasser von Bedeutung sein könnten.

Oberflächengewässer sind gemäß Bebauungsplan Nr. 112 auch nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich im Bereich eines gemäß Bebauungsplan Nr. 112 geplanten Regenrückhaltebeckens ein Kleingewässer.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wassers werden durch die zusätzliche Versiegelung verursacht, da keine Rückhaltung des Oberflächenwassers vor Ort, sondern eine Ableitung des anfallenden Wassers aus dem Gebiet in einen Vorfluter vorgesehen ist, so dass eine Versickerung an Ort und Stelle weitgehend unterbleibt.

Es ist daher insgesamt davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Versiegelung in einer Größenordnung von 1,6 ha erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers verursacht werden, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für das Lokalklima auf, da es sich nicht im Bereich relevanter Kaltluftentstehungsgebiete befindet und wegen des hohen Versiegelungsgrades auch nicht von anderen positiv auf das Stadtklima wirkenden klimatischen Funktionen auszugehen ist. In Bezug auf die Luftqualität ist zumindest für die straßennahen Bereiche der B 205 von einer durch den Kraftfahrzeugverkehr verursachten Immissionsbelastung auszugehen, da Gehölzbestände, die hier Filterfunktionen übernehmen könnten, kaum vorhanden sind.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme haben die Beseitigung von Vegetation zur Folge. Insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, die Schadstoffe aus der Luft zu filtern vermögen, kann zu Beeinträchtigungen führen. In Bezug auf das Schutzgut Luft wird dieses aber als unerheblich eingeschätzt, da die zu beseitigenden Gehölzflächen lediglich linear ausgeprägt und bereits durch benachbarte gewerbliche Bebauung und Straßen beeinträchtigt sind.

Bezüglich des Lokalklimas ist mit gewissen Auswirkungen infolge der Neuversiegelung von Flächen zu rechnen, die aber in dem insgesamt schon großflächig durch Bebauung geprägten Gebiet keine erhebliche Rolle mehr spielen, da von einer städtischen Überprägung und damit auch von stadtklimatischen Bedingungen bereits auszugehen ist.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die Lage am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Neumünster, der von großformatiger gewerblicher Bebauung und von Straßenverkehr bestimmt wird. Charakteristisch sind die zum Teil stark befahrenen Straßen an den Rändern des Gebietes sowie die gewerblich-industrielle Bebauung im Gebiet selbst, die zwar tatsächlich noch nicht vorhanden ist aber planungsrechtlich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 112 bereits besteht. Dementsprechend ist von einer sehr großflächigen Bebauung bzw. Versiegelung und großformatigen Baukörpern mit Höhen von bis zu 12 m auszugehen, die nur durch kleinflächige Grünflächen begleitet werden.

Naturnah wirkende Strukturen sind der Redder am nördlichen Rand des Gebietes und der Knick am westlichen Rand, die zu einer Eingrünung des Gebietes beitragen. Außerdem ist von einem Gehölzstreifen entlang der B 205 auszugehen, auch wenn dieser tatsächlich erst in Teilabschnitten vorhanden ist.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Durch den höheren Versiegelungsgrad in Verbindung mit größeren Gebäudehöhen als bisher zulässig waren, kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Da aber für den größten Teil des Gebietes bereits von großflächiger gewerblicher Bebauung auszugehen ist und auch das Umfeld überwiegend durch gewerbliche Bebauung und starken Straßenverkehr geprägt ist, ist insgesamt nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Das Gleiche gilt für Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung, die wegen der Lage abseits von Wohngebieten und zwischen Gewerbegebieten nur eine geringe Bedeutung hat und lediglich durch die Beseitigung eines durch Gehölzstrukturen gesäumten Weges (im Bereich des Redders) betroffen ist.

### **Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Als sonstige Sachgüter kommen die vorhandenen Straßen sowie die (bisher noch nicht realisierten) gewerblichen Bauten in Betracht.

