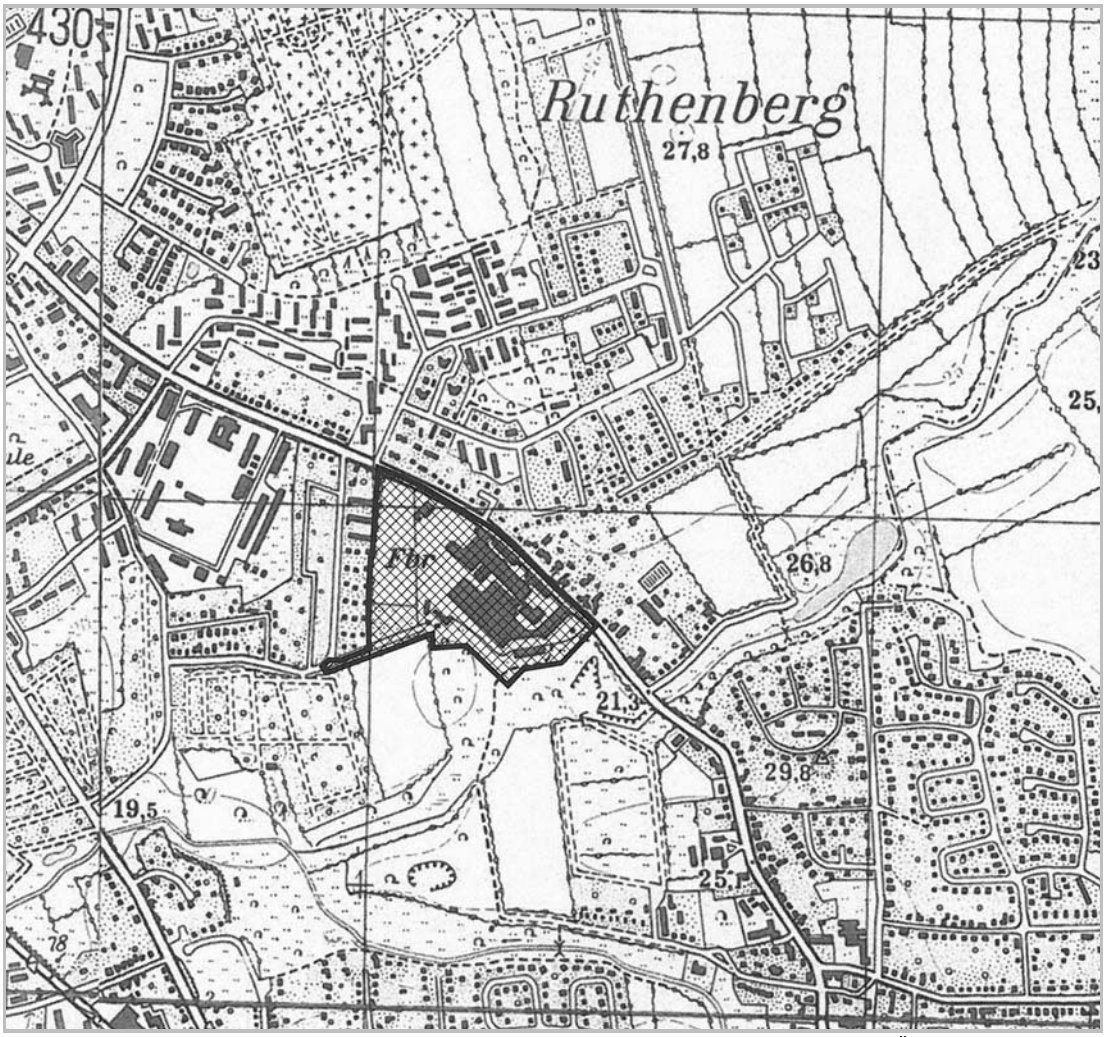
Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ – 1. Änderung

FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DER L 322 „HAART“, ÖSTLICH DER WOHNBEBAUUNG DER EMIL-KÖSTER-STRASSE UND NÖRDLICH DES LANDSCHAFTSRAUMES DER GEILENBEK IM STADTTEIL BRACHENFELD / RUTHENBERG



Übersichtsplan o. M.

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

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

Stand: 21.01.2014
Anlagen: 5

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 4

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 4
2. Planungsanlass und -ziel, Plangebiet 4
3. Ausgangslage, Bestand 4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben 5
4.1 Flächennutzungsplan 5
4.2 Bebauungsplan Nr. 128 5
4.3 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan 6
4.4 Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs 6
4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster 7
4.5.1 Ziele und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung 7
4.5.2 Zentrenstruktur 7
4.5.3 Sonderstandort „Störpark“ (Typ A) 8

B. INHALT DER PLANUNG 8

1. Städtebauliches Konzept 8
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise 9
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 9
2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 10
2.3 Örtliche Bauvorschriften 11
3. Verkehr, Erschließung, Stellplätze 11
4. Ver- und Entsorgung 11
5. Altlasten 11
6. Lärmschutz 12
7. Grünflächen, Gehölzbestand 13
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz 13

C. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 14

1. Lärm 14
2. Schutzgüter Boden/Wasser 14
3. Natur- und artenschutzrechtlich relevante Eingriffe 14
4. Weitere Auswirkungen 14

D. PLANDURCHFÜHRUNG 14

1. Absicherung der Planung, vertragliche Regelungen 14
2. Zeitvorstellungen, Herstellung von Erschließungsanlagen 15
3. Bodenordnung 15
4. Städtebauliche Gebote 15
5. Rechtsfolgen 15

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG 15

1. Flächen, Daten 15
2. Kosten und Finanzierung 15

F. UMWELTBERICHT 16

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 16
2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 17
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 37
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 37
3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 37
3.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen 37
3.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 39
3.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten 49
4. Zusätzliche Angaben 50
4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 50
4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen 50
4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 50
5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 50

G. ALTERNATIVEN 53

Anlage 1: Luftbild vom Plangebiet
Anlage 2: Empfehlungen für den Umgang mit zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen, Büro Junker und Kruse, Dortmund, Oktober 2011
Anlage 3: Verkehrstechnische Untersuchung, Büro SBI, Hamburg, März 2013
Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 der Stadt Neumünster, Büro LAIRM-Consult, Hammoor, 19.04.2013
Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 01/2014

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. In den Bebauungsplan können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Einen gesonderten Bestandteil der Begründung bildet der Umweltbericht, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet werden.

2. Planungsanlass und -ziel, Plangebiet

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 128 sieht ein Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe und sonstige gewerbliche Nutzungen vor; die Einzelhandelsnutzung darf eine Bruttogeschossfläche von 15.000 m² nicht überschreiten. Nähere Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen sind nicht getroffen worden.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers beschloss die Stadt Neumünster am 18.05.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, um insbesondere die Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen zu erhöhen und an die geltende Rechtslage anzupassen. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren Verkaufsflächen. Die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt und auf benachbarte Versorgungszentren sind zu berücksichtigen. Außerdem sollen die Baugebiete geringfügig erweitert werden.

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km südöstlich des Stadtzentrums im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg. Es wird im Nordosten durch die Landesstraße 322 „Haart“, im Westen durch die Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße und im Süden durch den Landschaftsraum der Geilenbek begrenzt.

Es umfasst im Osten die ehemalige Köstersche Fabrik und im Westen den vorhandenen Baumarkt sowie die davon südlich gelegene Brachfläche mit einigen kleineren Gebäuden und einer Stellplatzanlage.

3. Ausgangslage, Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Gebäuden und Stellplätzen eingenommen (siehe anliegendes Luftbild), lediglich im Südwesten gibt es eine Brachfläche, die z.T. von Bäumen überstellt ist. Südlich schließen sich die Niederungen der Geilenbek an, die von Wiesen und Gehölz- / Waldflächen eingenommen werden. Sie befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt hauptsächlich von Norden über die Hauptverkehrsstraße „Haart“. Von dort führen drei Zufahrten in das Gebiet, von denen die nördliche und die östliche für den Kundenverkehr genutzt werden.

Von Südwesten führt von der Emil-Köster-Straße eine schmale, ca. 5,0 m breite Privatstraße in das Plangebiet, die für größere Verkehre ungeeignet ist.

Die Köstersche Fabrik wurde ursprünglich nur für die Lederverarbeitung genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung siedelten sich dort diverse gewerbliche Betriebe und Dienstleistungen, aber auch großflächiger Einzelhandel an, u.a. ein Famila-Verbrauchermarkt und ein Praktiker-Baumarkt.

Die derzeitigen Verkaufsflächen des Einzelhandels betragen ca. 19.000 m², geplant ist eine Erweiterung auf ca. 21.200 m² inkl. Außenverkaufsfläche: Dieses bedeutet eine Erhöhung um ca. 2.200 m².

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (2008) wird der Standort Köstersche Fabrik, dort „Störpark“ genannt, als Sonderstandort (Typ A) eingestuft. Diese sollen als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Ein weiterer Ausbau ist grundsätzlich restriktiv zu behandeln.

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 128 werden unter der Ziffer 4.2 beschrieben.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Sonderbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt, überlagert mit der Darstellung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

Parallel zum B-Plan-Verfahren wird die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Anstelle der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche wird nur noch eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen dargestellt.

4.2 Bebauungsplan Nr. 128

Der im Februar 1995 beschlossene B-Plan Nr. 128 "Köstersche Fabrik" umfasst nicht nur die Bauflächen des Sondergebietes, sondern auch die südlich und östlich angrenzenden Flächen, die als naturnahe Grünflächen festgesetzt sind.

Im Sondergebiet sind Grundflächen von insgesamt 28.000 m², Geschossigkeiten oder maximal zulässige Gebäudehöhen sowie Stellplatzanlagen mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Das Gebiet wird nach Westen, Süden und Osten durch einen ca. 10 m breiten Gehölzstreifen von der freien Landschaft abgeschirmt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird von Flächen, deren Böden mit Altablagerungen belastet sein können, eingenommen.

Das Sondergebiet ist für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Bruttogeschossfläche von 15.000 m² zulässig (max. 7.500 m² für Waren des kurzfristigen Bedarfs, max. 7.500 m² für Waren des langfristigen Bedarfs).

Zusätzlich werden Festsetzungen zu Werbeanlagen, zur Erhaltung der Backsteinarchitektur etc. getroffen.

Die überbaubaren Flächen wurden im Südwesten noch nicht ausgenutzt, derzeit befindet sich dort eine Brachfläche. Die maximal zulässigen Flächen für den Einzelhandel wurden bereits um ca. 4.000 m² überschritten, hierfür liegen jedoch Genehmigungen vor.

4.3 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan

Im LEP 2010 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.

4.4 Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs

Im LEP 2010, Ziffer 2.8, sind mehrere Ziele der Raumordnung verankert, die bei der Planung / Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu beachten sind:

a) Zentralitätsgebot
„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Kongruenzgebot)“.

Dieses Ziel der Raumordnung ist durch die vorliegende Planung erfüllt; die Stadt Neumünster wird im LEP 2010 als Oberzentrum eingestuft.

b) Beeinträchtigungsverbot
„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanten Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, 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. In der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse (Oktober 2011), die dieser Begründung zugrunde liegt, wird nachgewiesen, dass es durch das Einkaufszentrum zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Versorgungszentren in benachbarten Gemeinen oder zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster kommt.

