



## BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66 - BLÖCKENKAMP -

für das Grundstück der ehemaligen Tennisanlage an der Friedrich-Wöhler-Straße sowie die drei südlich angrenzenden Grundstücke Bunsenstraße 2, 4 und 6 im Stadtteil Tungendorf



Übersichtsplan M 1 : 10.000

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

Stand: 13.01.2012  
Anlagen: 15

## **INHALT**

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>               | <b>3</b>  |
| 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen .....                                          | 3         |
| 2. Planungsanlass, Planungserfordernis .....                                  | 4         |
| 3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand .....                                   | 4         |
| 4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben ..... | 4         |
| <b>B. PLANUNGSINHALTE .....</b>                                               | <b>6</b>  |
| 1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 .....                    | 6         |
| 2. Festsetzungen der Planänderung .....                                       | 7         |
| 3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung .....                           | 8         |
| <b>C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN .....</b>                                  | <b>9</b>  |
| 1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft .....                         | 9         |
| 2. Artenschutz .....                                                          | 10        |
| 3. Immissionsschutz .....                                                     | 10        |
| 3.1 Allgemeines .....                                                         | 10        |
| 3.2 Gewerbelärm .....                                                         | 10        |
| 3.3 Verkehrslärm .....                                                        | 11        |
| 3.4 Gesamtlärm .....                                                          | 12        |
| 3.5 Sonstige Emissionen .....                                                 | 12        |
| 4. Klimaschutz .....                                                          | 12        |
| 5. Weitere Umweltbelange .....                                                | 13        |
| <b>D. PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>                                              | <b>13</b> |
| 1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen .....              | 13        |
| 2. Rechtsfolgen .....                                                         | 13        |
| 3. Bodenordnung .....                                                         | 13        |
| 4. Städtebauliche Gebote .....                                                | 13        |
| <b>E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>                 | <b>14</b> |
| 1. Flächenangaben, Daten .....                                                | 14        |
| 2. Kosten und Finanzierung .....                                              | 14        |

**Anlage: Planzeichnung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes**

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

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

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

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für 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. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann für diese Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

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

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Bei der Planung liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) vor:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen),
- die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Grundstücksgröße von insgesamt rd. 26.000 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,6 insgesamt knapp 16.000 m<sup>2</sup>),
- es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet,
- es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

Das beschleunigte Verfahren soll daher Anwendung finden. Hierbei entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus. Des weiteren kann eine entgegenstehende Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Option soll bei der vorliegenden Planung in Anspruch genommen werden; die derzeit geltende FNP-Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche wird durch eine gewerbliche Baufläche ersetzt (siehe hierzu auch Kapitel A.4 dieser Begründung). Die entsprechend angepasste FNP-Darstellung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## **2. Planungsanlass, Planungserfordernis**

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 und Tungendorf. Als Nutzungsarten sind vorwiegend Gewerbe- und Sondergebiete (Einzelhandel) festgesetzt; im Norden des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein kleinerer als Misch- bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzter Teilbereich an der Straße Am Blöckenkamp.

Südlich angrenzend an das Wohngebiet befindet sich an der Friedrich-Wöhler-Straße ein rd. zwei Hektar großes Grundstück mit einer bereits vor längerer Zeit aufgegebenen Tennisanlage. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennis-sportanlage“ festgesetzt. Da eine Wiederaufnahme des Sportbetriebes an diesem Standort aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch erscheint, steht nunmehr eine Umnutzung des Grundstücks an. Aufgrund der überwiegenden Vorprägung des Gebietes durch gewerbliche Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft bietet sich eine Arrondierung als Gewerbegebiet an. Da eine dauerhafte gewerbliche Nutzung des Grundstücks aufgrund der bestehenden Sondergebietsfestsetzung nicht zulässig wäre, soll die vorliegende Bebauungsplanänderung durchgeführt werden mit dem Ziel, eine Erweiterung gewerblicher Nutzungen in diesen Bereich hinein zu ermöglichen.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Aufstellung der Planänderung ist die Berücksichtigung des Immissionsschutzanspruchs der unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngrundstücke. Im Rahmen einer vorab erstellten schalltechnischen Begutachtung wurde bereits festgestellt, dass diesem Belang entsprochen werden kann, wenn der Bebauungsplan entsprechende Begrenzungen der zulässigen Schallemissionskontingente vorsieht. Zu diesem Zweck sollen auch die südlich an die ehemalige Sportanlage angrenzenden Gewerbegrundstücke in die Planänderung einbezogen werden, um auch hier entsprechende Regelungen treffen zu können, die zu einer Minderung der gesamten Immissionssituation beitragen.