Im April 2007 wurde bei einer Vorab-Sichtung auf dem Vorhabengrundstück durch das Archäologische Landesamt eine Fadrup-Axt aus der nordischen Bronzezeit (1800 bis 1700 v. Chr.) gefunden. Die Fadrup-Axt ist in Schleswig-Holstein ein seltener Fund, bislang wurden davon sechs Stück geborgen, der letzte 1992 bei Schleswig. Aufgrund dieses bedeutenden und seltenen Fundes wurden durch das Archäologische Landesamt weitere Untersuchungen angeordnet.

Eine Sicherungsgrabung im August 2007 führte dann zu dem Ergebnis, dass im Umkreis der Fundstelle keine weiteren archäologischen Funde zu erwarten sind.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sachgüter werden zwar z. T. verändert, jedoch ist auch hierfür nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Überbauung bisher nicht überbauter bzw. als bebaut anzunehmenden Teilbereiche des Industriegebietes sowie die stärkere Ausnutzung der Bauflächen führt zu einer Verstärkung des städtischen Charakters des Gebietes, der jedoch in großen Teilen schon besteht, so dass die Beeinträchtigungen der Landschaft und auch der landschaftsbezogenen Erholung nicht als erheblich einzuschätzen sind.

Ausgehend von der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist mit erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Schutzgut Menschen im Kreuzungsbereich Altonaer Straße / Oderstraße zu rechnen.

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm entsprechend der TA-Lärm und werden eingehalten. Die zusätzliche Belastung durch das geplante DOC ist mit der Nachbarschaft verträglich. Die Belastung durch Gewerbelärm ist damit nicht erheblich.

Bezogen auf den Verkehrslärm kommt es bereits durch die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2020 zu einer Überschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte und tlw. der Sanierungswerte (nachts) für Verkehrslärm an der Altonaer Straße außerhalb des Plangebietes. Bei der Realisierung der Planung (Prognose-Planfall) ist mit einer erheblichen Erhöhung des Beurteilungspegels von 3,6 dB(A) bis 4,2 dB(A) im Kreuzungsbereich der Altonaer Straße / Oderstraße zu rechnen, bedingt durch den Bau einer Lichtsignalanlage. Die Zunahmen liegen ansonsten unterhalb der Erheblichkeitsschwelle 3 dB(A) und tlw. unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Realisierung der Planung führt somit nicht zu erheblichen Auswirkungen.

Der Naturhaushalt ist in Bezug auf mehrere Schutzgüter betroffen, und zwar hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen (Biotope) in erheblichem Maße.

Es werden ca. 1,5 ha Flächen neu versiegelt mit den entsprechenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Als Biotopbestände sind ein Knick (291 m) und ein Redder (1.049 m) durch Überbauung / Flächeninanspruchnahme betroffen. Für die genannten Beein-

- 57 -

- 57 -

trächtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 1,1 ha für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie ca. 3,1 ha für Knick und Redder erforderlich, die außerhalb des Plangebietes zu realisieren sind.

Geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen, jedoch geschützte Tierarten in gewissem Umfang, und zwar allgemein verbreitete Gehölzbrüter unter den Vögeln und ggf. Fledermäuse, da eine Nutzung der Knickstrukturen als (gering bedeutsames) Jagdhabitat und von Tagesquartieren in älteren Einzelbäumen nicht ausgeschlossen werden kann. Ein über die o.g. Erfordernisse hinausgehender zusätzlicher Ausgleich ist für die Beeinträchtigung der genannten Arten(-gruppen) nicht erforderlich.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die für die Sondergebietsflächen vorgesehenen Flächen weiterhin in der festgesetzten gewerblich-industriellen Nutzung verbleiben bzw. wird die bauliche Entwicklung voranschreiten, bis die festgesetzte Ausnutzung erreicht ist.