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

Dem entsprechend vorbehalten sind den

Oberzentren

- einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben),
- Einkaufszentrum und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 m² Gesamtverkaufsfläche je Standort.

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

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

Dieses Ziel der Raumordnung ist ebenfalls erfüllt. Das Plangebiet liegt im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Stadtteils Brachenfeld/Ruthenberg und wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (2008) als Sonderstandort (Typ A) eingestuft.

e) Einbindung in ÖPNV-Netze

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

Dieser Grundsatz der Raumordnung ist erfüllt. Das Plangebiet ist über die Haltestellen der Buslinien an der L322 „Haart" gut an das ÖPNV-Netz der Stadt angeschlossen.

Eine Besonderheit des Standortes ergibt sich daraus, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bereits existenten Standortes handelt. Das Vorhaben der Stadt Neumünster, die bauleitplanerischen Festsetzungen an diesem Standort an die geltende Rechtslage anzupassen, wird durch das LEP gestützt:

„Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen".

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

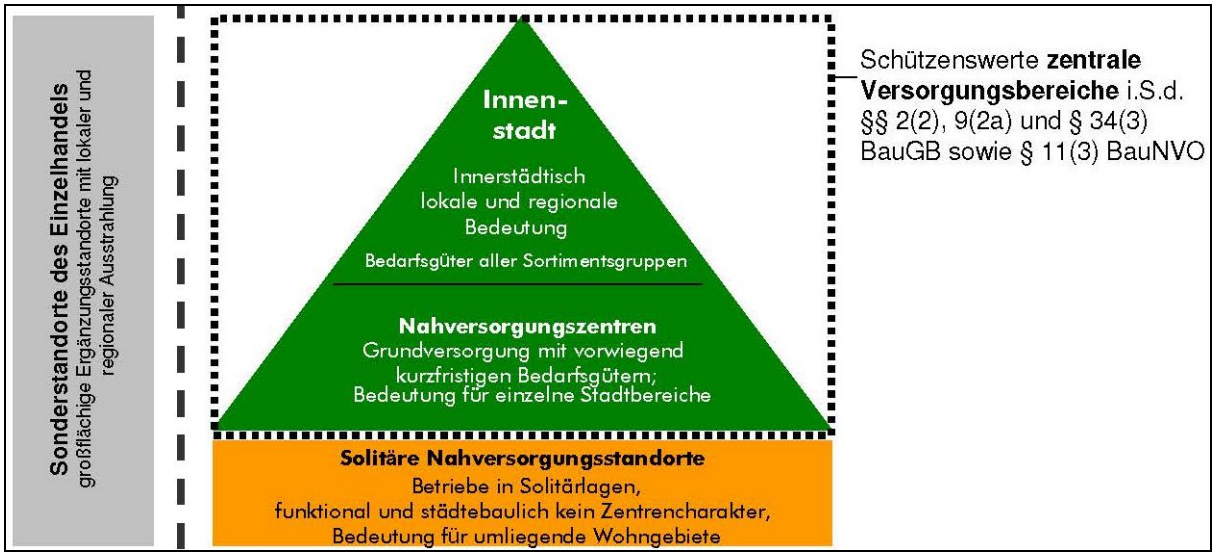
In dem im Dezember 2008 von der Ratsversammlung als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept" wird die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Neumünster unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt absehbaren Entwicklungen festgelegt.

4.5.1 Ziele und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2008 liegt das Leitbild der räumlich-funktionalen Gliederung zugrunde. Als übergeordnetes Entwicklungsziel wird die „Sicherung und der Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes" postuliert (S. 56). Daraus leiten sich die nachgeordneten Ziele, wie z.B. die Erhaltung und Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion, die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren ab (S. 57 ff). So wird dort dargelegt, dass die Angebotsverteilung bei den zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der Stadt Neumünster eine ausgeprägte Konkurrenzsituation zwischen der Innenstadt und den nicht integrierten Standorten aufweist. Die Beseitigung / die Verringerung dieses Ungleichgewichts hat für die Stadt Neumünster eine hohe Priorität. Dies soll durch die Konzentration der Entwicklung auf die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Zentren- / Versorgungsbereiche erreicht werden (S. 61 ff).

4.5.2 Zentrenstruktur

Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für die Stadt Neumünster folgende Zentrenstruktur festgelegt (Abbildung 3: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008, S. 62):



Mit dieser Zentrenstruktur wird die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit in den einzelnen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster vorgezeichnet.

4.5.3 Sonderstandort „Störpark“ (Typ A)

Der Vorhabenstandort Störpark wird als Sonderstandort (Typ A) definiert. Für diesen Standorttypus werden die folgenden Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung gegeben (S. 75f und S. 96):

- Die Sonderstandorte (Typ A) dienen zukünftig als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Die Konzentrationstendenzen zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten sind nach Möglichkeit zu fördern, um die Standorte so strukturell aufzuwerten und attraktiver zu gestalten.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) Ausbau des zentrenrelevanten Angebotes jedoch grundsätzlich restriktiv zu behandeln.
- Stattdessen sind die Standorte als Vorrangstandorte für die Ansiedlung nichtzentrenprägender Einzelhandelssortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Es wird das Ziel verfolgt, dem vorhandenen Standort, insbesondere im Gewerbe- / Dienstleistungsbereich und dem großflächigen Einzelhandel, eine qualitative und geringe quantitative Entwicklung zu gewähren. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster aus dem Jahre 2008 wird berücksichtigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- **Schädigung des Einzelhandels in der Innenstadt und in benachbarten Versorgungszentren vermeiden**
  Es wurden gutachterliche Empfehlungen zur Einhaltung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster durch das Büro Junker und Kruse aus Dortmund formuliert, die in die textlichen Festsetzungen des B-Planes eingeflossen sind.

- **vorhandene Zufahrten von der Straße Haart in das Plangebiet entlasten**
  Das Büro SBI aus Hamburg erarbeitete eine verkehrstechnische Untersuchung. Durch die Neuorganisation und Erweiterung der Stellplatzanlagen, eine teilweise Neuorganisation der Verkehrsführung im Plangebiet und einer Anpassung der Signalanlage ist zukünftig eine Behinderung des Verkehrs auf der Straße Haart nicht zu erwarten.

- **Überschreitung von Lärmwerten in angrenzender Wohnbebauung und in schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet verhindern**
  Für die Beurteilung der Lärmproblematik erarbeitete das Büro LAIRM-Consult aus Hammoor eine schalltechnische Untersuchung. Wegen des Verkehrslärms auf der Straße Haart sind Lärmpegelbereiche zum Schutz von Büronutzungen im Plangebiet festgesetzt.
  Die im Westen angrenzende Wohnbebauung ist durch die Festsetzungen des B-Planes nicht erheblich betroffen, die geltenden Richtwerte werden eingehalten.

- **Schädigung von Tieren, Pflanzen, Boden etc. möglichst vermeiden**
  Die teilweise Überbauung der im Südwesten des Plangebietes befindlichen Grünfläche führt zu nicht vermeidbaren, naturschutzrechtlich relevanten Eingriffen in Boden, Pflanzen, Tiere etc., die ausgeglichen werden.

- **Emissionen durch vorhandene Altlasten vermeiden**
  Im Untergrund des Plangebietes lagern Altlasten aus der ehemaligen Lederverarbeitung. Bei Eingriffen in das Erdreich sind Schutzmaßnahmen zu beachten. Konkrete Maßnahmen werden auf der Ebene der Bauantragsverfahren festgelegt.

Die derzeit festgesetzte Baugebietsgrenze im Süden und Südwesten soll nicht überschritten werden. Auch die südliche Eingrünung aus einem ca. 10 m breiten Gehölzstreifen soll beibehalten werden.

Die Haupterschließung für die Kunden- und Lieferverkehre soll auch weiterhin vom Haart erfolgen, die südwestliche Zufahrt bleibt auf besonderen Wunsch der Anwohner erhalten. Lkw-Verkehre werden dort aus Lärmschutzgründen ausgeschlossen.

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

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in Sondergebieten zulässig. Da das Plangebiet keine überwiegenden Merkmale eines Kerngebietes aufweist, wird ein Sondergebiet festgesetzt und übernimmt damit die bisherige Festsetzung des B-Planes Nr. 128.

Die Festsetzung der Nutzungen orientiert sich an den Empfehlungen des Büros Junker und Kruse / Oktober 2011. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden restriktiv festgesetzt, aber auch nicht-zentrenrelevante Sortimente werden beschränkt, um andere zentrale Versorgungsbereiche nicht oder nur unwesentlich zu beeinträchtigen.

Das Baugebiet wird in Anlehnung an die unterschiedlichen Nutzungen in zwei Bereiche unterteilt:

Im SO1 sind ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 13.670 m² und sonstige gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO, Dienstleistungen und Büros für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 BauNVO zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 34.300 m², somit überwiegen die Nutzungen außerhalb des Einzelhandels deutlich.

Die Festsetzungen orientieren sich in den Teilgebieten B und C am Bestand. Im Teilgebiet A soll ein neuer Verbrauchermarkt mit maximal 6.100 m² Verkaufsfläche entstehen.

Im SO2 sind Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 7.500 m² mit maximal 6.000 m² Innenverkaufsfläche.
Die Aufweitung des Nutzungskataloges für den heutigen Bau- und Gartenmarkt orientiert sich an den Festsetzungen für nicht zentrenrelevante Sortimente im Teilgebiet C, um das Prinzip der Gleichbehandlung aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse zu wahren. Da bis auf die (beschränkten) Randsortimente keine zentrenrelevanten Sortimente zulässig sind, ist davon auszugehen, dass keine Schädigungen des Einzelhandels in der Innenstadt und in benachbarten Versorgungszentren eintreten werden.

Im Februar 2011 nahm das Büro Junker + Kruse den Bestand der Verkaufsflächen auf. Von den insgesamt 19.050 m² entfielen ca. 11.600 m² auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, insbesondere Bau- und Gartenmarktsortimente. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente betrugen ca. 5.300 m², die zentrenrelevanten ca. 2.150 m². Der größte Teil hiervon entfiel auf Randsortimente der Anbieter Famila, Praktiker und Aldi. Die im geltenden B-Plan maximal zulässige Verkaufsfläche von 15.000 m² wurde bereits überschritten, dieses ist aber durch entsprechende Ausnahmegenehmigungen gedeckt (vgl. Junker + Kruse 2011, Seite 17).

Der Verkaufsflächenzuwachs von 19.050 m² auf in der Änderung des B-Plans festgesetzte ca. 21.200 m² bedeutet eine Erhöhung um ca. 11 %. Dieses ist unter Berücksichtigung der Tatsache, dass lediglich ca. 350 m² plus maximal 1.200 m² Randsortimente als Zuwachs bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich sind, unschädlich für die benachbarten Versorgungszentren. Hierbei ist zu beachten, dass der derzeit geltende B-Plan keine Obergrenzen für Randsortimente vorgibt. Im vorliegenden Plan sind sie auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Das Büro Junker + Kruse hat im Gutachten aus dem Jahre 2011 ausdrücklich die Ansiedlung einer Apotheke ausgeschlossen, da das Plangebiet ein Sonderstandort (und kein typisches Nahversorgungszentrum) ist, der lediglich vorwiegend quantitativ an die veränderten Randbedingungen angepasst werden soll. Davon abweichend hat sich die Stadt Neumünster entschlossen, doch die Ansiedlung einer Apotheke zuzulassen, um die Versorgung der anliegenden Wohngebiete mit Dienstleistungen einer Apotheke zu optimieren. Dieses geschieht auch im Hinblick auf die alternde Gesellschaft.