## **3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,6 ha innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“, hiervon entfallen rd. 2 ha auf das Grundstück der ehemaligen Tennissportanlage sowie rd. 0,6 ha auf die drei vorhandenen Gewerbegrundstücke Bunsenstraße 2 - 6. Hier befindet sich ein Kfz-Handels- und Reparaturbetrieb sowie eine Fahrzeug-Abstellhalle. In der Tennishalle auf dem Grundstück Friedrich-Wöhler-Straße 53 findet nur noch in geringem Umfang Sportnutzung statt; ein Teil des Gebäudes wird zurzeit als Indoor-Kinderspielhalle genutzt. Auf den Freiflächen dieses Geländes findet nach Beseitigung der Tennis-Spielfelder derzeit vorübergehend eine Lagerung von Straßenbaumaterialien (Kies) statt.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Westen, Süden und Osten durch gewerbliche Nutzungen dominiert. Westlich grenzt neben kleineren Gewerbegrundstücken auch ein Hockey-Spielfeld an das Plangebiet an. Nördlich angrenzend befindet sich ein Wohnsiedlungsansatz entlang der Straße Am Blöckenkamp, welcher im Bebauungsplan Nr. 66 zum überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist; lediglich für die Grundstücke an der Friedrich-Wöhler-Straße setzt der Bebauungsplan eine Nutzung als Mischgebiet fest.

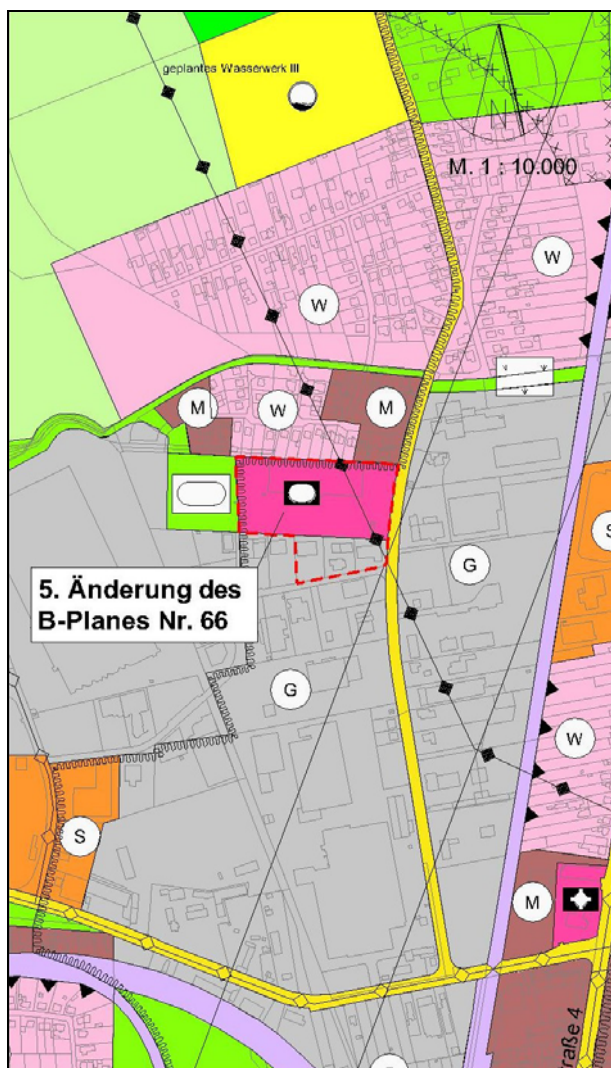
## **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der geltende Flächennutzungsplan 1990 (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung unten) stellt für die bestehenden Gewerbegrundstücke eine gewerbliche Baufläche dar; der nördlich angrenzende, im Bebauungsplan Nr. 66 derzeit als Sondergebiet für eine Tennissportanlage vorgesehene Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sportanlagen,