Der Knick am Westrand und der Redder am Nordrand werden erhalten bleiben, aber von der gewerblich-industriellen Bebauung eingegrenzt bleiben.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und verharren auf dem heutigen, geringer wertigen ökologischen Niveau.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch die weitere Versiegelung von Böden und die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen werden die Eigenschaften des Bodens in den betroffenen Bereichen verändern, z.B. die Wärmeleitfähigkeit, wodurch sich auch das Mikroklima ändert. Zudem wirken sich die Bodenversiegelungen auch auf das Schutzgut Wasser aus: Der Oberflächenabfluss nimmt zu; es ist mit einer Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildung zu rechnen.

Durch die Beseitigung eines Knicks und eines Redders gehen Lebensräume für die spezifische Pflanzen- und Tierwelt verloren bzw. wird die Lebensraumqualität für Tiere, die auf diese Biotope angewiesen sind, eingeschränkt. Darüber hinaus beeinflussen Gehölze positiv das Mikroklima in der Form, dass die Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die Planung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen verändert. Eine Verstärkung der erheblichen

Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan jedoch nicht zu erwarten.

- 58 -

- 58 -

### **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

#### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

- **Schutz des Bodens vor baubedingten Beeinträchtigungen**

Der von Baumaßnahmen betroffene Oberboden wird vor Beginn der Baudurchführung gemäß DIN 18300 sachgemäß ausgebaut und zwischengelagert. Er wird nach Abschluss der Baumaßnahmen im Geltungsbereich tlw. wieder verwendet, z.B. im Bereich neu anzupflanzender Gehölzbestände. Für den Bau erforderliche Zuwegungen und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, werden nach Abschluss der Bauphase wieder zurückgebaut und gelockert.

- **Verwendung von Baumaschinen und -fahrzeugen, die dem neuesten Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen; sachgerechter und vorsichtiger Umgang mit Öl, Schmierstoffen, Treibstoffen.**

Zur Minderung von Lärmbelastungen für Erholungssuchende, die die Umgebung nutzen, sollen Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden, die dem neuesten Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen.

Zur Vermeidung von Belastungen des Bodens, der Oberflächengewässer und des Grundwassers erfolgt ein sachgerechter und vorsichtiger Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen.

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Fauna**

Nach Möglichkeit sollten sowohl die Rodungsarbeiten, die gemäß § 24 Abs. 4 LNatSchG ohnehin zwischen 15.3. und 30.9. nur mit Ausnahmegenehmigung möglich sind, als auch die Arbeiten zur Bodenplanierung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeiten (Mitte April bis Juli / August) von Brutvögeln stattfinden. Falls das nicht möglich sein sollte, sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, die eine Betroffenheit von Niststätten ausschließen. Zu nennen ist hier vor allem der Beginn der Arbeiten vor der Brutzeit, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auf der Fläche keine Nester mehr besetzt werden.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzbestände / Bäume während der Bauphase**

Die Gehölzbestände bzw. Bäume, die für die Planung nicht zwingend beseitigt werden müssen, z. B. Einzelbäume im Bereich des geplanten Parkplatzes, werden während der Bauphase gemäß DIN

18920 vor Beeinträchtigungen geschützt. Auch die Lagerung von Bodenmassen in ihren Kronenraumbereichen ist nicht zulässig.

- **Eingrünung zur Landschaft durch Gehölzbestände**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Landschaft werden die Sondergebietsflächen mit einem randlichen Gehölzstreifen eingegrünt.

- 59 -

- 59 -

### **3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Für die erheblich betroffenen Schutzgüter wurde im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan gemäß dem gemeinsamen Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' ein Ausgleichserfordernis ermittelt.

Für die genannten Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 1,1 ha für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie ca. 3,1 ha für Knick und Redder erforderlich.

Aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Geltungsbereich kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe nicht im Geltungsbereich vorgenommen werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden daher außerhalb des Geltungsbereichs auf stadteigenen Flächen umgesetzt. Die Maßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben und werden hier zusammengefasst wiedergegeben.

