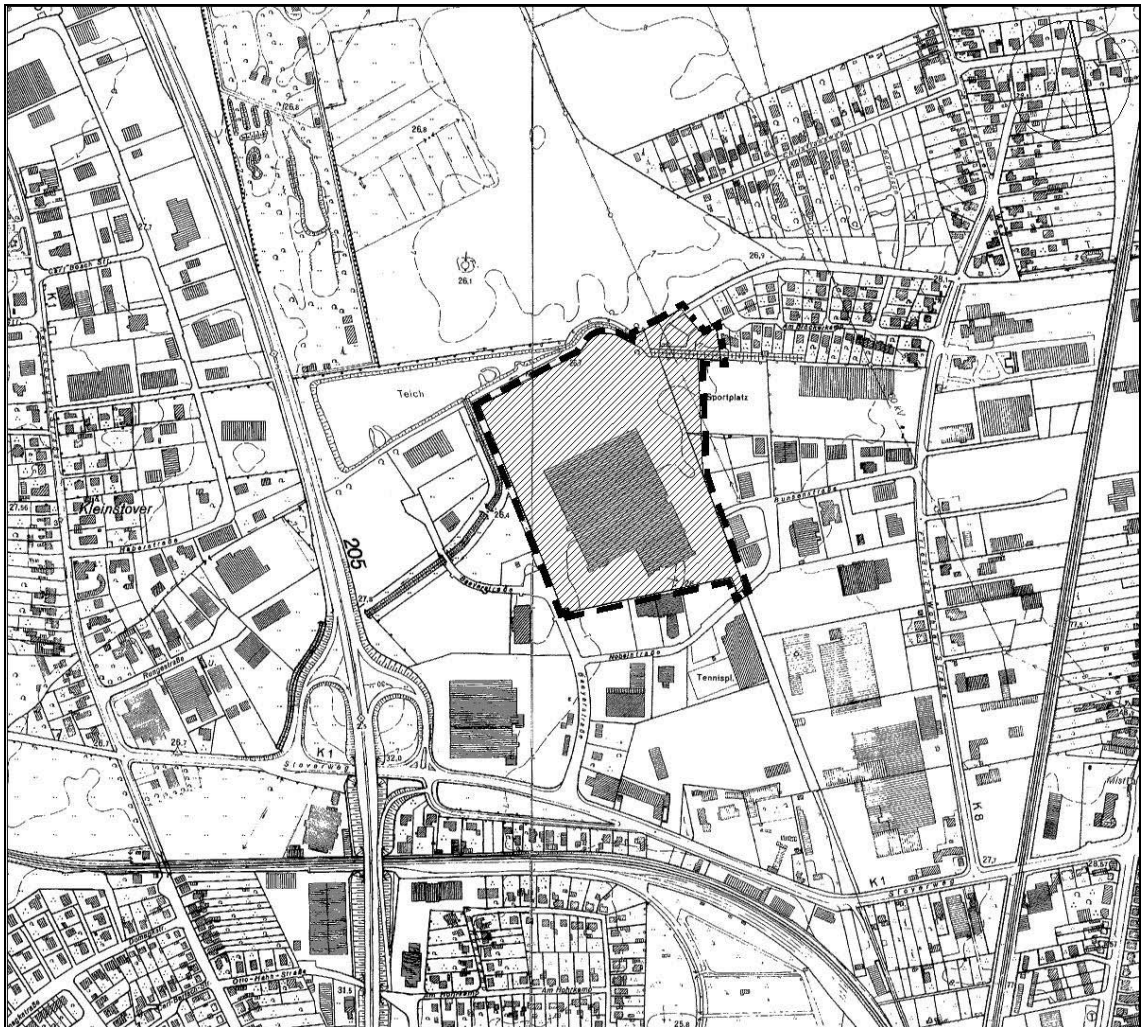




3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66 - BLÖCKENKAMP -

für das Gebiet des Grundstücks Baeyerstraße 10, der östlich angrenzenden Grünfläche bis zur Sportanlage des Tennis- und Hockeyclubs e.V., der unbebauten Grundstücke am Ende der Straße Am Blöckenkamp sowie der nördlich und westlich an diese Grundstücke angrenzenden Grünfläche in den Stadtteilen Tungendorf und Gartenstadt



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Einzelfall-Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Dokumentation der Prüfergebnisse -

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

Stand: 19.01.2009
Anlagen: 23

INHALT

1. Einleitung, Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Plangebiet	4
3. Prüfung der Umweltauswirkungen.....	5
3.1. Merkmale des Bebauungsplanes.....	5
3.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen	6
3.3. Auswirkungen auf besondere Schutzgebiete / Schutzgüter.....	7
4. Ergebnis der Behördenbeteiligung	8
5. Ergebnis der Vorprüfung.....	11

Anlagen:

- geltende / vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“
- Schalltechnisches Bearbeitungskonzept (Büro LAIRM Consult, 09.12.2008 mit Ergänzung vom 09.01.2009)

1. Einleitung, Rechtsgrundlagen

Die Stadt Neumünster beabsichtigt die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs auf eine ehemals als Sportanlage genutzte und im geltenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Fläche geschaffen werden.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) handelt und zudem ein Interesse an ihrer zügigen Umsetzung besteht, soll sie nach Möglichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Nach dieser durch die Änderung des BauGB zum 01.01.2007 geschaffenen Rechtsgrundlage kann die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren unter folgenden Bedingungen erfolgen:

1. Die in der Planung festgesetzte Grundfläche darf maximal 70.000 m² betragen. Oberhalb eines Schwellenwertes von 20.000 m² ist mittels einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob sie zu erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange führt; sofern solche Auswirkungen zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden. Die Prüfung ist unter Beteiligung der in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Das Verfahren entspricht der Einzelfallprüfung gemäß § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
2. Die Planung darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegen.
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Es ist zunächst anhand der o.g. Kriterien grundsätzlich festzustellen, ob das beschleunigte Aufstellungsverfahren für das in Rede stehende Planvorhaben Anwendung finden kann:

- zu 1.: Nach dem derzeitigen Stand der Planung (siehe Anlage) umfasst das Änderungsgebiet eine Fläche von rd. 87.000 m². Hiervon sind rd. 1.300 m² für eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche und Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Der restliche Flächenanteil von rd. 85.700 m² soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (einschließlich des vorhandenen Betriebsgrundstücks) wird bei Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 voraussichtlich rund 68.500 m² betragen; damit liegt sie deutlich oberhalb des o.g. Vorprüfungs-Schwellenwertes von 20.000 m² und knapp unterhalb der Maximalgröße von 70.000 m², bei der eine Durchführung des beschleunigten Verfahrens noch in Betracht kommt. Insofern unterliegt die Planung bei Anwendung des § 13 a BauGB der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls.
- zu 2.: Für die Errichtung eines Gebietes für Industrieanlagen mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² ist nach Nr. 18.5.2 und Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ebenfalls eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG durchzuführen; diese entspricht der vorliegenden Plan-Vorprüfung. Sonstige Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht eine unmittelbare UVP-Pflicht auslösen und die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens ausschließen würden, sollen im Plangebiet nicht angesiedelt werden.

zu 3.: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es liegen somit keine unmittelbar ausschließenden Gründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor. Die Planung unterliegt jedoch der Pflicht zur UVP-Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 c UVPG. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist festzustellen, ob eine Verpflichtung für eine Umweltprüfung wegen erheblicher zusätzlicher Beeinträchtigungen für Naturhaushalt oder Landschaftsbild sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter besteht. Dabei findet eine überschlägige Prüfung aufgrund von Anhaltspunkten und Erfahrungswerten statt. Genereller Bewertungsmaßstab ist dabei die Erreichung oder Überschreitung der Schwellenwerte mit Relevanz für die Abwägung über die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, europäische Schutzgebiete, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien und effiziente/sparsame Energienutzung und deren Wechselwirkungen. Die Vorprüfung findet im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die Planänderung durch die Stadt Neumünster statt. Dabei wird auch geprüft, inwieweit erhebliche Auswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Bei der Vorprüfung sind die in ihren Belangen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über das Ergebnis der Vorprüfung findet alsdann im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf statt.

2. Planungsanlass, Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“ hat am 05.06.1988 Rechtskraft erlangt. Er erstreckt sich über eine Fläche von rd. 38 ha in den Stadtteilen Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld. Als Nutzungsarten sind vorwiegend Gewerbe- und Sondergebiete (Einzelhandel) festgesetzt; im Norden des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein kleinerer als Allgemeines Wohngebiet festgesetzter Teilbereich an der Straße Am Blöckenkamp. Zu dem Bebauungsplan wurde im Jahre 1989 eine 1. Änderung durchgeführt, mit der u.a. die Ansiedlung eines Lebensmittel-Großhandelsbetriebes ermöglicht wurde. Dieser auf dem Grundstück Baeyerstraße 10 ansässige Betrieb benötigt nunmehr Erweiterungsflächen am vorhandenen Standort, die auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück nicht mehr gegeben sind. Östlich angrenzend liegt das Grundstück eines Tennis- und Hockeyclubs. Die hier befindliche Hockey-Spielfläche wurde kürzlich neu hergestellt. Aufgrund der geänderten Positionierung des Spielfeldes auf dem Grundstück verblieb hierbei ein ca. 5.000 m² großer, dreiecksförmiger Grundstücksbereich, der für den Spielbetrieb nicht mehr benötigt wird. Diese Fläche grenzt unmittelbar an das Grundstück des o.g. Gewerbebetriebes an, so dass es sich hinsichtlich seiner Lage für dessen geplante Betriebserweiterung anbietet.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 66 setzt für das Grundstück Baeyerstraße 10 ein Gewerbegebiet, für das gesamte ehemalige Grundstück des Tennis- und Hockeyclubs jedoch eine Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest; eine gewerbliche Nutzung wäre nach dieser Festsetzung mithin nicht zulässig. Daher soll nunmehr die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 durchgeführt werden mit dem Ziel, eine Erweiterung des Gewerbebetriebes in diesen Bereich hinein zu ermöglichen. Neben dem bestehenden Gewerbegrundstück Baeyerstraße 10 und der geplanten Erweiterung sollen hierbei auch die an den Bereich unmittelbar nördlich angrenzenden, unbebauten Wohngrundstücke in die Überplanung einbezogen werden, um optimierte Festsetzungen zum Schallschutz zwischen Gewerbe- und Wohngebiet treffen zu können (Festsetzung von Lärmemissionskontingenten sowie aktiven Schallschutzmaßnahmen). Des weiteren ist

vorgesehen, die festgesetzte Grundflächenzahl von derzeit 0,6 auf 0,8 anzuheben, um die vorhandene Grundstücksfläche optimal ausnutzen zu können und eine tragfähige Entwicklung des Betriebes an dem vorhandenen Standort zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 8,7 ha, hiervon entfallen rd. 7,8 ha auf das vorhandene Gewerbegrundstück, rd. 0,8 ha auf die vorgesehene Erweiterung einschließlich der Flächen für eine Erhöhung des Lärmschutzwalls. Weitere rd. 0,1 ha sind für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen im Nordosten des Änderungsgebietes vorgesehen.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Westen, Süden und Osten durch gewerbliche Nutzungen dominiert. Östlich grenzt neben kleineren Gewerbegrundstücken auch das o.g. Hockey-Spielfeld an das Plangebiet an. Im Nordosten befindet sich ein Wohnsiedlungsansatz entlang der Straße Am Blöckenkamp, welcher im Bebauungsplan Nr. 66 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Zwischen dem Gewerbegebiet, dem Hockeyplatz und dem Wohngebiet befindet sich entlang der Baugrundstücksgrenzen ein Lärmschutzwall, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Höhe von 6 m aufweisen soll, jedoch mit rd. 4 m Höhe deutlich niedriger errichtet wurde. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Gebiet an.

3. Prüfung der Umweltauswirkungen

Die Prüfung und Bewertung der einzelnen Belange erfolgte unter Beteiligung der in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis. Darüber hinaus wurde zur Ermittlung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren vorläufige Ergebnisse ebenfalls in diese Vorprüfung einbezogen worden sind.