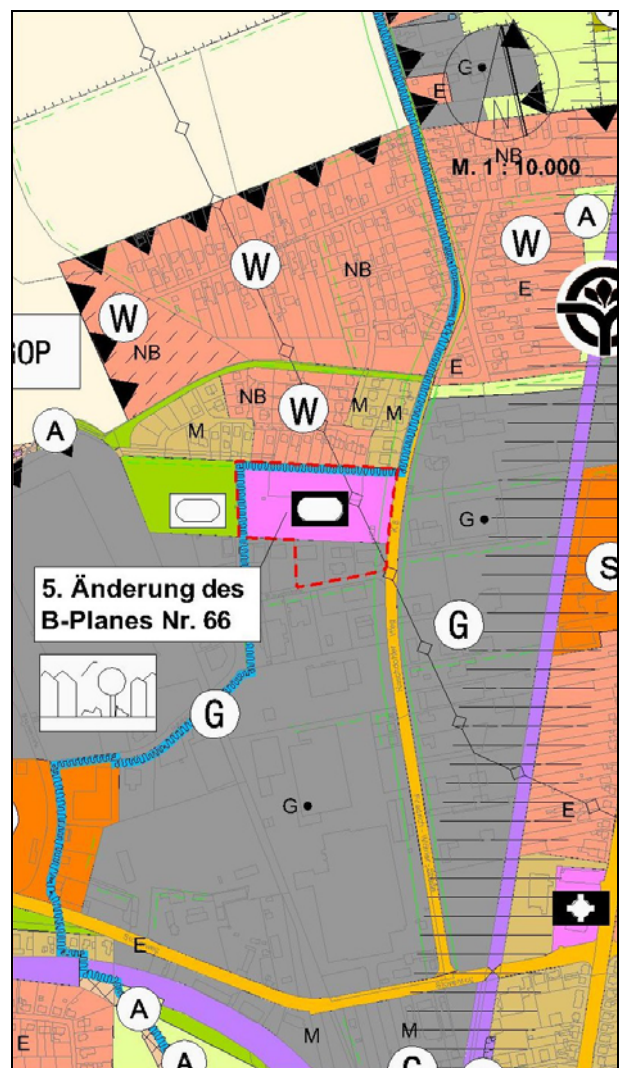
dargestellt. Für den nördlich benachbarten Wohnsiedlungsbereich findet sich eine Darstellung als Wohn- bzw. gemischte Baufläche. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellten Wasserschutzgebietes, Schutzzone III. Des weiteren ist in der Planzeichnung eine Elt.-Freileitung mit Verlauf über das zur Änderung anstehende Gebiet dargestellt. Diese Leitung ist jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Bau-gesetzbuch im Wege der Berichtigung in der Weise angepasst werden, dass die zur Arrondierung des Gewerbegebiets vorgesehenen ehemaligen Sportanlagenflächen ebenfalls eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfahren. Die vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind dieser Begründung als Anlage beigefügt; die Anpassung wird mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung wirksam.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung unten) stellt die zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandenen baulichen und Freilandnut-zungen dar; für das gesamte Gewerbegebiet wird als landschaftspflegerische Maßnahme eine Durchgrünung dicht bebauter Bereiche vorgeschlagen. Darüber hinaus ist die Grenze des Was-serschutzgebietes dargestellt. Weitere planungsrelevante Zielaussagen für das Gebiet werden im Landschaftsplan nicht getroffen.



Auszchnitt aus dem geltenden FNP, M 1 : 10.000



Auszchnitt aus dem geltenden Landschaftsplan, M 1 : 10.000

Darüber hinaus ergeben sich weder aus dem Flächennutzungsplan noch aus dem Landschaftsplan der Stadt Neumünster, dem Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein oder dem Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - relevante Vorgaben für die vorliegende Planänderung.

## **B. PLANUNGSINHALTE**

### **1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66**

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 auf dem Stand seiner 4. Änderung.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (1988) wurden für den betreffenden Teilbereich durch die 1. Änderung (1989) vollständig ersetzt.

Durch die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes (1994) wurden lediglich die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ergänzt. Die 3. Änderung (2010) erfasst einen Bereich westlich des nunmehr zur Änderung anstehenden Gebietes und sieht eine Neuordnung neue Grenzziehung zwischen Gewerbe- und Wohngebieten vor. Mit der 4. Änderung (2008), die wiederum nur textliche Festsetzungen umfasst, wurden die in den Gewerbegebiets-Teilen des Bebauungsplanes geltenden Regelungen zu Werbeanlagen und Grundstückseinfriedigungen angepasst.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass für den Bereich der vorliegenden Planänderung derzeit die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, ergänzt durch die Regelungen der 2. (textlichen) Ergänzung und der 4. (textlichen) Änderung, gelten.