#### **Wittorf Flurstück 'Südlich Krötenbek' - Knickausgleich**

Als Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redder im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 wird in der Gemarkung Wittorf, Flur 8, Flurstück 64 'Südlich Krötenbek', südwestlich in rd. 1,7 km Entfernung zum Plangeltungsbereich und östlich der Stadtgrenze zu Padenstedt, ein gleichwertiger Ausgleich erbracht.

Die 40.861 m<sup>2</sup> große Fläche wurde von der Stadt Neumünster erworben. Das Flurstück 64 ist eine mit der UNB der Stadt Neumünster abgestimmte Ökopoolfläche der Stadt. Nach Abzug der für die B-Pläne Nr. 268B und Nr. 110, 3. Änderung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben für den B-Plan Nr. 118 noch 21.871 m<sup>2</sup> im Südteil des Flurstücks.

Auf diesen 21.871 m<sup>2</sup> ist, in Anlehnung an die Maßnahmen im Nordteil, ein gestuftes Gehölz zu entwickeln. Hierzu sind nach Umbruch der Grasnarbe auf 65% der Fläche artenreiche, gestufte Gehölzinseln aus standortheimischen Arten als Initialpflanzung anzupflanzen sowie auf 35% der Fläche Gräser-Stauden-Sukzessionsflächen zu entwickeln.

#### **Wittorf Flurstück 'SWN-Fläche' - Knickausgleich**

Als Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redderabschnitt im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 werden westlich, in ca. 600 m Entfernung zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118, 12.095 m<sup>2</sup> einer ehemals mit Pferden beweideten Intensiv-Grünlandfläche in Anspruch genommen.

Die 2008 von der Stadt Neumünster erworbene SWN-Fläche liegt in der Gemarkung Wittorf, Flur 8, Flurstück 27/6 und hat eine Gesamtfläche von 27.233 m<sup>2</sup>. Sie liegt westlich der Altonaer Straße, nördlich der Auffahrt zur B 205. Westlich grenzt eine Ackerfläche und nördlich neben einem Redder der B-Plan Nr. 114 'Grünordnung Wittorf-Süd' an das Flurstück. In 2003 bestand die Fläche unter dem Einfluss der Pferdebeweidung überwiegend aus Intensiv-Grünland mineralischer

Standorte bzw. mesophilem Grünland. In der Umgebung der beiden Gruppen im Ostteil des Flurstückes hatte sich Flutrasen bzw. sonstiges wechselfeuchtes Grünland angesiedelt. In 2007 wurde die Beweidung eingestellt und die Fläche liegt jetzt brach. Infolgedessen haben sich die mesophilen Grünlandbestände ungestört weiter entwickelt. Von der UNB wurde für das Flurstück ein Aufwertungsfaktor von 0,75 festgelegt, so dass von den 12.095 m<sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen 9.071 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

- 60 -

- 60 -

Vorgesehen ist hier als Teil-Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung eines naturnahen Laubwaldbestandes, die im Wesentlichen durch Aufforstung vorgenommen werden soll. Die Aufforstungsflächen werden solange naturnah gepflegt, bis sich ein stabiler Waldbestand entwickelt hat. Dabei wird darauf geachtet, dass sich ein angemessener Waldrand entwickeln kann.

### **Wittorf Flurstück 'SWN-Fläche' – Ausgleich für Eingriffe in Boden und Wasser**

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Boden und Wasser im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 wird auf dem Flurstück 27/6 an der Altonaer Straße auf 14.352 m<sup>2</sup> ein Teil der ehemals mit Pferden beweideten Intensiv-Grünlandfläche in extensives Grünland umgewandelt. Auf Grund des Aufwertungsfaktors von 0,75 sind 10.764 m<sup>2</sup> als Ausgleich anrechenbar.

Die Fläche grenzt direkt südlich an den B-Plan Nr. 114 'Grünordnung Wittorf-Süd'. Hier sind neben flächigen Gehölzpflanzungen auch extensiv gepflegte Gras- und Hochstaudenfluren als Entwicklungsziel festgelegt. Die offenen Flächen sind im 2-Jahres-Rhythmus wechselseitig zu mähen, das Mähgut ist abzufahren, Verbuschungen sind zu entfernen.