Die Prüfung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch aufgeführten Kriterien. Bei der Ergebnisbewertung werden hierbei die folgenden Bewertungsstufen angesetzt:

- + positive Auswirkungen
- o keine / neutrale Auswirkungen
- geringe negative Auswirkungen
- erhebliche negative Auswirkungen

3.1. Merkmale des Bebauungsplanes

Merkmal	Bewertung	Ergebnis
Rahmen für die Zulässigkeit von späteren Vorhaben nach dem UVPG	Der Gewerbebetrieb im Plangebiet ist keine UVP-pflichtige Nutzung nach Anlage 3 zum UVPG oder nach dem Landes-UVPG; die beschränkte Erweiterung seines Grundstücks um rd. 8.000 m ² hat keine Auswirkungen auf die Rahmensetzung des Bebauungsplanes.	o
Beeinflussung anderer Pläne und Programme	Andere Pläne oder Programme sind nicht betroffen.	o
Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen und Förderung der Nachhaltigkeit	Eine Belastung der Umgebung erfolgt nur im immissionsschutzrechtlich zulässigen Rahmen. Die Wiedernutzung einer nicht mehr benötigten Sportfläche zur Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes dient der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Neumünster.	o

Merkmal	Bewertung	Ergebnis
Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	Die Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete wird durch ein schalltechnisches Gutachten geprüft; es sind Maßnahmen des Immissionsschutzes (Lärmemissionskontingente, aktive Schallminderungs- und -schutzmaßnahmen) im Bebauungsplan festzusetzen, um die Einhaltung der entsprechenden städtebaulichen Orientierungswerte zu gewährleisten.	-
Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Eine Betroffenheit nationaler oder europäischer Umweltvorschriften wird nicht erkannt.	o
Zusammenfassung	Die Merkmale des Bebauungsplanes lassen keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennen.	

3.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Durch die geplante Einbeziehung von ca. 0,5 ha Grünflächen (Sportanlagen) wird das Gewerbegebiet nur geringfügig nach Osten erweitert. Die darüber hinaus erfolgende Einbeziehung von drei unbebauten Wohngrundstücken sowie die Verlagerung der öffentlichen Grünfläche dient der Vergrößerung des Abstandes zwischen Gewerbe- und Wohngebiet und der Schaffung von mehr Fläche für die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Erhöhung des Lärmschutzwalls) in diesem Bereich. Hierbei werden bestehende Gehölzpflanzungen auf einer Länge von rd. 260 m beseitigt; sie sollen im Bereich des zu verlegenden Lärmschutzwalls neu angelegt werden.

Mittels eines schalltechnischen Gutachtens werden die zur Einhaltung der Schallschutz-Orientierungswerte erforderlichen Maßnahmen festgestellt; diese sollen in den Bebauungsplan als verbindliche Festsetzungen übernommen werden.

Durch die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes und die Optimierung der baulichen Nutzbarkeit des vorhandenen, entsprechend vorgeprägten Standortes wird eine Beanspruchung bisher unbelasteter Landschaftsräume vermieden. Der Gewerbestandort wird geringfügig arrondiert und seine Nutzbarkeit an die Anforderungen des vorhandenen Betriebes angepasst.

Im Einklang mit den Regelungen anderer Gewerbegebiets-Bebauungspläne der Stadt Neumünster ist eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12 m vorgesehen. Ausnahmen sollen jedoch für aus betriebstechnischen Gründen erforderliche bauliche Anlagen mit einer untergeordneten Grundfläche zugelassen werden können.

Die Detailbewertung der relevanten Einzelkriterien erfolgt durch Vergleich mit dem derzeitigen Planungsstand des Bebauungsplanes Nr. 66. Maßgeblich ist hierbei vor allem der zulässige Überbauungsgrad vor und nach Durchführung der Planung, der in folgender Gesamtübersicht dargestellt wird:

	vor Planänderung			nach Planänderung		
	Grundstücksfl.	GRZ	überb. Fläche	Grundstücksfl.	GRZ	überb. Fläche
Gewerbegebiet	74.842 m²	0,6	44.905 m²	85.710 m²	0,8	68.568 m²
Grünfläche (LS-Wall)	4.253 m²		0 m²	0 m²		0 m²
Allg. Wohngebiet	2.010 m²	0,2	402 m²	0 m²		0 m²
Sportanlage	4.365 m²		0 m²	0 m²		0 m²
öff. Grünfläche	1.030 m²		0 m²	1010 m²		0 m²
Wasserfläche	120 m²		0	100 m²		0
Verkehrsflächen	550 m²	1	550 m²	350 m²	1	350 m²
	87.170 m²		45.857 m²	87.170 m²		68.918 m²
				Differenz:		23.061 m²

Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 23.061m² durch die Planung relativiert sich jedoch, wenn bei der Betrachtung des gegenwärtigen planungsrechtlichen Zustandes die zulässige GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einem Wert von 0,8 im Gewerbe- und bis zu 0,3 im Wohngebiet berücksichtigt wird. Unter dieser Maßgabe beträgt die derzeit insgesamt zulässige Grundfläche im Gebiet 61.027 m², die Differenz zum geplanten Zustand vermindert sich mithin auf lediglich 7.891 m².

Merkmal	Bewertung	Ergebnis
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Auswirkungen der Planung auf Naturgüter sind angesichts des beschränkten Umfangs zusätzlich in Anspruch genommener Flächen als unwesentlich einzuschätzen; die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen sollen mittels im Bebauungsplan festzusetzender Schutzvorkehrungen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Die - insgesamt eingeschränkten - Auswirkungen sind jedoch als wahrscheinlich, langfristig und weitgehend irreversibel einzuschätzen.	-
Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	Weiträumige, kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.	o
Unfall-, Umwelt- und Gesundheitsrisiken	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, können unter der Maßgabe eines gesetzeskonformen Verhaltens sowie der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der einschlägigen technischen Normen und Fachgesetze ausgeschlossen werden.	o
Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiet ist mit gewerblichen Immissionen zu rechnen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die zulässigen Emissionen auf ein Maß begrenzt werden, das die jeweiligen Schutzansprüche der angrenzenden Gebiete, insbesondere des nordöstlich benachbarten Wohngebietes, berücksichtigt.	-
Sensibilität bzgl. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten für besondere natürliche Merkmale, kulturelles Erbe und Bodennutzungsintensität	Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes ist eine besondere Empfindlichkeit nicht gegeben; besondere Natur-, Kultur- oder Bodenmerkmale sind nicht vorhanden.	o
Zusammenfassung	Die Merkmale der Auswirkungen lassen auf keine wesentliche Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter schließen.	

3.3. Auswirkungen auf besondere Schutzgebiete / Schutzgüter

Zusätzlich zu den Auswirkungen, die aufgrund der besonderen Merkmale der Planung und des räumlichen Standortes zu erwarten sein können, sind mögliche Beeinträchtigungen bestehender Schutzgebiete und besonderer Schutzgüter zu untersuchen.