Für den betreffenden Bereich ist die Art der Grundstücksnutzung im südlichen Plangebiet als Gewerbegebiet, im flächenmäßig überwiegenden nördlichen Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennisportanlage“ festgesetzt. Für den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich gelten die folgenden Regelungen:

Unter Bezugnahme auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen werden stark emittierende gewerbliche Nutzungen (Abstandsklassen I - VI) ausgeschlossen; Betriebe der Abstandsklassen VII - VIII können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsnutzungen sind nur in Verbindung mit und in untergeordnetem Verhältnis zu Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen zulässig. Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m begrenzt; eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann jedoch als Ausnahme sowohl für Werbeanlagen als auch für betrieblich erforderliche Anlagen mit untergeordneter Grundfläche zugelassen. Es ist des weiteren eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit über 50 m Länge zulässt.

Für das Sondergebiet „Tennisportanlage“ im nördlichen Planänderungsbereich ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt. Hier ist die Höhe baulicher Anlagen auf 12 m begrenzt. Im östlichen Grundstücksbereich ist eine Stellplatzanlage festgesetzt, die aus Gründen des Schallschutzes überdacht und an der Nordseite mit einer geschlossenen Wand ausgeführt werden soll.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 66, 1. Änderung, ist des weiteren die in den Darstellungen des FNP ebenfalls enthaltene, jedoch vor Ort nicht mehr vorhandene Elt.-Freileitung festgesetzt.

## **2. Festsetzungen der Planänderung**

Wie in Kapitel A.2 bereits erläutert, erfolgt die Planänderung mit dem Ziel einer Erweiterung des Gewerbegebietes auf den z.Zt. größtenteils brachliegenden ehemaligen Tennisanlagenstandort. Die Festsetzungen für die Baugrundstücke im Plangebiet werden im wesentlichen aus dem Regelungskatalog des geltenden Bebauungsplanes Nr. 66 in der Fassung seiner 4. Änderung übernommen und auf den Änderungsbereich übertragen. Dies betrifft die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, die maximalen Geschossanzahl (zwei Vollgeschosse) sowie die grundsätzliche Begrenzung der zulässigen Bauhöhe auf 10 m.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 66 sowie seine 1. Änderung enthalten hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung in den Gewerbegebietsteilen eine Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe. Diese Regelungen resultieren aus der räumlichen Nähe des Bebauungsplanes Nr. 66 zu bestehenden Wohn- und Mischgebieten. Die gewerblichen Anlagen werden in einer gegliederten Abstandsliste aufgezählt, die sich aus der seinerzeit geltenden Fassung der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen ableitet.<sup>1</sup> Das vorliegende Plangebiet wird im geltenden Bebauungsplan dem mit C gekennzeichneten Bereich zugewiesen, innerhalb dessen die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI dieser Abstandsliste nicht zulässig sind und die in den Abstandsklassen VII - VIII genannten Betriebsarten ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Bestimmung wird in der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entsprechend übernommen, um - über die Regelungen zu zulässigen Schallemissionen hinaus - auch einen Ausschluss von stark geruchs- oder staubemittierenden Betrieben zu erzielen. Die Abstandsliste wird hierzu dem Plan als gesonderter Textteil C beigelegt.

Gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand werden diese Regelung sowohl auf das bisherige Sondergebietsgrundstück erweitert - hier galten bislang keine Emissionsbegrenzungen - sowie auf der Basis der Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens<sup>2</sup> durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) ergänzt, um zu einer zuverlässigen Eingrenzung gewerblicher Schalleinwirkungen auf das benachbarte Wohngebiet zu gelangen. Hierbei wird das Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich in drei Teilbereiche aufgegliedert, in denen die zulässigen Emissionswerte auf 60 / 45, 55 / 40 bzw. 55 / 35 dB(A) tags / nachts begrenzt werden; der niedrigste Wert wird hierbei für den nördlichen, der Wohnbebauung nächstgelegenen Teil des Gebietes festgesetzt.

Diese Regelungen schränken die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Gebiet deutlich ein; insbesondere zu Nachtzeiten wird eine Betriebstätigkeit, wenn überhaupt, nur in sehr geringem Umfang möglich sein. Die Festsetzungen sind jedoch erforderlich, um den Schutzanspruch des nördlich angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiets zu wahren, v.a. auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung durch gewerbliche Immissionen.