Für das Flurstück 27/6 ist ebenfalls eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Wiese vorgesehen. Dafür werden folgende Maßnahmen geplant:

- In den ersten 2 Jahren zweischürige Mahd ab dem 15.06., Abfuhr des Mähgutes, danach einschürige Mahd ab 15.07.
- Alternativ: extensive Beweidung vom 01.05. bis 31.10., Tierbesatz am Aufwuchs angepasst max. 6 GVE (Rinder) oder 3 GVE (Pferde) bezogen auf die Gesamtfläche
- Verschließen der Drainage-Gruppen zwei Jahre nach Beginn der Extensivierung.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Keine Düngung der Fläche.
- Keine Absenkung des Wasserstandes.
- Keine Bodenbearbeitung im Zeitraum vom 25. März bis 31. Oktober.
- Die Fläche darf nicht gewalzt werden.

### **Ökologische Bilanz**

In der nachfolgenden Tabelle sind den Eingriffen die entsprechenden Ausgleichserfordernisse sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Eingriff		Ausgleichserfordernis		vorgesehener Ausgleich	
Art	Umfang	Art	Umfang	Art	Umfang
<b>SCHUTZGUT BODEN</b>					
Versiegelung von Flächen	15.377 m <sup>2</sup>	Aufgabe intensiver landw. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biotoptyp	7.689 m <sup>2</sup>	<u>Außerhalb Geltungsbereich:</u> Ausgleichspoolfläche 'SWN-Fläche' anrechenbarer Faktor 1:0,75 In Anspruch genommene Fläche <sup>1</sup>	10.252 m <sup>2</sup>
<b>SCHUTZGUT WASSER</b>					
Versiegelung von Flächen	15.377 m <sup>2</sup>	Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort; wenn nicht möglich: Aufgabe intensiver landw. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biotoptyp	3.075 m <sup>2</sup>	<u>Außerhalb Geltungsbereich:</u> Ausgleichspoolfläche 'SWN-Fläche' anrechenbarer Faktor 1:0,75 In Anspruch genommene Fläche <sup>2</sup>	4.100 m <sup>2</sup>
<b>Flächensummen</b>				In Anspruch genommene Fläche	<b><u>14.352 m<sup>2</sup></u></b>
		<b><u>10.764 m<sup>2</sup></u></b>			

<sup>1</sup> in Anspruch genommene Fläche 10.252 m<sup>2</sup> x 0,75 = 7.689 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche

<sup>2</sup> in Anspruch genommene Fläche 4.100 m<sup>2</sup> x 0,75 = 3.075 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche

Nach Abzug der Ausgleichsfläche für Eingriffe in Knicks in Höhe von 12.095 m<sup>2</sup> sowie der 14.352 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche für Eingriffe in Boden und Wasser verbleiben von der 27.233 m<sup>2</sup> großen Gesamtfläche des Flurstücks 27/6 noch 786 m<sup>2</sup> für andere Ausgleichsmaßnahmen.

Eingriff		Ausgleichserfordernis		vorgesehener Ausgleich	
Art	Umfang	Art	Umfang	Art	Umfang
<b>LANDSCHAFTSBESTANDTEILE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ</b>					
Verlust von Knick und von Redderabschnitten	1.340 m	Anlage von Knicks Oder Anpflanzung von Gehölzflächen: Linear auf 'SWN-Fläche', flächig mit Randflächen aus Gras-Staudenflur auf Fläche 'Südlich Krötenbek'	6.878 m  30.942 m <sup>2</sup>	<u>Außerhalb Geltungsbereich:</u> Anpflanzung von Gehölzflächen: - Auf 'SWN-Fläche' Anrechenbarer Faktor 1:0,75 In Anspruch genommene Fläche 12.095 m <sup>2</sup> = Anrechenbare Fläche <sup>1</sup> - Auf Fläche 'Südlich Krötenbek'	9.071 m <sup>2</sup>  <b><u>21.871 m<sup>2</sup></u></b>