Merkmal	Bewertung	Ergebnis
Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete	Europäische Schutzgebiete sind im Umfeld des Gebietes nicht vorhanden.	o
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete	Naturschutzgebiete sind im Umfeld des Gebietes nicht vorhanden.	o

Merkmal	Bewertung	Ergebnis
Auswirkungen auf Nationalparke	Nationalparke sind im Umfeld des Gebietes nicht vorhanden.	o
Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Biosphärenreservate sind im Umfeld des Gebietes nicht vorhanden. Die Entfernung zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ beträgt rd. 800 m; Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	o
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope	Im Norden des Gebietes verläuft südlich parallel zum vorhandenen Lärmschutzwall ein Knick, der im Bebauungsplan Nr. 66 als zu erhalten festgesetzt ist. Bei einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse in diesem Bereich ist - auch im Interesse einer Optimierung des Schallschutzes - eine Beseitigung des Knicks auf einer Länge von ca. 60 m erforderlich; eine entsprechende Ausnahmege- nehmigung von den Verboten des § 25 Abs. 3 LNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Knick ist im Verhältnis 1 : 2 n anderer Stelle zu ersetzen. Sonstige gesetzlich geschützte Biotope sind im Umfeld des Gebietes nicht vorhanden.	-
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes.	o
Auswirkungen auf Gebiete, in denen festgelegte Umweltqualitätsnormen überschritten sind	Eine Überschreitung festgelegter Umweltqualitäten ist für den betreffenden Bereich nicht bekannt.	o
Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Die Stadt Neumünster hat die Funktion eines Oberzentrums; sie befindet sich jedoch nicht innerhalb eines Ballungsraumes mit hoher Bevölkerungsdichte.	o
Auswirkungen auf Baudenkmale, Naturdenkmale und archäologisch bedeutende Bereiche	Baudenkmale, Naturdenkmale und archäologisch bedeutende Bereiche sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.	o
Zusammenfassung	Es sind keine wesentlichen nachhaltigen Auswirkungen auf besondere Schutzgebiete / Schutzgüter zu erwarten.	

4. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.07.2008 gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung beteiligt worden. Die hierbei eingegangenen umweltrelevanten Anregungen werden in der nachstehenden Tabelle aufgeführt; die Art der Berücksichtigung dieser Anregungen in der weiteren Planung wird in der rechten Tabellenspalte erläutert.

<u>TÖB / Behörde</u> Anregung	<u>Berücksichtigung in der weiteren Planung</u> Begründung
<u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 20.08.2008</u> In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Funde sind aber möglich, daher verweise ich ausdrück-	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

<u>TÖB / Behörde</u> Anregung	<u>Berücksichtigung in der weiteren Planung</u> Begründung
lich auf § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	
<u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 24.07.2008</u> Insgesamt halten wir die aktuell geplanten Änderungen in dem aus dem Jahr 1988 stammenden B-Plan nicht für geringfügig. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 dürfen zukünftig rd. 23.000 m² zusätzlich überbaut, d.h. zusätzlich versiegelt werden. Dadurch wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt (vgl. § 10 Abs. 1 LNatSchG). An der nördlichen Grundstücksgrenze zum Wohngebiet „Blöckenkamp“ befindet sich auf ganzer Länge ein Knick, der durch die Planung um 60 m verkürzt werden wird. Der Knick ist Teil eines alten Bestandes und gut bestockt. Seine Beseitigung bedarf einer Genehmigung und eines Ausgleichs im Verhältnis 1 : 2 (120 m Neuanlage). Vergleiche hierzu § 25 Abs. 3 LNatSchG. Rund 260 m vorhandener Lärmschutzwall sind seit 20 Jahren dicht mit heimischen Sträuchern und Bäumen bestockt. Für die geplante Lageveränderung und Aufhöhung auf 6 m ist eine vollständige Rodung des Gehölzbestandes unabdingbar. Die Gehölzbeseitigung ist nicht geringfügig und kann nur mittelfristig in einem Zeitrahmen von 10 Jahren ersetzt werden. Als Bruthabitat für zahlreiche Vogelindividuen gehen diese Gebüschbestände für mehrere Jahre verloren.	<u>Die vorgetragenen Belange werden in die Umweltprüfung eingestellt; insgesamt wird jedoch an der Einschätzung festgehalten, dass wesentliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt nicht zu erwarten sind. Die Anregung, von der Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens abzusehen, wird daher nicht berücksichtigt.</u> Wie in der Vorprüfung bereits dargestellt, relativiert sich die Erhöhung der zulässigen Grundfläche, wenn bei der Betrachtung des gegenwärtigen planungsrechtlichen Zustandes die zulässige GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen etc. gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einem Wert von 0,8 im Gewerbe- und bis zu 0,3 im Wohngebiet berücksichtigt wird. Unter dieser Maßgabe beträgt die planungsrechtlich mögliche Vergrößerung der versiegelbaren Fläche gegenüber dem derzeitigen Stand um lediglich rd. 8.000 m². Eine hierdurch entstehende erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes kann auch mit Hinsicht auf die Qualität der bisher unversiegelten Flächen (v.a. Freiflächen auf Gewerbegrundstücken, ehem. intensiv genutzte Sportfläche) nicht erkannt werden. Der Knick im Norden des Plangebietes wird bei Umsetzung der Planung nicht erhalten bleiben können. Er ist aufgrund des § 25 Abs. 3 LNatSchG im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen. Durch diesen Ausgleich kann die Beseitigung als kompensiert gelten. Wesentliche nachhaltige Beeinträchtigungen werden nicht verbleiben, zumal die Neuanlage von Knicks i.d.R. an geeigneteren Standorten als innerhalb eines Gewerbegebietes erfolgt. Der geltende Bebauungsplan setzt derzeit für den betreffenden Bereich lediglich einen „zu bepflanzenden Lärmschutzwall“ mit einer Höhe von 6 m fest. Die heutige Qualität der Bepflanzung auf dem Wall leitet sich somit weniger aus den geltenden Planfestsetzungen ab, sondern resultiert aus freiwilligen Maßnahmen des Grundstückseigentümers. In der Planänderung soll ebenfalls ein zu bepflanzender Lärmschutzwall festgesetzt werden, wobei jedoch vorgesehen ist, Art und Qualität der Bepflanzung verbindlich zu regeln, so dass sichergestellt werden kann, dass die Neubepflanzung nach einer gewissen Anwuchszeit eine ähnliche Qualität erreicht wie die vorhandene.