Apotheken mit freiverkäuflichen Apothekenwaren sind aufgrund der Festsetzungen der zulässigen Sortimente in den einzelnen Teilgebieten des Plangeltungsbereichs nur im Teilgebiet A des SO1 zulässig.

Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschosse orientieren sich am Bestand und an den Festsetzungen des derzeit gültigen B-Planes. Im Teilgebiet A des SO1 ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe auf maximal 2.200 m² zulässig, um Möglichkeiten für Personalräume, Büros und technische Einrichtungen zu schaffen.

Aufgrund der schon heute vorhandenen Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten etc. wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB maximal zulässige Versiegelungsrate von 0,8 auf 0,9 erhöht. Eine hohe Versiegelungsrate unterstützt auch das Ziel, eine Auswaschung von vorkommenden Altlasten durch Regenwasser zu minimieren.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 sind im Wesentlichen folgende Regelungen vorgesehen: Außer im Teilgebiet A des SO1 nehmen die Baugrenzen annähernd die vorhandenen Hauptgebäude auf, geringe Erweiterungen, z. B. für Dachüberstände etc., sind möglich. Es werden im Wesentlichen Baukörperausweisungen festgesetzt, die vielfach das Kriterium einer abweichenden Bauweise erfüllen, da die Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen. Außerdem wird zur Straße Haart der gemäß LBO Schleswig-Holstein einzuhaltende Grenzabstand von 3,0 m unterschritten.

Einige kleine Gebäude entfallen, sie sind mit einem x markiert.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um die parallel zum Haart vorhandene, stadtbildprägende und denkmalgeschützte Backsteinarchitektur auf Dauer zu erhalten.

Die Backsteingebäude der ehemaligen Lederfabrik Köster entstanden ca. 1920 mit Wiederaufbau in den Jahren 1937 bis 1942 nach einem Großbrand. Die Gestaltung der Industriearchitektur der 20 Jahre des vorigen Jahrhunderts ist deutlich ablesbar.

Die in der Planzeichnung umrandeten Gebäude sind gemäß § 1 Denkmalschutzgesetzt Schl.-H. als einfaches Kulturdenkmal geschützt.

Zur Verhinderung übermäßiger Werbeflächen, die das Stadtbild in der Regel negativ beeinflussen, werden Beschränkungen zur Größe, Lage und zur Beleuchtung festgesetzt.

3. Verkehr, Erschließung, Stellplätze

Die Hauptzufahrten befinden sich an der Straße „Haart“. Von dort werden Kunden und Lieferanten ins Plangebiet geführt.

Die im Südwesten vorhandene Zu-/Ausfahrt soll auf Wunsch des Stadtteilbeirates erhalten bleiben, um Anliegern der Emil-Köster-Straße und der Amtmannstraße eine direkte Zufahrt zu sichern und in der Emil-Köster-Straße Durchgangsverkehr zu vermeiden. Jeglicher Lkw-Verkehr wird über den Haart geführt, um die Lärmbelastung in den beiden o.g. Straßen zu minimieren.

Trotz der zusätzlich geplanten Nutzflächen soll die bestehende Stellplatzanzahl in Höhe von 848 nicht vergrößert werden. Gemäß dem Stellplatzerlass sind für die geplanten Nutzungen im SO1 ca. 700 Stellplätze erforderlich, geplant sind 820 Stellplätze.

Im Gebiet SO2 reichen die Flächen für die Anlage von Stellplätzen ebenfalls aus.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das städtische Ver-/Entsorgungsnetz und an das der Stadtwerke Neumünster angeschlossen.

Das Regenwasser der bisher bebauten Flächen wird nach Auskunft der technischen Planer in die Regenwasserleitungen des Haart geführt. Die neu zu versiegelnden Flächen im Teilgebiet A des SO1 sollen im Teilgebiet A oder auf dem südlich angrenzenden Flurstück 8 der Flur 10 versickert werden. Die konkrete Planung erfolgt auf der Ebene des Bauantragsverfahrens.

5. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich im Untergrund Altlasten, die aus der ehemaligen Lederbearbeitung stammen. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sollten im Baugebiet Nutzungsänderungen oder Erdarbeiten erfolgen, so muss die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster rechtzeitig beteiligt werden, um den Umfang notwendiger Untersuchungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens festzulegen.

Auch die Untere Wasserbehörde muss wegen der vorhandenen Altlasten rechtzeitig beteiligt werden, wenn Regenwasser im Plangebiet versickert werden soll. Hierfür ist zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6. Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros LAIRM-CONSULT vom 19.04.2013 werden die Auswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet. Es werden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

- Vorhandene Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches östlich der Emil-Köster-Straße: Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. In Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Neumünster ist für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.
- Vorhandene Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches nordöstlich der Straße Haart: Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. In Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Neumünster ist für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.
- Vorhandene Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches nordöstlich der Straße Haart: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Neumünster ist für diesen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Vorhandene Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches nordöstlich der Straße Haart: Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. In Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Neumünster ist für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen und zur Sicherstellung, dass der konkret geplante Betrieb unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält, wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Die vorhandene gewerblich genutzte Fläche des Baumarktes innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie die Tankstelle nördlich der Straße Haart wurde dabei durch pauschale Flächenansätze berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Betrieb des Verbrauchermarktes im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Richtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A) liegen innerhalb des gemäß TA Lärm zulässigen Maßes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Gewerbelärm.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Verbrauchermarktes grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen der Straße Haart wurden die Straßenverkehrsbelastungen im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30).

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der Ausweisung von Sondergebietsflächen und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf der Straße Haart nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Innerhalb des Plangebietes sind im straßennahen Bereich der Straße Haart Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts zu erwarten. Die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im straßennahen Bereich teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend eingehalten. Im Tageszeitraum wird der Immissionsgrenzwert bis zu einem Abstand von 17 m und nachts bis zu einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte der Straße Haart überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Straße Haart aus Belegenheitsgründen und der Erschließung nicht möglich.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Diese sind in der Planzeichnung des B-Planes festgesetzt.

7. Grünflächen, Gehölzbestand

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 überplant zwei kleinere Grünflächen des B-Planes Nr. 128, die zukünftig zum Teil von Gebäuden und Stellplätzen sowie Zufahrten überbaut werden.

Auf der südwestlichen naturnahen Grünfläche sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Weiterhin sind hier drei Laubbäume als Ausgleich für den Verlust eines ortsbildprägenden Baumes zu pflanzen. Die übrige Fläche ist extensiv so zu pflegen, dass hier eine offene Fläche ohne zusätzlichen Baumaufwuchs erhalten bleibt.

Die im Westen, Süden und Südosten vorhandenen Gehölzstreifen sollen auch weiterhin erhalten werden, um die angrenzende Wohnbebauung und die Niederung der Geilenbek vom SO-Gebiet abzuschirmen.

Das Abschirmgrün ist zum Teil lückig und soll durch Pflanzungen ergänzt werden. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planzeichnung getroffen worden.

Pro 6 Stellplätze ist im Plangebiet ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzungen können sowohl auf den Stellplatzanlagen selbst oder am Rand in den Gehölzstreifen erfolgen, um eine ausreichende Variabilität bei der späteren Entwurfsplanung zu gewährleisten. Die bestehenden Bäume im Plangeltungsbereich werden auf die zu pflanzenden Bäume mit angerechnet.

Beidseitig der Zufahrt von der Emil-Köster-Straße befinden sich gesetzlich geschützte Knicks, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Der nördlich gelegene Knick besteht aus einem Wall mit zwei Überhältern und sehr spärlicher Strauchschicht. Er soll mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (vgl. Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzungen).

Der südlich gelegene Knick ist gut erhalten.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Die Überbauung der Grünfläche aus dem B-Plan Nr. 128 im Südwesten des Plangebietes wird zu unvermeidbaren Eingriffen in die Schutzfaktoren Boden und Flora führen, die in der Geilenbek-Niederung südlich des Plangebietes kompensiert werden sollen.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Eingriffe in die Tierwelt (Betroffenheiten von Brut- und Ruhestätten der Vögel und Fledermäuse) werden durch Bauzeitenregelungen, vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen.

Detaillierte Angaben können dem Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

Zum Schutz der Tierwelt in der südlich des Plangebietes angrenzenden Geilenbek-Niederung sind Festsetzungen zur Beleuchtung im südlichen Plangebiet getroffen worden.

C. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf folgende Faktoren:

1. Lärm

Für die schutzbedürftigen Räume parallel zum Haart müssen an den Gebäuden konstruktive Maßnahmen vorgesehen werden, die für die Ebene des B-Planes textlich festgesetzt wird. Benachbarte Wohngebiete sind nicht betroffen.

2. Schutzgüter Boden / Wasser

Aufgrund der vorhandenen Altlasten müssen rechtzeitig Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde erfolgen, um Untersuchungsprogramme und Maßnahmen insbesondere für den Schutz des Grundwassers festzulegen. Entsprechende Hinweise sind unter den textlichen Festsetzungen formuliert worden.

3. Natur- und artenschutzrechtlich relevante Eingriffe

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommt es zu Eingriffen in den Boden-/Wasserhaushalt und in die Pflanzen- und Tierwelt. Die Eingriffe wurden ermittelt und Kompensations- sowie CEF-Maßnahmen festgelegt. Nähere Angaben sind dem Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

4. Weitere Auswirkungen

Relevante Auswirkungen auf den **Einzelhandel** der Innenstadt und benachbarter Versorgungszentren sind gemäß den Aussagen des Büros Junker + Kruse/2011 nicht zu erwarten, da zusätzliche Verkaufsflächen nur in einem geringen Umfang zugelassen werden (siehe Kap. B2.1 der Begründung).

Auswirkungen auf den **Verkehr** der Straße „Haart“ werden gemäß den Aussagen der verkehrstechnischen Untersuchung (Büro SBI, 2013) nicht erwartet, da über die vorhandene Lichtzeichenanlage an der Zu-/Ausfahrt A der Verkehr situationsgerecht geregelt werden kann. Alle anderen Ein-/Ausfahrten weisen ausreichende Kapazitäten auf, um den ein-/ ausfahrenden Verkehr aufnehmen zu können.

Der gesetzliche **Denkmalschutz** ist nicht betroffen. Gleichwohl wurde eine bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, die die Backsteinarchitektur im Plangebiet parallel zum Haart schützt.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Absicherung der Planung, vertragliche Regelungen

Vereinbarungen zur Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Neumünster und dem Vorhabenträger getroffen.

2. Zeitvorstellungen, Herstellung von Erschließungsanlagen

Die Hochbaumaßnahmen und die Ergänzungen der inneren Erschließungsanlagen sind für die Jahre 2014/2015 vorgesehen. Baumaßnahmen im Bereich öffentlicher Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Regelung der Bodenordnung erforderlich

4. Städtebauliche Gebote

Zur Abschirmung der SO-Gebiete nach Westen, Süden und Südosten sind Pflanzgebote für Gehölze und zur Durch-/Eingrünung der Stellplätze sowie Pflanzgebote für Bäume festgesetzt (§ 178 BauGB).

5. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Voraussetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 treten nach Eintritt der Rechtskraft an Stelle der Festsetzungen des B-Planes Nr. 128. Diese treten für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft, bleiben aber für das darüber hinausgehende Gebiet (Geilenbek-Niederung etc.) weiterhin gültig.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächen, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Plangeltungsbereich			**ca.**	**10,84 ha**
davon				
- Sondergebiete			ca.	9,39 ha
• davon maximal zulässige Grundfläche	ca.	4,23 ha		
• davon Erhaltungs- und Pflanzgebote für Gehölze	ca.	0,30 ha		
- Private Grünflächen			ca.	1,37 ha
davon				
• Erhaltungsgebote für Gehölzflächen	ca.	0,39 ha		
• Erhaltungs-/Pflanzgebote für Gehölze	ca.	0,62 ha		
• Pflanzgebote	ca.	0,03 ha		
• Naturnahe Grünfläche	ca.	0,76 ha		
- Straßenverkehrsflächen			ca.	0,08 ha

Zusätzlich wurden 3 Stück Pflanzgebote für Bäume textlich festgesetzt.

2. Kosten und Finanzierung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 128, 1. Änderung sind keine öffentlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig oder geplant.

F. UMWELTBERICHT

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 der Stadt Neumünster soll insbesondere die Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen an die geltende Rechtslage angepasst werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren Verkaufsflächen. Die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt und auf benachbarte Versorgungszentren sind zu berücksichtigen. Außerdem sollen die Baugebiete geringfügig erweitert werden.

Da gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig sind, werden Sondergebiete ausgewiesen, die somit die bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 128 übernehmen.

Das Sondergebiet 1 dient zur Unterbringung eines Einkaufszentrums (großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO), der Unterbringung eines oder mehrerer Betriebe (großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und der Unterbringung von sonstigen gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und freiberuflich Tätigen.

Für das Sondergebiet 1 "Einkaufszentrum Störpark" gilt eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 13.670 m² Verkaufsfläche (VK).

Im Teilgebiet A des Sondergebietes 1 ist ein Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt, Mallbereich und Konzessionären auf insgesamt maximal 6.100 m² Verkaufsfläche zulässig.

Im Teilgebiet B des Sondergebietes 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt 3.070 m² VK zulässig.

Im Teilgebiet C des Sondergebietes 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt 4.500 m² VK zulässig.

Das Sondergebiet 2 dient zur Unterbringung von Einzelhandelbetrieben. Die zulässige Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes beträgt maximal 7.500 m².

Die zulässigen Grundflächen in den Teilgebieten B und C des Sondergebietes 1 sowie im Sondergebiet 2 orientieren sich im Wesentlichen am Bestand; im Teilgebiet A des Sondergebiets 1 ist ein neuer Verbrauchermarkt geplant. Der vorhandene Standort im Teilgebiet C des Sondergebiets 1 wird aufgegeben.

Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschosse orientieren sich am Bestand und an den Festsetzungen des derzeit gültigen B-Planes Nr. 128.

Die Hauptzufahrten befinden sich an der Straße "Haart". Von dort werden Kunden und Lieferanten über fünf Zufahrten ins Plangebiet geführt.

Die im Südwesten vorhandene Zu-/Ausfahrt bleibt für den Kundenverkehr erhalten. Jeglicher Lkw-Verkehr wird über den Haart geführt, um die Lärmbelastung in der Amtmannstraße und der Emil-Köster-Straße zu minimieren.

Trotz der zusätzlich geplanten Nutzflächen soll die Stellplatzanzahl in Höhe von 848 nicht vergrößert werden. Gemäß dem Stellplatzerlass sind für die geplanten Nutzungen im SO1 ca. 700 Stellplätze erforderlich, geplant sind 820 Stellplätze.

Im Gebiet SO2 reichen die Flächen für die Anlage von Stellplätzen ebenfalls aus.

Der vorliegende Umweltbericht untersucht die durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen, die über die Auswirkungen des B-Plans Nr. 128 hinausgehen.

2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Es werden die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die für den B-Plan von Bedeutung sind.

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, 2 BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 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 Bestandteile 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,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes 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

§ 15 BNatSchG Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. An Stelle von Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß **§ 18 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.

Für die Abwägung der umweltschützenden Belange kann ein Grünordnungsplan bzw. ein entsprechender Fachbeitrag auf der Ebene des Bebauungsplanes eine fachliche Grundlage darstellen.

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

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

Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan
Im LEP 2010 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.

Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster
Im geltenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Sonderbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt, überlagert mit der Darstellung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

Parallel zum B-Plan-Verfahren wird die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Anstelle der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche wird nur noch eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen dargestellt, überlagert mit der Darstellung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

Bebauungsplan Nr. 128 der Stadt Neumünster
Die Stadt Neumünster verfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 128 die Ziele, eine geordnete Städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in der Beziehung zwischen diesem Standort und dem Stadtzentrum sowie in seiner Bedeutung für die Stadt Neumünster als Oberzentrum, zu gewährleisten und einer einseitigen Strukturierung des Plangebietes in Richtung großflächiger Einzelhandel entgegenzuwirken. Darüber hinaus sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Im Sondergebiet sind Grundflächen von insgesamt 28.000 m², Geschossigkeiten oder maximal zulässige Gebäudehöhen sowie Stellplatzanlagen mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Das Gebiet wird nach Westen, Süden und Osten durch einen ca. 10 m breiten Gehölzstreifen von der freien Landschaft abgeschirmt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird von Flächen, deren Böden mit Altablagerungen belastet sein können, eingenommen.

Das Sondergebiet ist für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Bruttogeschossfläche von 15.000 m² zulässig.

Die überbaubaren Flächen wurden im Südwesten noch nicht ausgenutzt, derzeit befindet sich dort eine Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei. Die maximal zulässigen Flächen für den Einzelhandel wurden bereits um ca. 4.000 m² überschritten, hierfür liegen jedoch Genehmigungen vor.

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt gemäß B-Plan Nr. 128 von der Straße Haart nordwestlich des ehemaligen Fabrikgebäudes. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fahrweg, mit östlich und westlich abzweigenden Fahrwegen zu den Stellplatzanlagen sichergestellt. Die weitere Erschließung erfolgt über 2 Zufahrten, zum einen von der Straße Haart im südöstlichen Bereich des Plangeltungsbereichs und zum anderen von der Emil-Köster-Straße.

Die naturnahe Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbebauung an der Emil-Köster-Straße dient als Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999
Im Landschaftsprogramm des Landes Schleswig-Holstein von 1999 werden zum Plangeltungsbereich keine relevanten Aussagen getroffen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)
Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III sind die Flächen im südlichen Randbereich und südlich des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Verbundsystem dargestellt. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Stör.

Landschaftsplan der Stadt Neumünster
Im Landschaftsplan der Stadt Neumünster von 1999 wird der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 überwiegend als Gebiet für gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt. Eine kleine Fläche im Südwesten ist als Gartenbaufläche dargestellt. Im Entwicklungsplan ist zur Straße "Haart" die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen / Alleen vorgeschlagen. Die südlich angrenzenden Flächen sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und teilweise als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein dargestellt.

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 128
Der Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 128 sieht in seinem grünplanerischen Konzept den weitestgehenden Erhalt der Freiflächen im Südosten und Süden des Gebietes vor. Die Flächen sollten der Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen werden. Erhalten werden sollen auch der schmale Grünzug an der Westgrenze und die sich südlich anschließende naturnahe Grünfläche.

Weiterhin sollen die vorhandene Bäume und Gehölzbestände, wie etwa die vorhandenen Knicks und der Gehölzstreifen im Westen des bestehenden Gebäudekomplexes erhalten werden.

Raumgliedernde und abschirmende Pflanzungen sind südöstlich und südwestlich des bestehenden Gebäudekomplexes bzw. der dort vorhandenen und geplanten Stellplätze vorgesehen. Der südlich des Sondergebietes geplante, rund 10 m breite Pflanzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen soll die baulichen Anlagen in die Landschaft einbinden und gleichzeitig als Abschirmung zu den Sukzessionsflächen dienen.

Ein weiteres geplantes Entwicklungsziel des grünplanerischen Konzeptes ist die Überstellung der vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen mit Bäumen.

Landschaftsschutzgebiet
In Teilbereichen verläuft an der südlichen Grenze des Plangebietes die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Stadtrand Neumünster", das sich bis in die Geilenbek-Niederung und weit darüber hinaus erstreckt.

NATURA 2000-Gebiete
Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet - FFH-Gebiet DE 1926-301 "Bönebütteler Gehege" - befindet sich nordöstlich des Plangeltungsbereichs in etwa 5,8 km Entfernung. Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 59 ha umfasst den Laubwaldbestand des Bönebütteler Geheges. Es handelt sich um ein Waldgebiet auf historischem Waldstandort im Westen des ostholsteinischen Hügellandes im Übergang zur Vorgeest.

Für das Gebiet sind folgende übergreifenden Ziele formuliert: "Erhaltung eines Waldmeister-Buchenwaldes in Übergängen zu den auf wechselnassen, grundwassergeprägten Standorten vorkommenden Eichen- und Hainbuchenwäldern mit feuchten humusreichen Böden auf historischem Waldstandort."

Die gegenüber dem B-Plan Nr. 128 festgesetzte Erweiterung der Einzelhandelsnutzung und die geringfügige Erweiterung der Baugebiete sind für den Erhaltungszustand des etwa 5,8 km entfernten FFH-Gebietes und dessen Arten nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes und seiner Arten durch die geplante Veränderung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar.

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 6,8 km liegt ein weiteres NATURA 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet DE 1826-301 "NSG Dosenmoor". Das Schutzgebiet weist eine Größe von etwa 546 ha auf und ist vollständig als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Bei dem Dosenmoor handelt es sich um ein sehr gut erhaltenes Hochmoor, das noch die ursprüngliche, uhrglasförmig aufgewölbte äußere Form zeigt.

Für das Gebiet sind folgende übergreifenden Ziele formuliert: "Erhaltung eines der besterhaltenen atlantischen Plateauhochmoore der schleswig-holsteinischen Jungmoräne mit größeren Regenerationskomplexen, einer noch ursprünglichen uhrglasförmig aufgewölbten äußeren Form und einem die das Hochmoor umgebenden Niedermoorflächen einbeziehenden Randsumpf."

Die gegenüber dem B-Plan Nr. 128 festgesetzte Erweiterung der Einzelhandelsnutzung und die geringfügige Erweiterung der Baugebiete sind für den Erhaltungszustand des etwa 6,8 km entfernten FFH-Gebietes und dessen Arten nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes und seiner Arten durch die geplante Veränderung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen noch weiter entfernt liegender NATURA 2000-Gebiete können ausgeschlossen werden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Menschen

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Menschen geht es bezüglich der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 in erster Linie um die Lärmimmissionen, da diese sowohl die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen als auch Auswirkungen auf die Erholungsfunktion haben können.

Bestand
Der Plangeltungsbereich ist zum überwiegenden Teil bereits ein rechtskräftig festgesetztes Sondergebiet, wobei die Baufläche im Südwesten mit einer maximalen Grundfläche von 3.500 m² bisher noch unbebaut ist.