---

<sup>1</sup> Hierzu ist anzumerken, dass die Abstandsliste des Landes NRW zwischenzeitlich aktualisiert wurde; sie enthält in der derzeit geltenden Fassung von 1998 eine abweichende Zuordnung von Anlagenarten und eine von ursprünglich zehn auf nunmehr sieben reduzierte Zahl von Abstandsklassen. Um die Kontinuität und Vergleichbarkeit der Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet und seiner Umgebung zu wahren, wird bei der vorliegenden Planung jedoch weiterhin auf die dem Ursprungs-Bebauungsplan zugrundeliegende Abstandsliste Bezug genommen.

<sup>2</sup> Büro LAIRM Consult GmbH, *Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ der Stadt Neumünster*, Hammoor 2010

Weitere Vorgaben, die sich aus dem o.g. Schallschutzgutachten ableiten, betreffen den Schutz immissionsempfindlicher Nutzungen (Büro-, Wohn- und Aufenthaltsräume) im Änderungsgebiet vor verkehrlichen Immissionen von der Friedrich-Wöhler-Straße. Entlang des Straßenverlaufes werden entsprechende Lärmpegelbereiche mit abgestuften Anforderungen an die Schalldämmwirkung von Außenbauteilen festgesetzt.

Weitere Erläuterungen zu den Immissionsschutz-Festsetzungen erfolgen in Kapitel C.3 dieser Begründung.

Eine weitere Einschränkung der zulässigen Art der Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung, gemäß derer Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit und in untergeordnetem Verhältnis zu Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig sind. Diese Festsetzung wurde im Rahmen der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 66 in den Regelungskatalog dieses Planes aufgenommen. Sie liegt in dem Bestreben begründet, die Grundstücke im Gebiet dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten. Des weiteren dient diese Festsetzung sowohl dem Schutz der Innenstadt als bedeutender Einzelhandelsstandort als auch einer Wahrung der flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die bestehende Regelung wird für die vorliegende 3. Änderung übergeleitet. Den Vorgaben des zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgend, wird ergänzend bestimmt, dass die Einzelhandelsnutzung in keinem Falle die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten darf.

Neben den Einzelhandelsbetrieben werden auch Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Dies erfolgt vor allem mit Hinblick auf das - insbesondere nächtliche - Störpotential solcher Nutzungen, das in der hier bestehenden unmittelbaren Nachbarschaft mit Wohnsiedlungsbereichen zu erheblichen Konflikten führen würde.

Die Festsetzung einer abweichende Bauweise als Sonderform der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m entspricht der in Gewerbegebieten erforderlichen und üblichen Errichtung von Betriebshallen größeren Ausmaßes, die jedoch die nach § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

Außer den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Flächen trifft der geltende Bebauungsplan Nr. 66 auch Regelungen zur Begrünung der Baugrundstücke. Hiernach sind auf den Stellplatzanlagen Baumpflanzungen vorgeschrieben. Diese Regelungen werden ebenfalls aus der geltenden Planung übernommen; auch die Vorgaben zur Grundstückseinfriedigung und Vorgartengestaltung leiten sich aus den bestehenden Festsetzungen (4. Änderung des Bebauungsplanes) ab.

Der im Norden und Westen des Gebietes verlaufende Knick soll, wie bereits in der geltenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 66 vorgesehen, erhalten werden und der optischen Einfassung des Grundstücks dienen. In der Planzeichnung wird daher ein entsprechendes Erhaltungsgebot festgesetzt.

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

Die Grundstücke im Plangebiet verfügen über direkte Anbindungen an die Friedrich-Wöhler-Straße bzw. die Bunsenstraße; der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt im wesentlichen über den rd. 500 m südlich verlaufenden Stoverweg. Dieser verfügt über einen in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes liegenden Anschluss an den Zubringer zur BAB 7 -

Anschlussstelle Neumünster-Nord. Insgesamt ist die Anbindung für den motorisierten Verkehr somit als günstig zu bewerten. Es besteht des weiteren eine ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt über die Buslinie 5. Eine Haltestelle befindet sich am Roschdohler Weg in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet.

Es ist anzunehmen, dass die Wiedernutzung des Tennisplatz-Grundstücks durch mehrere kleinere Betriebe erfolgen wird; die Größe der einzelnen Nutzungseinheiten und die Aufteilung der Grundstücksfläche ist jedoch noch nicht absehbar. Aus diesem Grunde werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen in diesem Bereich vorgesehen. Sofern Erschließungswege erforderlich werden, sind diese in privater Regie herzustellen und zu unterhalten.