<u>TÖB / Behörde</u> Anregung	<u>Berücksichtigung in der weiteren Planung</u> Begründung
Sonstige Gehölzbestände werden beeinträchtigt, öffentliche Grünflächen in Anspruch genommen und festgesetzte Baumstandorte überplant. <u>Fazit:</u> Schon aufgrund der dort durchgeführten Vorprüfung gemäß § 13 a BauGB ist die maximale Obergrenze für beschleunigte Verfahren hinsichtlich der Umweltauswirkungen nahezu erreicht. Wir halten die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - durch eine deutlich höhere erlaubte Flächenversiegelung (Anhebung der GRZ), - die zusätzliche Inanspruchnahme einer bisher als „private Grünfläche“ festgesetzten Fläche für eine Überbauung und - die umfangreichen, hierfür erforderlichen Gehölzbeseitigungen in der Summe nicht für geringfügig. Wir bitten daher, eine reguläre Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unter Einbeziehung der Prüfung von Artenschutzbelangen durchzuführen.	Planungsrechtlich festgesetzte sonstige Baumbestände befinden sich im Änderungsgebiet nicht. Nach derzeitigem Stand der Vorplanung soll der Anteil der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet unverändert bei rd. 1.000 m² verbleiben, es entfällt lediglich ein festgesetzter Baumstandort am Ende der Straße Blöckenkamp. Auch hierdurch wird kein wesentlicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ausgelöst. Das nominelle Ausmaß der Überplanung ergibt sich aus der Tatsache, dass nicht nur das Erweiterungsvorhaben, sondern darüber hinaus das gesamte Betriebsgrundstück von der Planung erfasst wird. Wie oben dargestellt, halten sich die Auswirkungen der Planung in einem Rahmen, der keine wesentliche Beeinträchtigung umweltrelevanter Belange befürchten lässt. Die Anregung, eine reguläre Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durchzuführen, wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.
<u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasser- und Bodenbehörde - 13.08.2008</u> Das Grundstück Baeyerstraße 10, Flurstück 181, wird nach derzeitigem Kenntnisstand seit dem Jahr 1990 altlastenrelevant genutzt. Aus diesem Grunde kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier umweltgefährdende Stoffe in Boden und Grundwasser eingedrungen sind. Vor Durchführung von Bauvorhaben empfiehlt es sich gegebenenfalls, in den betreffenden Bereichen in Abstimmung mit dem Fachdienst Natur und Umwelt entsprechende Untersuchungen durchzuführen.	<u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u> In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
<u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein , Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst- 15.08.2008</u> In dem o.a. Gebiet des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbin-	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u> Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

<u>TÖB / Behörde</u>	<u>Berücksichtigung in der weiteren Planung</u>
Anregung	Begründung
dung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	

5. Ergebnis der Vorprüfung

Aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich der Planung zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes sowie des geringen Umfangs der Änderungsplanung sind erhebliche Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 7 a) bis i) BauGB genannten Schutzgüter nicht wahrscheinlich.

In Bezug auf die zu erwartenden gewerblichen Emissionen soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein entsprechendes Gutachten erstellt und auf dieser Basis entsprechend erforderliche Festsetzungen getroffen werden, die eine Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen untereinander gewährleisten. Nach den vorliegenden Ergebnissen der mit dem Staatlichen Umweltamt Kiel abgestimmten schalltechnischen Voruntersuchung (siehe anliegendes schalltechnisches Bearbeitungskonzept) wird davon ausgegangen, dass sich durch emissionsbeschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erzielt werden kann.

Das im Plangebiet vorhandene geschützte Biotop (Knick) ist bei Umsetzung der Planung voraussichtlich zu beseitigen. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist hierdurch bei entsprechendem Ausgleich jedoch nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB somit die Einschätzung, dass voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Planvorhaben zu erwarten sind, die in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen wären. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und des §§ 2a BauGB durchzuführen.

Es wird mithin davon ausgegangen, dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

Neumünster, den 19.01.2009
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)

Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 66



3. Änderung des B-Planes Nr. 66 "Blöckenkamp"

Geltungsbereich + bestehende
Festsetzungen, M. 1 : 2000

Stadt Neumünster
FB IV - 61 -
23.04.2008

Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 66



3. Änderung des B-Planes Nr. 66 "Blöckenkamp"

vorgesehene Festsetzungen

M. 1 : 2000

Stadt Neumünster
FB IV - 61 -
23.04.2008

Schalltechnisches Bearbeitungskonzept zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 66 der Stadt Neumünster

Projektnummer: 08137



Beratendes Ingenieurbüro
für Akustik, Luftreinhaltung
und Immissionsschutz

Bekannt gegebene Messstelle
nach §26, §28 BImSchG
(Geräuschmessungen)

Hauptstraße 45
22941 Hammoor

Ansprechpartner/In
Björn Heichen/ Miriam Sparr
Tel.: +49 (4532) 2809-0
Fax: +49 (4532) 2809-15
info@lairm.de

1. Situation und Aufgabenstellung

Am vorhandenen Standort des BELA-Zentrallagers der Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG an der Baeyerstraße 10 in Neumünster ist der Neubau eines Hochregallagers und eines Entsorgungsterminals geplant. Das Zentrallager befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 der Stadt Neumünster (Rechtskraft 1988).

Die für die o.g. Erweiterungsmaßnahmen erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 der Stadt Neumünster geschaffen werden. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet das vorhandene BELA-Betriebsgrundstück und die im Osten und Nordosten angrenzenden Flurstücke 200, 198, 93, 91, 104, 105, und 106. Innerhalb dieser Planänderung muss auch der im Bebauungsplan festgelegte Lärmschutzwall im Nordosten und Osten des Betriebsgrundstückes verlegt werden.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Neumünster ist die Aufstellung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

2. Beurteilungsgrundlage und örtliche Situation

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Beurteilungsgrundlage die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005/T1. In Bezug auf gewerblichen Lärm verweist die DIN 18005, Teil 1 bei der Ermittlung und der Beurteilung auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm von 1998).

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Neumünster. Es handelt sich hierbei um die Wohnbebauung im Bereich der Straße Am Blöckenkamp. Diese Wohnnutzung ist im ursprünglichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Die im Jahre 1989 bereichsweise Überplanung des Wohngebietes in ein Mischgebiet wurde bereits im Jahre 1990 per Ratsbeschluss zurückgezogen.

Die nach 1990 erstellte lärmtechnische Untersuchung für Betriebs- und Nutzungserweiterungen gingen von einem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch aus, der einem Mischgebiet vergleichbar ist. Die Genehmigungen wurden auf dieser Basis erteilt.