Emissionsbelastungen von den innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Gewerbebetrieben sind daher bereits gegeben. Weiterhin gehen Lärmbelastungen von dem Verkehr auf den Zufahrten, den Stellplatzanlagen und von der Straße Haart aus.

Wohnen

Außerhalb des Plangebietes schließen sich westlich des Plangeltungsbereiches und nordöstlich der Straße "Haart" Wohngebiete an.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich in etwa 30 m Entfernung westlich des Teilgebietes A des Sondergebietes 1, in dem eine bauliche Erweiterung geplant ist.

Die Wohnung ist der familiäre und gesellschaftliche Standort, von dem alle Lebensbedürfnisse und Lebensinhalte ausstrahlen. Sie ist das Refugium der Privatheit, in dem Arbeit und Spiel, Versorgung und Schlaf, Freizeit und Geselligkeit sich rund um die Uhr aneinanderreihen.

Bedarfsgerechtes und menschenwürdiges Wohnen wird jedoch nicht durch die Eigenschaften der Wohnung allein gewährleistet oder behindert. Das Umfeld der Wohnung spielt hierbei eine ganz wichtige Rolle.

Zwischen Wohnung und Wohnumgebung bestehen funktionale und ideelle Wechselbeziehungen, die als gegenseitige wertsteigernde Ergänzung oder als wertmindernde Behinderung die Qualität eines Wohngebietes als eine Summe von Bedingungen darstellen. Infolgedessen ergeben sich die in folgender Tabelle dargestellten Eignungen der Wert- und Funktionselemente für die Menschen.

Tab. 1: Bedeutung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion
(nach KÜHLING u. RÖHRIG 1996:89, verändert; vgl. WIESBADEN 1995:90)

Art der baulichen Nutzung	Bedeutung für Menschen
Gebiete, die dem Wohnen dienen: Wohnbauflächen	hoch
Gebiete, in denen das Wohnen stark beschränkt ist: Gewerbe-/Industriegebiet	gering

Die Lärmempfindlichkeit am Tag und in der Nacht ist abhängig von der baulichen Nutzung, die durch Lärm gestört werden kann (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tab. 2: Empfindlichkeit gegenüber Lärm
(WIESBADEN 1995:90, verändert; KÜHLING u. RÖHRIG 1996:88f.)

Art der baulichen Nutzung	Empfindlichkeit
Wohnbauflächen	hoch
gewerblich genutzte Flächen	gering

Erholung
Der Plangeltungsbereich erfüllt wegen der Festsetzung als Sondergebiet keine Funktionen als Erholungsbereich. Südlich des Plangeltungsbereiches schließen ein ehemaliges Landschaftsbau-Übungsgelände, das der Vegetationsentwicklung überlassen wurde sowie Brachflächen an, die mit Ruderal- und Grasfluren, Baum- und Strauchgruppen sowie einer kleinen Waldparzelle bestanden ist.

Innerhalb des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes gibt es keine offiziellen Wege für die Naherholung.

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>
Die Bautätigkeiten können sich durch Lärmbelastungen des Baustellenbetriebs und –verkehrs auf das Wohlbefinden, die Gesundheit und das Leben der Menschen auswirken.

Die Auswirkungen können direkt über Lärmbelastung wirken oder auch indirekt durch Beeinträchtigung der Nutzungsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten oder Erholung.

Durch den Baustellenverkehr ist mit einer vorübergehenden Lärmbelastung zu rechnen. Die Belastungssituation kann sich durch den Baustellenverkehr auch auf der Straße "Haart" kurzfristig erhöhen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die baulichen Erweiterungen finden alle innerhalb des Sondergebietes statt. Das geplante Gebäude im Teilgebiet A des Sondergebietes 1 ist durch einen ausreichend breiten, mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Grünstreifen zur Emil-Köster-Straße eingegrünt.

Durch die Planungen werden keine fußläufigen Wegebeziehungen innerhalb und im Umfeld des Plangeltungsbereichs nachteilig verändert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen durch Lärmimmissionen

Zur Prüfung inwieweit die Planung (neuer Verbrauchermarkt im Teilgebiet A des Sondergebietes 1) mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist, wurde durch die LAIRM CONSULT 2013 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

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. In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt (vgl. LAIRM CONSULT 2013).

Die Schutzbedürftigkeit der nächstgelegenen Bebauung wurde in allen Bereichen als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft und anhand von 16 maßgebenden Immissionsorten (siehe Abb. 1) hinsichtlich des zu erwartenden Lärms beurteilt.

Gewerbelärm

Als Vorbelastungen wurden die vorhandene gewerblich genutzte Fläche des Baumarktes innerhalb des Plangeltungsbereiches und die Tankstelle nördlich der Straße Haart durch pauschale Flächenansätze berücksichtigt.

Im Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass durch den Betrieb des Verbrauchermarktes im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Nach LAIRM CONSULT 2013 sind die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Verbrauchermarktes grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung verträglich.

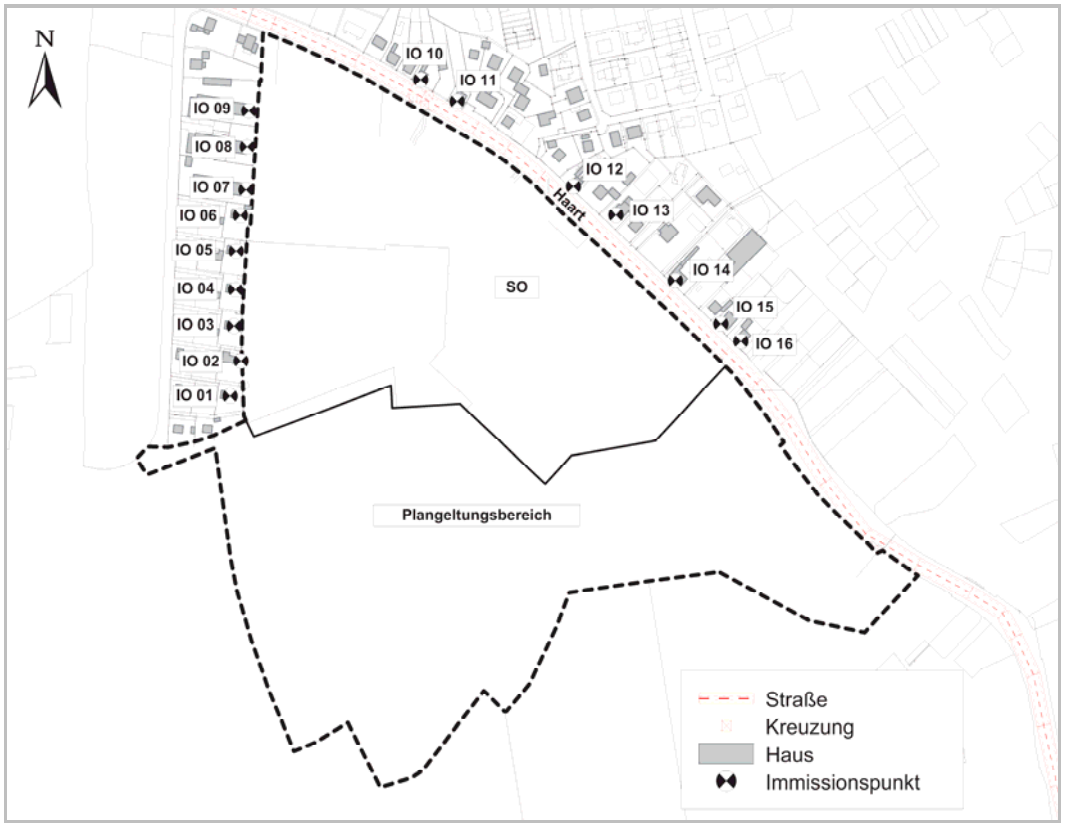


Abb. 1: Festgelegte Immissionsorte zur Beurteilung der Lärmimmissionen
(aus LAIRM CONSULT 2013)

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich im Plangebiet im straßennahen Bereich der Straße Haart Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts ergeben. Die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im straßennahen Bereich teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend eingehalten. Im Tageszeitraum wird der Immissionsgrenzwert bis zu einem Abstand von 17 m und nachts bis zu einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte der Straße Haart überschritten.

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt (siehe Abb. 2). Die Festsetzungen gelten für die der Straße Haart zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

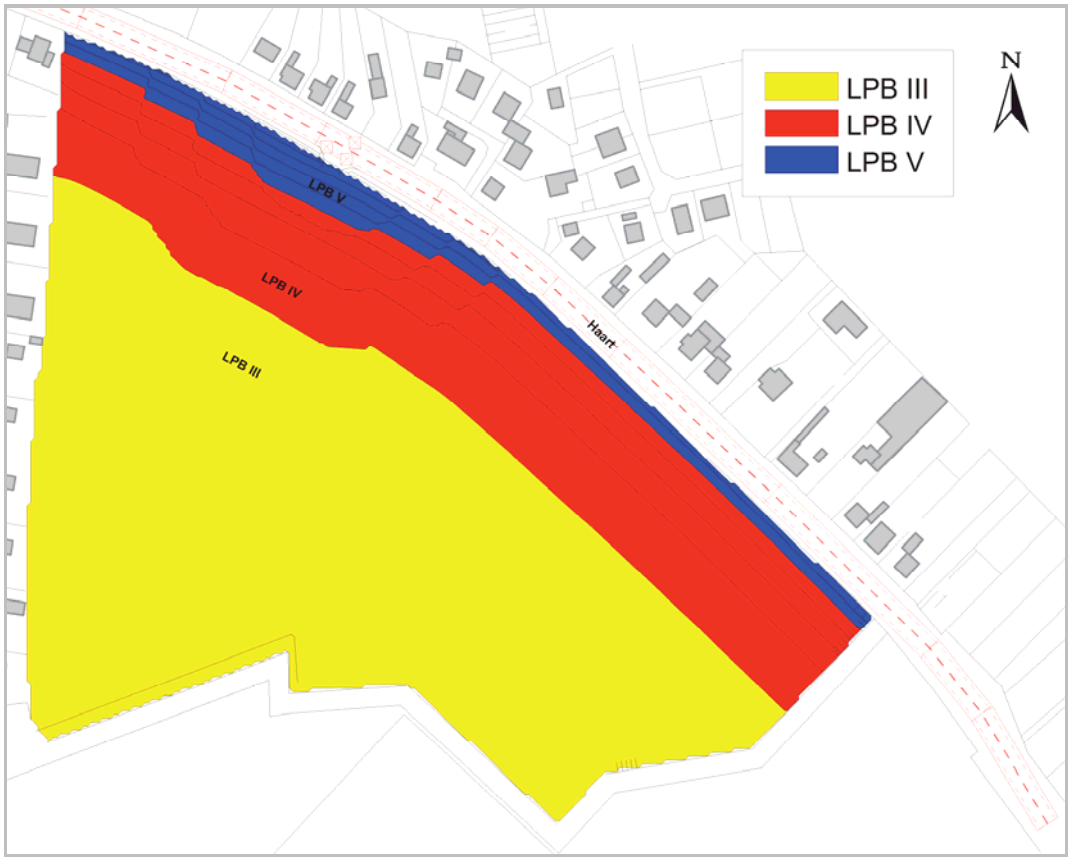


Abb. 2: Lage der Lärmpegelbereiche
(aus LAIRM CONSULT 2013)

In der nachfolgenden Tabelle sind den Lärmpegelbereichen entsprechende Anforderungen an den passiven Lärmschutz aufgeführt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 37 m gemessen von der Straßenmitte der Straße Haart geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

Tab. 3: Festsetzungen zum passiven Lärmschutz
(aus LAIRM CONSULT GmbH 2013)

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

[1] resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
[2] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind unter Beachtung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes und der immissionsschutzrechtlichen Auflagen nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Die folgenden Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung VON BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE 2014 entnommen.