Ein Anschluss an zentrale Ver- und Entsorgungssysteme ist gegeben. Erweiterungen der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Entlang der Friedrich-Wöhler-Straße verläuft eine Fernwärmeversorgungsleitung der Stadtwerke Neumünster GmbH. Eine Versorgung der Gewerbegrundstücke im Plangebiet ist daher möglich und anzustreben. Seitens der Stadtwerke wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung und den Fernwärmeanschluss Fördermittel beantragt werden können, die dem zukünftigen Anschlussnehmer zugute kommen. Des weiteren kann ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung als Ersatzmaßnahme gemäß § 7 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) gelten und die Bauherren somit von der Verpflichtung zum Einsatz von Solarenergie oder der Durchführung sonstiger Ersatzmaßnahmen entbinden.

Hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers ist zu beachten, dass der vorhandene Regenwasserkanal in der Friedrich-Wöhler-Straße nur eine begrenzte Aufnahmekapazität besitzt. Bei zusätzlichen Grundstücksversiegelungen ist daher vorrangig die Möglichkeit einer Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück in Anspruch zu nehmen. Die Entwässerungsplanung zu baulichen Maßnahmen ist frühzeitig mit der Wasserbehörde Neumünster abzustimmen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr.

## **C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient, und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann seine Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

### **1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein. Die Begrenzung der Bebauungsdichte sowie die weiterhin vorgesehene Erhaltung der vorhandenen randlichen Knicks führen darüber hinaus zu einer Eingriffsminimierung.

## **2. Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eintreten können. Dies ist vorliegend nicht der Fall:

- Ein Hinweis auf streng geschützte Arten liegt nicht vor.
- Ein Verstoß gegen das Verbot der Tötung von Europäische Vogelarten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG und das Beschädigungsverbot für Brut- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da gegenüber dem bisherigen Planungsstand keine zusätzliche Beseitigung oder Beeinträchtigung potentieller Lebensräume vorgesehen ist.

## **3. Immissionsschutz**

### **3.1 Allgemeines**

Aufgrund der bestehenden Nachbarschaftssituation zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen und der hieraus resultierenden potentiellen städtebaulichen Konfliktsituation ist es erforderlich, die Auswirkungen der geplanten Erweiterung durch eine schalltechnische Untersuchung aufzuzeigen und zu bewerten. Diese Untersuchung wurde durch das Büro LAIRM Consult GmbH bearbeitet.<sup>3</sup>

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung aufgezeigt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

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 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.

### **3.2 Gewerbelärm**

Im Änderungsbereich soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die nächstgelegenen, gegenüber gewerblichen Immissionen schutzbedürftigen Bebauungen außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich unmittelbar nördlich entlang der Straße Am Blöckenkamp. Der Großteil dieser Bebauung ist im Bebauungsplan Nr. 66 als allgemeines Wohngebiet eingestuft; für den Siedlungsbereich der Grundstücke an der Friedrich-Wöhler-Straße ist hiervon abweichend ein Mischgebiet festgesetzt. Südlich des Plangebiets befindet sich an verschiedenen Stellen inner-

---

<sup>3</sup> Büro LAIRM Consult GmbH, *Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ der Stadt Neumünster*, Hammoor 2010

halb des Gewerbegebiets ausnahmsweise zulässige Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von  $LW'' = 60/60 \text{ dB(A)}$  (tags/nachts) zulässig ist. Tags und nachts wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Dabei wurden die benachbarten Gewerbegebietsflächen bei der Ermittlung der Emissionskontingente als Vorbelastungen berücksichtigt. Es ging für den Nachtabschnitt ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50% der Vorbelastungen für die bestehenden Gewerbegebietsflächen in die Berechnung ein.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung sind zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets für Tages- sowie Nachtzeiten Emissionsbeschränkungen im Bebauungsplan festzusetzen. Diese sind in Form von Emissionskontingenten vorgesehen, die für die gesamte Fläche des Änderungsgebiets festgelegt werden. Die Fläche wird hierbei in drei Teilbereiche mit von Süden nach Norden abnehmender zulässiger Emissionsintensität (60 / 45, 55 / 40 bzw. 55 / 35 dB(A) tags / nachts) untergliedert.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

### **3.3 Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden dem Verkehrsmodell der Stadt Neumünster entnommen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm.