Von der Lage her grenzt das Industriegebiet Nord der Stadt Neumünster unmittelbar an Wohnbebauung an.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erfolgt eine Betrachtung des Prognose-Nullfalls gegenüber dem Prognose-Planfall.

3. Beurteilung

Heutiger Zustand (Prognose-Nullfall)

Der vorhandene genehmigte Betrieb des BELA-Zentrallagers unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung bewirkt nachts im Bereich der an nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete. Diese Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete sind u.a. Folge dessen, dass die letzte lärmtechnische Untersuchung vom 31. Mai 2001 des gesamten Betriebes des Bela Zentrallagers bei der umliegenden schützenswerten Wohnnutzung von einer Einstufung als Mischgebiet ausging.

In den Berechnungen ist der Betrieb gemäß den Angaben des Betreibers berücksichtigt. Ebenfalls wurden in die Berechnungen die vorhandenen und im B-Plan festgesetzten Lärmschutzwälle einbezogen. Für die Vorbelastungen werden die umliegenden Betriebe gemäß der heutigen Nutzung mit flächenbezogenen Schalleistungsspiegeln berücksichtigt. Aus der Tatsache heraus, dass das BELA-Zentrallager bereits die Immissionsrichtwerte deutlich überschreitet, verbleiben nur sehr geringe Spielräume für die übrigen gewerblichen Nutzungen in der Nachtzeit. Nach Inaugenscheinnahme des Gewerbegebietes ist allerdings nicht davon auszugehen, dass andere Betriebe einen ausgeprägten Nachtbetrieb erzeugen. Der heutige Gesamtzustand des Bebauungsplans Nr.66 stellt bedingt durch das BELA-Zentrallager mit Nachtnutzung, der umliegenden formal uneingeschränkten Gewerbeflächen und der

dicht an das Gewerbegebiet angrenzende Wohngebiet den Tatbestand einer Gemengelage gemäß TA Lärm da.

Zukünftiger Zustand (Prognose-Planfall)

Die geplante Erweiterung des BELA-Zentrallager wurde den Berechnungen des künftigen Zustandes zugrunde gelegt. Dabei wird der geplante Neubau des Entsorgungslagers in die Lärmschutzmaßnahmen an der nordöstlichen Grundstücksseite integriert, so dass der vorhandene 6 m hohe Lärmschutzwall im Norden an das Gebäude angeschlossen wird und im Süden des Gebäudes eine Lärmschutzwand von 6 m Höhe vom Gebäude bis zur östlichen Grundstückseinfahrt errichtet wird. Dabei wird das Gebäude des Entsorgungslagers mit einer Höhe von ca. 12 m berücksichtigt. Die genaue Lage kann dem Lageplan in der Anlage A2 entnommen werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen und Lärmschutzanlagen ist es möglich, dass das BELA-Zentrallager allein an den Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet den Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) einhält. Dies stellt eine deutliche und spürbare Verbesserung zum heutigen Zustand dar. Auch unter Berücksichtigung der aus dem Prognose-Nullfall entwickelten gewerblichen Vorbelastungen ergeben sich damit Gesamtbeurteilungspegel, die im gemäß TA Lärm zulässigen Bereich von maximal 1 dB(A) Überschreitung des Immissionsrichtwertes liegen. Die heutige Gemengelage, die sich aus dem Prognose-Nullfall ergibt, wird durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 für das BELA-Zentrallager geheilt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Um diesen Zustand dauerhaft zu sichern, schlagen wir vor, Emissionsbeschränkungen in Form von Lärmkontingenten für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung zu entwickeln. Hierbei werden die Emissionen des BELA-Zentrallagers nach oben beschränkt und neue städtebauliche Missstände vermieden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bei zukünftigen Überplanungen seitens der Stadt Neumünster, die übrigen Flächen des Gewerbegebietes ebenfalls mit Emissionskontingenten zu belegen, die Emissionen der Gewerbeflächen des BELA-Zentrallagers sind dann entsprechend zu berücksichtigen.

Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 die lärmtechnische Situation deutlich und spürbar verbessert wird und die Heilung eines städtebaulichen Missstandes (Gemengelage nach TA Lärm) zumindest für den Bereich des BELA-Zentrallagers erreicht wird. Durch die Festsetzung von Emissionsbeschränkungen ist sichergestellt, dass sich die lärmtechnische Situation zukünftig nicht wieder verschlechtert. Auch bei Überplanungen

weiterer Flächen im Gewerbegebiet kann dieses Vorgehen angewendet werden, um die Situation von gewerblichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet städtebaulich zu bereinigen.