Eingriff		Ausgleichserfordernis		vorgesehener Ausgleich	
Art	Umfang	Art	Umfang	Art	Umfang
					30.942 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> in Anspruch genommene Fläche 12.095 m<sup>2</sup> x 0,75 = 9.071 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche

- 62 -

- 62 -

#### **4. Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

In der Innenstadt von Neumünster steht kein Standort zur Realisierung einer solchen atypischen Verkaufseinrichtung mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einer angestrebten Stellplatzanlage mit ca. 1.600 Stellplätzen und exzellenter Verkehrsanbindung zur Verfügung.

Die möglichen Alternativstandorte in den Innenstadtrandlagen sind entweder nicht groß genug, haben nicht den richtigen Flächenzuschnitt, sind z. T. mit Altlasten behaftet und haben Erschließungsdefizite.

In den Industrie- und Gewerbegebieten ist ein derartiger Einzelhandel ausgeschlossen. Außerdem stehen Flächen in der erforderlichen Größenordnung nicht zur Verfügung.

#### **5. Zusätzliche Angaben**

##### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge, Planungen und Gutachten:

- Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Brien-Wessels-Werning 1999)
- 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster, Vorentwurf, Stand 18.07.2007)
- Bebauungsplan Nr. 118 Stadt Neumünster, Vorentwurf, Stand 18.07.2007
- Bebauungsplan Nr. 112, 2. Änderung Stadt Neumünster aus 1997
- Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Neumünster aus 1993
- Naturschutzfachliche Kurzstellungnahme zur Grünlandfläche an der Altonaer Straße / Auffahrt B 205 in Neumünster Süd (Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider, November 2003)
- Oberflächenentwässerung Designer-Outlet-Center Neumünster: Vermessung, Grundlagenermittlung, Konzept (Ingenieurgesellschaft Losch, Mai 2007)

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichserfordernisse wurde der gemeinsame Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus 1998 angewendet. Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen / Biotope orientiert sich an KAULE 1991<sup>1</sup> und dessen Weiterentwicklung. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser beruht auf MARKS et al. 1992<sup>2</sup>, AG BODENKUNDE 1982<sup>3</sup> und BUNDESVERBAND BODEN 1999<sup>4</sup>. Weitere Bewertungsmethodiken zu den anderen Schutzgütern sind der UVS zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst bzw. dem zugehörigen Faunistischen Fachgutachten entnommen.

## **5.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen**

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

<sup>1</sup> Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

<sup>2</sup> Marks, Robert et al. (Hrsg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229. Trier.

<sup>3</sup> AG Bodenkunde 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover.

<sup>4</sup> Bundesverband Boden (BVB) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung – Berlin.

- 63 -

- 63 -

## **5.3 Maßnahmen zur Überwachung**

Im Rahmen der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt eine fachliche Überwachung gewährleisten. Im anschließenden Monitoring wird in Zeiträumen von ca. 2 – 5 Jahren geprüft, ob die beabsichtigte Entwicklung der Flächen erreicht wurde bzw. eingesetzt hat. Falls sich hierbei ergeben sollte, dass die Entwicklung anders als erwartet verläuft, wird von der Gemeinde überprüft, ob und in welcher Weise die Pflegemaßnahmen zu modifizieren sind.

Soweit die Auswirkungen von Lärm bei den lärmtechnischen Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage von Verkehrsprognosen und Nutzungsprognosen ermittelt wurden, wird zu einem späteren Zeitpunkt überprüft, ob der zu Grunde gelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

## **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel um die Errichtung eines, mit der Landesregierung abgestimmten, DOC in Neumünster zu ermöglichen.

Der für diesen Bereich bislang gültige Bebauungsplan Nr. 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ trifft hierzu keine gesonderten planungsrechtlichen Festsetzungen und soll deshalb durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ ersetzt werden.