Der Planbereich befindet sich an der Friedrich-Wöhler-Straße, die eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von rd. 7.000 Kfz/Tag aufweist. Für Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall keine beurteilungsrelevanten Zunahmen. Der Plangeltungsbereich ist bereits heute erheblich durch Verkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden. Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Im Plangeltungsbereich ergibt sich aus dem Straßenverkehrslärm für einen bis zu ca. 19 m breiten Streifen zur Straßenmitte der Friedrich-Wöhler-Straße Lärmpegelbereich V. In einem Abstand von bis zu ca. 39 m von der Straßenmitte der Friedrich-Wöhler-Straße befindet sich Lärmpegelbereich IV. Im restlichen Plangeltungsbereich ergibt sich Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann. Auf Grund der Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete am Tage

sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen am Steinkampberg in einem Abstand von etwa 27 m (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen.

Die Maßnahmen sind insgesamt unter einem vertretbaren Aufwand realisierbar, zumal sie ausschließlich für schutzbedürftige Räume (Büroräume sowie Schlaf- und Aufenthaltsräume von nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen) anzuwenden sind.

### **3.4 Gesamtlärm**

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass die Zunahmen am Tag im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Nachts unterschreiten die Zunahmen sowohl die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) als auch die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) deutlich. Die Sanierungsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts werden eingehalten.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten sind.

### **3.5 Sonstige Emissionen**

Zur Zulässigkeit sonstiger Emissionen ist - wie bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes - die Anwendung der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen vorgesehen. Die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI dieser Abstandsliste sind im Gebiet nicht zulässig; die in den Abstandsklassen VII - VIII genannten Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf schutzwürdige Nachbarbereiche zu erwarten sind. Hiermit werden wesentlich emittierende Betriebsarten grundsätzlich ausgeschlossen.

## **4. Klimaschutz**

Die klimatischen Bedingungen im Stadtgebiet Neumünsters sind ozeanisch geprägt; sie charakterisieren sich durch verhältnismäßig geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde aus vorwiegend westlichen Richtungen. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung liegen nicht vor.

Kleinklimatisch wirken unbebaute Flächen im Siedlungsraum aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden Abkühlung als Kaltluftproduzent. Für die Belüftung von Siedlungsbereichen sind durch die vorliegende Planung jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu befürchten, da es sich um einen bereits intensiv baulich genutzten Grundstücksbereich handelt.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddusen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Des weiteren können die zusätzlichen Kfz-Verkehre, die im Zusammenhang mit neuen Baugebietsplanungen entstehen, Luftschadstoffe im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes, der bereits bestehenden Nutzung des Gebietes sowie der Bebauungs- und Klimaverhältnisse in dessen Umfeld sind insgesamt keine besonderen Probleme zu erkennen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

## **5. Weitere Umweltbelange**

Im Plangebiet befinden sich Grundstücke, die altlastenrelevant genutzt werden. Aus diesem Grunde kann nicht ausgeschlossen werden, dass umweltgefährdende Stoffe in Boden und Grundwasser eingedrungen sind. Vor Durchführung von Bauvorhaben empfiehlt es sich gegebenenfalls, in den betreffenden Bereichen in Absprache mit dem Fachdienst Bau und Umwelt, Abt. Natur und Umwelt, entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass Überreste von Kampfmitteln nicht auszuschließen sind. 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. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Es liegen keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor. Wenn jedoch 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.

Das Plangebiet befindet sich des weiteren am Rande der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Neumünster. Die sich hieraus ergebenden Beschränkungen sind im Einzelfall mit der zuständigen Boden- und Wasserbehörde abzuklären.

## **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

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

Für die Umsetzung der in der Planfestsetzungen sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### **2. Rechtsfolgen**

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans vollständig ersetzt. Die Änderung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den hier getroffenen Festsetzungen.

### **3. Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

### **4. Städtebauliche Gebote**

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

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

### **1. Flächenangaben, Daten**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird ein Gewerbegebiet in einer Größe von rd. 2,63 ha festgesetzt. Weitere Nutzungsfestsetzungen werden darüber hinaus nicht getroffen.

### **2. Kosten und Finanzierung**

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Neumünster keine weiteren Kosten.

Neumünster, den 13.01.2012

Sachgebiet I

- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -

Im Auftrag

(Heilmann)