Bestand

Fledermäuse
Quartiere an Gebäuden sind an einem Backsteingebäude im Süden (Fahrradladen), welches zahlreiche Spalten aufweist, möglich. Des Weiteren sind auch an den kleinen Häuschen im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes Quartiere nicht auszuschließen. Dort sind Öffnungen z. B. unter Dachziegeln vorhanden. Es sind dort Quartiere von Zwerg- und Mückenfledermaus (Tagesquartiere, evtl. auch kleinere Wochenstuben) und Breitflügelfledermaus (Tagesquartiere) anzunehmen.

Quartiere an Bäumen sind v.a. an den alten Bäumen der Obstwiese möglich sowie an zwei Bäumen an der östlichen Grenze der Brachfläche. An zwei Bäumen im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes sind Fledermausspaltenkästen vorhanden. Hier sind neben Großem Abendsegler und Braunem Langohr auch Vorkommen von Rauhautfledermaus möglich.

Insgesamt ist das Vorkommen der in folgender Tabelle genannten Arten im Plangeltungsbereich und seiner Umgebung möglich.

Tab. 4: Potenziell vorkommende Fledermausarten
(aus BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE 2014:17)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	FFH	RL SH	RL D	Potenzial Geltungsbereich	Potenzial Umgebung
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	+	+	IV	*	V	TQ, Wo, J	X
Braunes Langohr	*Plecotus auritus*	+	+	IV	3	V	TQ, Wo, J	X
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	+	+	IV	V	G	TQ, J	X
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	+	+	IV	D	D	TQ, Wo, J	X
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	+	+	IV	3	*	TQ, (Wo), J	X
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	+	+	IV	D	*	TQ, Wo, J	X

BG = besonders geschützt, SG = streng geschützt nach BNatSchG
FFH = in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt

Rote Liste: 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D = Daten unzureichend, * = ungefährdet, ♦ = nicht bewertet
TQ = Tagesquartier, Wo = Wochenstube, J = Jagdgebiet, X = Potenzial (ohne Unterscheidung zwischen Quartier und Jagdgebiet), ( ) = Vorkommen weniger wahrscheinlich

Brutvögel

An verschiedenen Gebäuden im Geltungsbereich sind Nischen vorhanden (z. B. in Dachkästen, an Befestigungen von Regenrinnen, unter Dachpfannen), in denen Nischen- und Halbhöhlenbrüter wie Bachstelze, Grauschnäpper, Haussperling und Hausrotschwanz Brutplätze finden können.

Im Geltungsbereich befindet sich der überwiegende Teil der Gehölze im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes und der Obstwiese im Südwesten. Weitere Gehölzbestände befinden sich an der Grenze des Geltungsbereichs im Osten, Süden und Westen. In den übrigen Flächen sind lediglich Einzelbäume oder kleine Strauchgruppen oder Hecken innerhalb der Parkplatzflächen und entlang der Straßen vorhanden.

Innerhalb der Parkplatz- und an den Verkehrsflächen sind nur verbreitete Arten mit einer hohen Störungstoleranz wie Amsel oder Feldsperling zu erwarten. An einigen Bäumen befinden sich kleine Höhlen, in denen Meisen nisten können.

Im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes sind vor allem Frei- und Nischenbrüter zu erwarten, wobei hier nicht mit gefährdeten Arten zu rechnen ist. Höhlenbrüter sind dort nicht anzunehmen. In der Obstwiese hingegen ist aufgrund des Höhlenreichtums eine hohe Eignung für Höhlenbrüter wie Gartenrotschwanz oder Kleiber gegeben. Spechthöhlen wurden bei der Begehung nicht festgestellt. An einem abgestorbenen Obstbaum hing ein größerer Nistkasten (evtl. für Waldkauz). In den Bäumen können zudem verbreitete, ungefährdete Frei- und Nischenbrüter vorkommen.

Sowohl Frei- und Nischenbrüter als auch in geringem Maße Höhlenbrüter können in den Randbereichen des Geltungsbereichs im Osten und Süden vorkommen. Diese Flächen sind Teile größerer von Ruderalflur, Röhricht und Gehölzen bestandener Flächen außerhalb des Geltungsbereichs. Außerhalb des Geltungsbereichs können weitere, im Geltungsbereich nicht vorhandene Arten vorkommen, wie z. B. Braun- und Schwarzkehlchen und Feldschwirl im Bereich von Ruderalflur und Röhricht sowie Arten dichterer Gehölzbestände und Höhlenbrüter wie Waldbaumläufer und Spechtarten.

In den angrenzenden Siedlungsbereichen sind typische, verbreitete Arten wie Amsel, Zaunkönig, Blau- und Kohlmeise, Elster und Rabenkrähe zu erwarten. Auch Nischenbrüter wie Grauschnäpper und Haussperling können an Gebäuden, z.B. in Gartenlauben, Nistplätze finden. In Gärten mit älteren Bäumen sind auch Arten wie Kleiber und Gartenrotschwanz anzunehmen.

Insgesamt ist das Vorkommen der in folgender Tabelle genannten Arten im Plangeltungsbereich und seiner Umgebung möglich.

Tab. 5: Potenziell vorkommende Brutvögel
(aus BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE 2014:19)

Artname	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	RL SH	RL D	VSRL	Potenzial Geltungsbereich	Potenzial Umgebung
Mäusebussard	*Buteo buteo*	+	+	*	*			X
Fasan	*Phasianus colchicus*	+		*	♦			X
Ringeltaube	*Columba palumbus*	+		*	*		X	X
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*	+		*	*		X	X
Kuckuck	*Cuculus canorus*	+		V	V			X
Waldkauz	*Strix aluco*	+	+	*	*			X
Grünspecht	*Picus viridis*	+	+	V	*			X

Artname	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	RL SH	RL D	VSRL	Potenzial Geltungs-bereich	Potenzial Umge-bung
Buntspecht	*Dendrocopus major*	+		*	*			X
Kleinspecht	*Dendrocopus minor*	+		*	V			X
Baumpieper	*Anthus trivialis*	+		*	V		X	X
Bachstelze	*Motacilla alba*	+		*	*		X	X
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	+		*	*		X	X
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	+		*	*		X	X
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	+		*	*		X	X
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	+		*	*		(X)	X
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	+		*	*		X	X
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	+		*	*		X	X
Braunkehlchen	*Saxicola rubetra*	+		3	3			X
Schwarzkehlchen	*Saxicola torquata*	+		*	V			X
Amsel	*Turdus merula*	+		*	*		X	X
Singdrossel	*Turdus philomelos*	+		*	*		X	X
Misteldrossel	*Turdus viscivorus*	+		*	*		X	X
Feldschwirl	*Locustella naevia*	+		*	V			X
Sumpfrohrsänger	*Acrocephalus palustris*	+		*	*		(X)	X
Gelbspötter	*Hippolais icterina*	+		*	*		X	X
Klappergrasmücke	*Sylvia currula*	+		*	*		X	X
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	+		*	*		X	X
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	+		*	*		X	X
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	+		*	*		X	X
Waldlaubsänger	*Phylloscopus sibilatrix*	+		*	*			X
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	+		*	*		X	X
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	+		*	*		X	X
Wintergoldhähnchen	*Regulus regulus*	+		*	*		X	X
Sommergoldhähnchen	*Regulus ignicapillus*	+		*	*		(X)	(X)
Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	+		*	*		X	X
Trauerschnäpper	*Ficedula hypoleuca*	+		3	*			X
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	+		*	*			X
Sumpfmeise	*Parus palustris*	+		*	*		(X)	X
Weidenmeise	*Parus montanus*	+		*	*			X
Tannenmeise	*Parus ater*	+		*	*		(X)	(X)
Blaumeise	*Parus caeruleus*	+		*	*		X	X
Kohlmeise	*Parus major*	+		*	*		X	X
Kleiber	*Sitta europaea*	+		*	*		X	X
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	+		*	*		(X)	X
Pirol	*Oriolus oriolus*	+		*	V			(X)
Neuntöter	*Lanius collurio*	+		V	*	I		X
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	+		*	*		X	X
Elster	*Pica pica*	+		*	*		X	X
Rabenkrähe	*Corvus corone*	+		*	*		X	X
Kolkrabe	*Corvus corax*	+		*	*			X
Haussperling	*Passer domesticus*	+		*	V		X	X
Feldsperling	*Passer montanus*	+		*	V		X	X
Buchfink	*Fringilla coelebs*	+		*	*		X	X
Girlitz	*Serinus serinus*	+		*	*		X	X
Grünling	*Carduelis chloris*	+		*	*		X	X
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	+		*	*		X	X
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	+		*	V		X	X
Birkenzeisig	*Carduelis flammea*	+		*	*		(X)	(X)

Artname	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	RL SH	RL D	VSRL	Potenzial Geltungs-bereich	Potenzial Umge-bung
Gimpel	*Pyrrhula pyrrhula*	+		*	*		X	X
Kernbeisser	*Coccothraustes coccotrhraustes*	+		*	*		(X)	(X)
Goldammer	*Emberiza citrinella*	+		*	*		X	X

BG = besonders geschützt, SG = streng geschützt nach BNatSchG,
VSRL = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie
Rote Liste: 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, ♦ = nicht bewertet

Amphibien und Reptilien
Der Untersuchungsraum weist aufgrund der vorkommenden Strukturen (u.a. Kleingewässer) eine Eignung für Amphibien und Reptilien auf. Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind nicht zu erwarten.

In den Kleingewässern ist eine Nutzung als Laichplatz durch Gras- und Teichfrosch, Erdkröte und Teichmolch anzunehmen. Die umliegenden Bereiche mit Gehölzen, Steinmauern sind als Landlebensraum und Winterversteck geeignet.

Die Waldeidechse kann im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes in Ruderalflur, Steinmauern u.ä. vorkommen. Die Blindschleiche ist in der Ruderalflur im Bereich der Obstwiese möglich. Ein Vorkommen der Ringelnatter im Geltungsbereich ist weniger wahrscheinlich, im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes jedoch nicht auszuschließen. Alle genannten Arten sind auch im Stör-Tal südlich des Geltungsbereichs und ggf. in umliegenden Gärten zu erwarten.

Insgesamt ist das Vorkommen der in folgender Tabelle genannten Arten im Plangeltungsbereich und seiner Umgebung möglich.