Hammoor, den 09. Dezember 2008

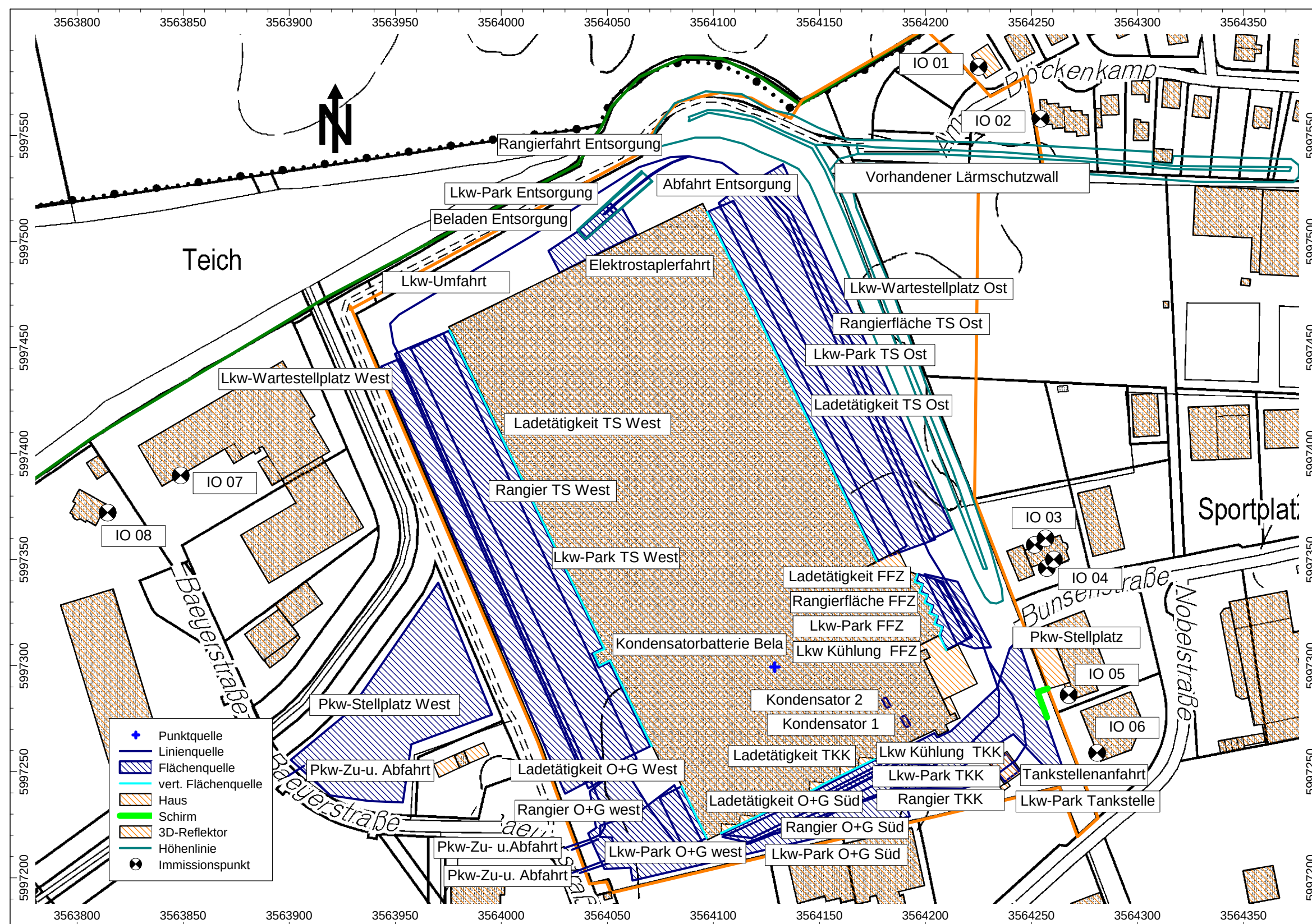


(Dipl.-Ing. Björn Heichen)

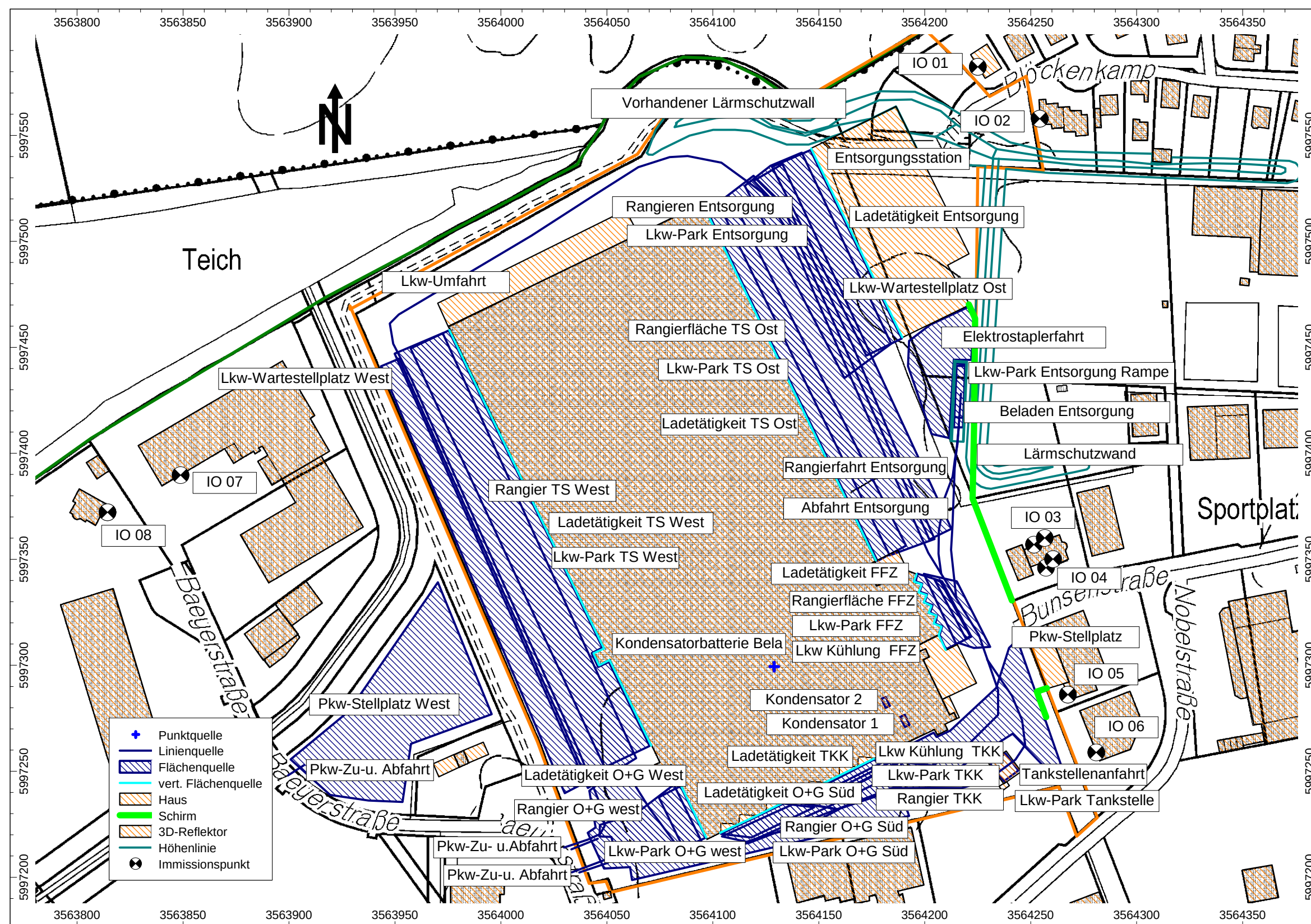


(Dipl. Met. Miriam Sparr)

A 1 Lageplan Nullfall, Maßstab 1 : 2000



A 2 Lageplan Planfall, Maßstab 1 : 2000



Stellungnahme zum schalltechnischen Bearbeitungskonzept zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 66 der Stadt Neumünster

Projektnummer: 08137



Beratendes Ingenieurbüro
für Akustik, Luftreinhaltung
und Immissionsschutz

Bekannt gegebene Messstelle
nach §26, §28 BImSchG
(Geräuschmessungen)

Hauptstraße 45
22941 Hammoor

Ansprechpartner/In
Björn Heichen/ Miriam Sparr
Tel.: +49 (4532) 2809-0
Fax: +49 (4532) 2809-15
info@lairm.de

1. Nachtbetrieb im Bereich des B-Plans Nr. 66

Im Bearbeitungskonzept wurde erläutert, dass die Vorbelastungen durch die umliegenden Betriebe gemäß der heutigen Nutzung mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt werden. Aus der Tatsache heraus, dass das BELA-Zentrallager bereits die Immissionsrichtwerte nachts deutlich überschreitet, verbleiben nur sehr geringe Spielräume für die übrigen gewerblichen Nutzungen in der Nachtzeit. Gemäß der Aussage der Stadt Neumünster gibt es im Umfeld der Wohnsiedlung Am Blöckenkamp und im Bereich des B-Plans Nr. 66 drei Betriebe die eventuell Nachtbetrieb haben (siehe Anlage).