Mit der Inbetriebnahme des geplanten DOC ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das durch eine entsprechende Wegweisung in seinen Auswirkungen minimiert werden kann. Trotzdem kommt es u. a. durch die Installation einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Altonaer Straße / Oderstraße zu einer relevanten Lärmpegelerhöhung von > 3 dB(A) die für die angrenzende Wohnnutzung als erheblich anzusehen ist. Um diese Auswirkungen abzufedern, ist zu prüfen, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern u. a.).

Eine gewisse Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt haben der westlich gelegene Knick und der nördlich gelegene Redder. Hier ist von einem Vorkommen allgemein verbreiteter Gehölzbrüter und damit vom Vorkommen geschützter Arten auszugehen, da alle Vogelarten mindestens besonders geschützt sind. Weiterhin ist ein Vorkommen von Fledermäusen, und damit von streng geschützten Tierarten möglich.

Für den Knick und den Redder ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 eine Überbauung vorgesehen. Damit gehen 291 m Knick und 1.049 m Redder verloren. Weiterhin wer-

den geringwertiger Biotopbestände (Grünflächen) überbaut, wobei zu erwähnen ist, dass auch innerhalb der neu geplanten Bauflächen Anteile von Grünflächen entstehen.

Da auf Grund der Vorbelastungen vom Vorkommen wertgebender Tierarten nicht ausgegangen werden kann, sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG durch die Knickverluste nicht erfüllt. Damit ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG nicht erforderlich.

Es werden ca. 1,5 ha Flächen neu versiegelt mit den entsprechenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

- 64 -

- 64 -

Für die genannten Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 1,1 ha für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie ca. 3,1 ha für Knick und Redder erforderlich, die außerhalb des Plangebietes zu realisieren sind.

Als Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redder im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 wird in der Gemarkung Wittorf, Flur 8, Flurstück 64 'Südlich Krötenbek', südwestlich in rd. 1,7 km Entfernung zum Plangeltungsbereich und östlich der Stadtgrenze zu Padenstedt, ein gleichwertiger Ausgleich erbracht. Auf rd. 2,2 ha ist ein gestuftes Gehölz zu entwickeln. Hierzu sind auf 65% der Fläche artenreiche, gestufte Gehölzinseln aus standortheimischen Arten als Initialpflanzung anzupflanzen sowie auf 35% der Fläche Gräser-Stauden-Sukzessionsflächen zu entwickeln.

Als weitere Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redderabschnitt im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 werden westlich, in ca. 600 m Entfernung zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118, auf einer rd. 2,7 ha großen ehemaligen mit Pferden beweideten Intensiv-Grünlandfläche rd. 1,2 ha in Anspruch genommen. Vorgesehen ist hier die Entwicklung eines naturnahen Laubwaldbestandes, die durch Aufforstung vorgenommen werden soll. Von der UNB wurde für das Flurstück ein Aufwertungsfaktor von 0,75 festgelegt, so dass von den rd. 1,2 ha nur rd. 0,9 ha für Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Auf dem Flurstück 27/6 westlich der Altonaer Straße werden auch rd. 1,43 ha als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Boden und Wasser im B-Plan Nr. 118 in Anspruch genommen. Für das Flurstück ist eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Wiese vorgesehen. Auf Grund des Aufwertungsfaktors von 0,75 werden von den rd. 1,43 ha nur rd. 1,1 ha für Ausgleichsmaßnahmen angerechnet.

## **G. ALTERNATIVEN**

Die Betrachtung von Alternativen heißt vorliegend die Prüfung der Null-Variante bzw. die Prüfung von Standortalternativen im Stadtgebiet. Diese Prüfung wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (32. Änderung des Flächennutzungsplanes) für das Plangebiet durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Betrachtung der in Kap. A. 4.3.1 untersuchten Alternativen, die Variante die dem Bebauungsplan zugrunde liegt diejenige ist, die den Standortanforderungen eines DOC am ehesten entspricht.

- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Heilmann)

**Anlagen:**

Städtebauliche Konzepte (Anlagen 1 und 2)