Tab. 6: Potenziell vorkommende Amphibien und Reptilien

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	RL D	RL SH	Potenzial Geltungs-bereich	Potenzial Umgebung
Reptilien							
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	+			G	X	X
Waldeidechse	*Lacerta vivipara*	+			*	X	X
Ringelnatter	*Natrix natrix*	+			2	(X)	(X)
Amphibien							
Erdkröte	*Bufo bufo*	+			*		(X)
Teichfrosch	*Pelophylax kl. esculentus*	+			D	(X)	(X)
Grasfrosch	*Rana temporaria*	+			V	X	X
Teichmolch	*Lissotriton vulgaris*	+			*	X	X

BG = besonders geschützt, SG = streng geschützt nach BNatSchG
Rote Liste: 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D = Daten unzureichend, * = ungefährdet, ♦ = nicht bewertet

Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt

Nachfolgend werden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die einzelnen Tiergruppen / Arten dargestellt. Diese Auswirkungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Es wird daher im Rahmen einer ersten Einschätzung geprüft, ob artenschutzrechtlich relevante Konflikte eintreten könnten.

Fledermäuse
Fledermäuse mit Quartieren an Gebäuden
(Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus)

Durch den Abriss von Gebäuden mit als Quartier für Fledermäuse geeigneten Strukturen kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von

Zwerg- und Mückenfledermaus und von potenziellen Ruhestätten der Breitflügelfledermaus.

Dabei könnten auch Tiere getötet oder verletzt werden, wenn die Abrissarbeiten während der Nutzungszeit der Quartiere durchgeführt würden.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:
- Gefahr des Tötens oder Verletzens von Tieren
- Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Fledermäuse mit Quartieren an Bäumen

(Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Rauhautfledermaus)

Durch die Entnahme von Höhlenbäumen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten entfernt. Dabei könnten auch Tiere getötet oder verletzt werden, wenn die Fällarbeiten während der Nutzungszeit der Quartiere durchgeführt würden.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:
- Gefahr des Tötens oder Verletzens von Tieren
- Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Brutvögel der Siedlungsbiotope

Arten mit Nestern an Gebäuden:

Es ist der Abriss von Gebäuden mit Nistplätzen von Vogelarten wie Haussperling oder Bachstelze vorgesehen. Dadurch kommt es zu einer Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein Abriss während der Zeit der Brut- und Jungenaufzucht könnte zudem zu einem Töten oder Verletzen von Tieren führen. Während der Bauzeit sind zudem Störungen der Arten möglich.

Arten mit Nestern in Gehölzen:

Das Gelände des ehemaligen Gärtnereigeländes wird komplett umgestaltet, die vorhandenen Gehölze werden entnommen. Lediglich im Westen bleiben einige Gehölze erhalten. Auch in der Obstwiese werden nur wenige Bäume zum Erhalt festgesetzt. Im restlichen Teil des Geltungsbereichs sind es vor allem Einzelbäume oder kleine Strauchgruppen oder Hecken, die überplant werden. Durch die Entnahme von Gehölzen kommt es zu Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wobei sowohl Frei- und Nischenbrüter als auch Höhlenbrüter betroffen sind. Bei einem Fällen der Bäume während Brutzeit und Jungenaufzucht könnten Tiere verletzt oder getötet werden. Während der Bauzeit sind zudem Störungen der Arten möglich.

Arten mit Nestern in Ruderalflur:

Brutvögel der Ruderalfluren sind v.a. in der Umgebung südlich des Geltungsbereichs zu erwarten, aber auch im westlichen Bereich der Obstwiese im Geltungsbereich nicht auszuschließen (z. B. Sumpfrohrsänger). Der westliche, von Ruderalflur bewachsene Teil der Obstwiese wird als naturnahe Grünfläche festgesetzt, Maßnahmen sind dort nicht vorgesehen, die vorhandene Vegetation soll erhalten werden. Geringfügige Maßnahmen wie Entfernung von Erdhaufen / Kompost, Unrat o.ä. („Herrichtungs-/ Aufräumarbeiten“) sind jedoch hier möglich. Störungen sind möglich durch Arbeiten in den angrenzenden Flächen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:
- Mögliche Betroffenheiten von Individuen (Töten, Verletzen) bei Bauarbeiten
- Betroffenheiten von Fortpflanzungsstätten
- Störungen durch Bauarbeiten

Amphibien und Reptilien

Es werden für die genannten Amphibien und Reptilien geeignete Bereiche im Südwesten des Geltungsbereich überplant, so dass dieser Bereich als Lebensraum verloren geht. Dabei können auch Tiere getötet werden.

Artenschutzrechtlich stellt dies keinen Konflikt dar, da die Arten hier nicht relevant sind (keine Anhang IV-Arten). Die Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:
- Keine

Schutzgut Pflanzen

Bestand

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Pflanzen innerhalb des Plangeltungsbereichs wird von dem Ist-Zustand gemäß den Bestimmungen des B-Plans Nr. 128 ausgegangen. Demzufolge besteht gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 128 im überwiegenden Bereich des Plangebietes bereits ein Sondergebiet, das überwiegend versiegelt ist. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 wird das Sondergebiet in Teilbereichen im Südwesten und Südosten etwas vergrößert. Bei den dadurch in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um naturnahe Grünflächen und um ein Kleingewässer, das den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG erfüllt. Das Kleingewässer wurde im Bereich eines ehemaligen Gärtnereigeländes als Folienteich angelegt. Weiterhin liegt im Bereich der überbauten Flächen ein markanter Einzelbaum.

Im Plangeltungsbereich kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten vor.

Baubedingte Auswirkungen

Durch vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baustelleinrichtungen und den Einsatz der Baufahrzeuge, Maschinen und Geräte können Pflanzen kurzfristig beeinträchtigt werden.

So kann es durch Schadstoffemissionen aus den Abgasen der Baufahrzeuge zu einer kurzfristigen Belastung der Vegetation kommen. Auf Grund der Staubemissionen ist bei Pflanzen in der näheren Umgebung des Baubetriebes mit Staubablagerungen auf den Blättern zu rechnen. Als Auswirkungen sind eine mangelnde Fotosyntheseleistung und somit ein Vitalitätsverlust der betroffenen Pflanzen möglich. Da es sich um eine temporäre und kurzfristige Belastung handelt und Beeinträchtigungen nur kleinflächig auftreten, ist insgesamt von einem geringen Belastungsrisiko durch Schadstoffe auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 kommt es gegenüber den Festsetzungen im B-Plan Nr. 128 in Teilbereichen nicht zu einer Entwicklung der naturnahen Grünfläche aus dem B-Plan Nr. 128 und zu einem Verlust eines gesetzlich geschützten Kleingewässers. Auch der Verlust eines Einzelbaums im Bereich der südwestlichen Zufahrt ist durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche nicht zu vermeiden.

Infolgedessen sind für die kleinräumig betroffenen Flächen bzw. für einen Einzelbaum erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

Es ist geplant, das Oberflächenwasser von den Stellplätzen und Wegen außerhalb der Altlastenflächen auf der naturnahen Grünfläche über den bewachsenen Oberboden versickern zu lassen. Sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Versickerung hier ausschließen sollte, dann ist das südlich angrenzende Flurstück 8 für die Versickerung vorgesehen. Eine Versickerung würde sich nicht nachteilig auf die Vegetationsentwicklung der naturnahen Grünfläche auswirken, da sich die für die Versickerung vorgesehene Fläche über eine extensive Nutzung trotzdem naturnah entwickeln kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestand

Die Stadt Neumünster liegt im Bereich von zwei Naturräumen, deren Grenze auf der Höhe des nördlich gelegenen Stadtteiles Einfeld verläuft. Den größten Teil im Stadtgebiet

nimmt die Holsteinische Vorgeest ein, die durch die weitläufige ebene Landschaft gekennzeichnet ist. Im Norden liegt das "Östliche Hügelland", das hier durch kuppige Bereiche und das Dosenmoor geprägt ist.

Die Oberfläche und Geologie der Stadt Neumünster ist durch die Weichseleiszeit geprägt, die den älteren geologischen Untergrund überdeckte.

Die eiszeitlichen Ablagerungen über dem Tertiär haben eine Mächtigkeit von etwa 60 m und setzen sich aus einem schichtenartigen Aufbau durchlässiger Sedimente mit dazwischenliegender wasserstauender Schicht aus Geschiebemergel zusammen.

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 sind bei den noch natürlich anstehenden Böden, v. a. im westlichen und südlichen Teil, als Bodentypen Pseudogley oder Braunerde anzutreffen. Pseudogley ist aus sandigem bis schluffigem Lehm zusammengesetzt und Braunerde aus schluffigem bis lehmigem Sand.

Im Allgemeinen zeichnen sich Pseudogleye durch ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine mittlere nutzbare Feldkapazität und eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit aus. Braunerde hat ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Empfindlichkeit dieser Böden gegenüber Schadstoffeinträgen wird als mittel bewertet. Gegenüber Versiegelung ist eine hohe Empfindlichkeit angezeigt.

Für die übrigen Bereiche ist davon auszugehen, dass die Bodeneigenschaften durch den hohen Grad der Versieglung bereits nachhaltig verändert wurden.

Darüber hinaus sind im mittleren und östlichen Teil des Plangeltungsbereiches Altlasten, die aus der ehemaligen Lederbearbeitung stammen, bekannt bzw. besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne § 2 Abs. 5 BBodSchG.

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein 2013 ist die bodenkundliche Feuchtestufe im Teilgebiet A des Sondergebietes 1 der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128, in dem die bauliche Erweiterung geplant ist, als schwach trocken dargestellt. Weiterhin sind im Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein für diesen Standort folgende Bodeneigenschaften bewertet: Die Feldkapazität, die Nähstoffverfügbarkeit und der Bodenwasseraustausch sind als mittel eingestuft.

Da die übrigen Bereiche im Plangebiet überwiegend überbaut sind, gibt es im Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein 2013 hierfür keine Darstellungen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Baubetrieb und Transportverkehr kann es durch Fahrzeuge, Maschinen und Geräte zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Neben den Belastungen über den Luftpfad (z. B. Stäube) besteht hier ein Gefahrenpotenzial durch Schmier- und Treibstoffe, das bei Leckagen, Unfällen und unsachgemäßer Handhabung zum Tragen kommen kann.

Verschiedene Bautätigkeiten, wie der Transport von Baustoffen auf der Baufläche und den angrenzenden Bereichen, können durch die mechanische Beanspruchung der Baufahrzeuge, Maschinen und Geräte zu einer Verdichtung des Oberbodens führen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 kommt es vorwiegend im Teilgebiet A des Sondergebietes 1 zu einer Neuversiegelung bzw. Überbauung des Bodens. Die übrigen Bereiche im Plangebiet sind bereits weitestgehend versiegelt. Mit der Versiegelung ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden, da die Prozesse der Bodenbildung und der Stoffumsetzung gestoppt werden. In dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 128 sind in diesem Teilgebiet Versiegelungen bereits zulässig. Infolgedessen ist gegenüber dem B-Plan Nr. 128 nur innerhalb kleiner Teilbereiche mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Aufgrund der Altlastensituation bzw. des Altlastenverdachts ist vor Durchführung des Bauvorhabens oder vor einer Umnutzung im Plangebiet die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Dem Altlastenverdacht ist in geeigneter Weise nachzugehen (ggf. Gefährdungsabschätzung mittels Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen). Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit der Abteilung Natur und Umwelt als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei der Entsorgung von Erdaushub und Abbruchmaterialien sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

In den Bereichen, deren Böden nicht belastet sind, ist vorhandener Mutterboden gemäß § 202 BauGB zu erhalten. Er ist auf dem eigenen Grundstück oder an anderer Stelle als oberste, belebte Bodenschicht wiederzuverwenden. DIN 18915 ist zu beachten.
Überschüssiger Boden ist auf anderen Baustellen einzusetzen oder in genehmigten Bodendeponien einzulagern.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es sind keine betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Bestand
Stehende natürliche Oberflächengewässer, die einen Anschluss zum Boden haben sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Südlich des Plangeltungsbereichs verläuft die Geilenbek, die zum Einzugsgebiet der Stör gehört. Südöstlich und südwestlich des Geltungsbereiches ist der Gewässerverlauf noch sichtbar, verläuft aber begradigt in einem zum Teil tief eingeschnittenen Bett. Im dazwischen liegenden Teil ist der Bach verrohrt und durch Altablagerungen verschüttet worden (K.-D. BENDFELDT UND PARTNER 1995).