An der Baeyerstraße 3 befindet sich eine Diskothek, deren betriebliche lauteste Nachtstunde findet zu einer anderen Zeit statt, als die lauteste Nachtstunde des BELA-Zentrallagers. Somit bewirkt der Betrieb der Diskothek keine Erhöhung des durch das BELA-Zentrallager verursachten Beurteilungspegels im der Wohnsiedlung Am Blöckenkamp.

Auf dem Grundstück Baeyerstraße 4a hat ein Zeitungsverlag sein Betriebsgebäude, dort findet einmal wöchentlich zwischen 3:00 und 6:00 Uhr die An- und Auslieferung mit Transportern statt. Die Fahrten der Transporter sind mit Pkw-Fahrten zu vergleichen und die Ent- und Beladung erfolgt lärmarm per Hand. Daher sind nachts im Bereich der Siedlung Am Blöckenkamp keine beurteilungsrelevanten Geräuschanteile aus diesem Betrieb zu erwarten.

Ein Baubetrieb mit Bürogebäude und Lagerflächen an der Friedrich-Wöhler-Straße 54 bis 56 hat im Umfeld der Siedlung Am Blöckenkamp wahrscheinlich Nachtbetrieb, wobei es sich vor allem um Verladetätigkeiten und Transporte handelt. Dieser Betrieb befindet sich genau gegenüber der Wohnsiedlung Am Blöckenkamp, daher muss von diesem Betrieb nachts auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten werden. Somit erreichen die Beurtei-

lungspegel aus diesem Betrieb an den Immissionsorten, die für das BELA-Zentrallager maßgebend sind, Werte die mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete nachts liegen. Bei der Berücksichtigung der Gemengelage liegen die Beurteilungspegel mindestens 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete nachts, somit befinden sich die maßgebenden Immissionsorte des BELA-Zentrallagers gemäß TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des Betriebs Friedrich-Wöhler-Straße 54 – 56.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an den maßgebenden Immissionsorten in der Wohnsiedlung in den Nachtstunden keine beurteilungsrelevanten Geräuschemissionen von anderen Betrieben zu erwarten sind, somit kann das BELA-Zentrallager den Immissionsrichtwert vollständig ausschöpfen.

Unser Bearbeitungskonzept vom 9.12.2008 bleibt unter der im Rahmen dieser Stellungnahme getroffenen Feststellungen weiterhin bestehen, eine Änderung ist nicht erforderlich

Hammor, den 09. Januar 2009



(Dipl.-Ing. Björn Heichen)



(Dipl.-Met. Miriam Sparr)

Anlage 1: Liste der Gewerbebetriebe

Gewerbebetriebe im Umfeld der Fa. Bela (B-Plan Nr. 66 „Blöckenkamp“)

Ifd. Nr.	Lage	genehmigte Nutzung(en)	Hinweis auf Nachtbetrieb
	Baeyerstraße		
1	1	SB-Warenhaus mit Tankstelle	nein
2	2	Motorradzubehör-Handel	nein
3	3	Diskothek, max. Besucherzahl 1.035	ja
4	4	Versicherung	nein
5	4a	Zeitungsverlag	An- und Auslieferung mit Transportern 1 x wöchentl. 3-6 Uhr
6	6	Restpostenmarkt	nein
7	7	o. Nutzung	nein
8	9 - 11	Tanklagerplatz	nein
9	12	Autowaschanlage	nein
10	14/16	zu Fa. Bela (o. Nutzung)	nein
11	18	Autoteile-Vertrieb	nein
12	20 / 22	Lagerhalle für Buchbinderei	nein
	Nobelstraße		
13	1	zu Fa. Bela (o. Nutzung)	nein
14	3 - 5	Sport- und Freizeitzentrum	nein
15	2 (4a)	Auslieferungslager BoFrost	nein
16	4	Tennishalle mit Gastronomie	nein
17	5	zu Fa. Bela (z.T. Stellplatz)	
18	7	Kfz- Verkauf und Werkstatt	nein
19	9	Fahrzeughalle	nein
	Fr.-Wöhler-Str.		
20	34	Bürogebäude, Reifenlager, Fahrzeughalle, Metalllager	nein
21	38	Büro- und Wohngebäude	nein
22	39	Stahl- und Werkzeughandel	nein
23	44	Lagergebäude (Fahrrad-Großhandel)	nein
24	46	Heizungs- und Sanitärbetrieb	nein
25	47	Reifendienst	nein
26	49	Auslieferungslager Farben-Großhandel	nein
27	52	Wohnhaus	nein
28	53	Tennishalle mit Gastronomie, Indoor-Spielplatz	nein
29	54 - 56	Baubetrieb mit Bürogebäuden und Lagerflächen	Nachtbetrieb wahrscheinlich (v.a. Verladung / Transport)
	Bunsenstraße		
30	2	Autohaus / Kfz-Werkstatt	nein
31	3	Hundezucht	nein
32	4	Wohnhaus mit Büro und Lagerhalle	nein
33	5	Tischlerei	nein
34	6	Fahrzeug-Abstellhalle	nein
35	7 - 9	Wäscherei / Textilreinigung	nein
36	8	Unterstellhalle für Schaustellerbetrieb	nein
37	10	Fahrzeughalle / Lagergebäude	nein
38	14	Hockeyplatz	nein
39	16	Karosseriebaubetrieb	nein
40	18	Betriebsleiter-Wohnhaus	nein

Aufgestellt:
Stadt Neumünster, den 07.01.2009
Fachbereich IV, Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

gez. Dünckmann

Anlage 2: Übersichtsplan der Gewerbebetriebe