Das Grundwasser steht im Plangebiet tiefer als 2 m unter Gelände an. Die Grundwasserneubildung ist entsprechend der vorherrschenden Bodenarten (sandig-schluffiger Lehm und lehmig-schluffiger Sand) als mittel einzuschätzen und liegt bei etwa 220 bis 300 mm pro Jahr. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ist ebenfalls als mittel einzustufen.

Das auf den versiegelten Flächen des Altlastenbereichs im Plangeltungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal in der Straße "Haart" abgeleitet. Das Oberflächenwasser im Sondergebiet des Baumarktes wird vor Ort versickert.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Baubedingte Auswirkungen
Die temporären Schadwirkungen des Baustellenbetriebs können nicht quantifiziert werden. Da der Baustellenbereich räumlich begrenzt wird, reduziert sich das Belastungsrisiko auf ein unerhebliches Maß.

Die Versickerungsleistung kann auf Grund der mittleren Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Plangeltungsbereich vorübergehend eingeschränkt sein. Hingegen schützen die lehmhaltigen Böden und der größere Abstand des oberflächennahen Grundwassers von der Geländeoberkante vor einem vorübergehenden Schadstoffeintrag im Zuge des Baustellenbetriebs.

Anlagebedingte Auswirkungen
Durch

- die Versickerung des Oberflächenwassers von den Flächen mit der Neuversiegelung aus dem Bereich der baulichen Erweiterung außerhalb der Altlastenflächen vor Ort,
- die auch zukünftige Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen über den Altlastenflächen in die Kanalisation in der Straße "Haart"

verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es sind keine betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft
Bestand
Das Klima im Stadtgebiet wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes feucht-temperiertes ozeanisches Klima zu bezeichnen (Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2000).

Für Neumünster liegen folgende Klimadaten vor:

- jährliche Niederschlagsmenge: 802 mm
- mittlere Zahl der Regentage: 201,6
- mittlere Zahl der Frosttage: 82
- mittlere Zahl der Sommertage: 20

Im Allgemeinen stellen sich die klimatischen Verhältnisse in einem Stadtgebiet anders dar als in der freien Landschaft. In bebauten Gebieten ist es in der Regel durch Baukörper und Versiegelungen wärmer und trockener.

Der Plangeltungsbereich ist hinsichtlich seiner Lage dem Stadtrandklima zuzuordnen, bei denen es sich in der Regel um Bereiche mit einer noch lockeren Bebauung und einer relativ guten Durchgrünung handelt. Hieraus resultieren eine nur schwache Ausprägung von Wärmeinseln und ein ausreichender Luftaustausch. In der Regel sind hier gute bioklimatische Bedingungen gewährleistet.

Im Umfeld des Plangebietes führt jedoch insbesondere die stark befahrene Straße "Haart" - L 322 zu hohen Emissionsbelastungen.

Das Mikroklima im Plangeltungsbereich wird durch den hohen Versiegelungsgrad bestimmt, der die Entstehung eines Wärmeinseleffektes begünstigt. Die südlich angrenzenden Brachflächen in der Gewässerniederung der Geilenbek tragen teilweise zu einem Luftaustausch mit den Bauflächen bei und führen durch ihre Vegetationsbedeckung zur Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen. Insgesamt sind die durch Versiegelung und Verkehr bereits im Bestand auftretenden klimatischen Funktionen daher nicht stark ausgeprägt.

Baubedingte Auswirkungen
Insgesamt ist mit etwas erhöhten Belastungen durch Schadstoffemissionen während des Baubetriebes zu rechnen, diese sind jedoch nicht quantifizierbar. Das Risiko einer Belastung des Schutzgutes Luft ist vor dem Hintergrund der geringen zusätzlichen Belastungsintensität aber eher geringer zu bewerten.

Der mit dem vorübergehenden Gebrauch von Flächen während der Bauphase einhergehende Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen wird sich nur im Bereich des Mikroklimas niederschlagen. Hier sind vor allem Veränderungen der Feuchtigkeit (Verdunstung) und Temperatur zu nennen, die sich auf die Bodenbildung und im kleinräumigen Bereich auch auf die Vegetation und Fauna auswirken können. Insgesamt ist dieser Effekt jedoch auf Grund der geringen Einwirkungsintensität und Kleinräumigkeit als unerheblich zu bezeichnen.

Anlagebedingte Auswirkungen
Durch die erweiterte Bebauung bzw. Versiegelung bisher unbebauter Flächen im Teilgebiet A des Sondergebietes 1 der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 kommt es zu einer kleinflächigen Zunahme der bereits vorhandenen Wärmeinseln. In dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 128 ist eine Bebauung im überwiegenden Bereich dieses südwestlichen Teilgebietes aber bereits zulässig, so dass die Zunahme nur für die verbleibenden Bereiche zu betrachten sind. Insgesamt ist das Belastungsrisiko hierdurch jedoch als unerheblich zu bewerten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung von SBI 2013 wird für den Quell- bzw. Zielverkehr im Plangebiet eine Verkehrszunahme von pauschal rd. 20% prognostiziert, wodurch auch die Emissionsbelastungen durch Luftschadstoffe zunehmen werden.

Bedingt durch die vorhandenen gehölzbestandenen Grünflächen und die auch in der Geilenbek-Niederung vorhandenen Gehölzbestände, wird auch zukünftig ein ausreichender Luftaustausch mit den bebauten Flächen gewährleistet sein. Die Gehölzbestände werden weiterhin positive Funktionen für die Luftgeneration erfüllen und somit zur Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen beitragen.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen.

Schutzgut Landschaft
Bestand
Das Landschaftsbild im Plangeltungsbereich ist größtenteils durch die umfangreichen versiegelten Flächen um die bestehenden Gebäude geprägt, die das Bild eines typischen Gewerbekomplexes beim Betrachter hervorrufen.

An der Straße "Haart" handelt es sich hierbei um die Gebäude der alten Lederfabrik. Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs ist ein Baumarkt ansässig. Die beidseitig an dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fahrweg auf der Stellplatzanlage vorhandenen Gehölzbestände durchgrünen diesen dicht bebauten und versiegelten Bereich.

Ansonsten sind innerhalb der bebauten Bereiche nur wenige Vegetationsstrukturen vorzufinden, die sich auf kleine Grünflächen und vereinzelte Bäume in Pflanzscheiben an den Stellplätzen beschränken.

Zur angrenzenden Wohnbebauung in der Emil-Köster-Straße im Westen befindet sich ein teilweise dichter Gehölzstreifen, der den Raum im westlichen Teil des Plangebietes einfasst und das Sondergebiet zur angrenzenden Wohnbebauung abschirmt.

Da die südwestliche Bebauung und die angrenzende naturnahe Grünfläche des B-Plans Nr. 128 nicht umgesetzt sind, befindet sich hier noch die ungenutzte Betriebsfläche einer ehemaligen Gärtnerei einschließlich einer zwischenzeitlich freigeräumten Schotterfläche, die ehemals als Verkaufsfläche diente. Nach Süden wird dieses Gelände durch einen rudimentären Knick zur südlich angrenzenden Zufahrt abgegrenzt. Das Gelände südlich der Zufahrt von der Emil-Köster-Straße wird durch alte Knicks, die zu Baumreihen durchgewachsen sind, eingefasst. Westlich schließt sich ein Kleingartengelände an.

Im Süden des Gebäudekomplexes der alten Lederfabrik grenzt eine Brachfläche an, die mit Ruderal- und Grasfluren, Baum- und Strauchgruppen sowie einer kleinen Waldparzelle bestanden ist.

Im Gesamten ist das Plangebiet von außen v. a. auch durch die im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 128 festgelegten Maßnahmen gut eingegrünt. Aus dem Bereich der südlich angrenzenden Landschaft ergeben sich aufgrund der hier vorhandenen Gehölzbestände und der Höhenlagen keine Sichtbeziehungen auf die Gebäude und die Stellplätze im Sondergebiet. Zudem sind hier keine offiziellen Wege angelegt, von denen sich Sichtbeziehungen ergeben würden.

Baubedingte Auswirkungen
Die Baumaßnahmen können mit Eingriffen in die Landschaft mit ihren biotischen und abiotischen Faktoren (siehe vorhergehende Abschnitte) verbunden sein. Insgesamt kann es zu einer kurzfristigen Belastung kommen.

Die Umnutzung eines Teils der Landschaft als Baustelle sowie die Präsenz von Baumaschinen verändern vorübergehend die Proportionen des Raumes und beeinträchtigen das visuelle Bild. Aufgrund der guten Eingrünung des Plangeltungsbereichs sind die Beeinträchtigungen aber als nicht erheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen
Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 ist gemäß dem B-Plan Nr. 128 bereits ein rechtskräftig festgesetztes Sondergebiet. Auch die Fläche im Teilgebiet A des Sondergebietes 1 der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 – aktuell das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei - auf der die bauliche Erweiterung erfolgen soll, ist bereits überwiegend als Sondergebiet festgesetzt. Insofern sind die in den verbleibenden Teilbereichen zu betrachtenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die erweiterte Bebauung und durch die zusätzlichen Versiegelungen als gering einzustufen, da diese nur kleine Teilflächen betreffen. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschosse orientieren sich am Bestand und an den Festsetzungen des B-Planes Nr. 128.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Insgesamt sind angesichts der nahezu vollständigen Eingrünung zur freien Landschaft und zur Emil-Köster-Straße keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Zu den sonstigen Sachgütern gehören vorhandene überwiegend kleinere ältere Gebäude und 2 Musterhäuser. Die betroffenen Gebäude sind in ihrem Wert als nicht besonders bedeutsam einzustufen. Die Nutzungen könnten nach Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes innerhalb der übrigen Gebäude des Plangeltungsbereichs weiterhin stattfinden.

Baubedingte Auswirkungen
Es sind keine baubedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen
Mit Auswirkungen auf Kulturgüter ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Falls dennoch bei der Umsetzung der Planung archäologische Funde auftreten sollten, sind die gemäß § 14 DSchG Schleswig-Holsteins vorgesehenen Schritte einzuleiten (Benachrichtigung des Archäologischen Landesamtes, Sicherung der Fundstelle).

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, da einige vorhandene Gebäude entsprechend der Planzeichnung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 abgerissen werden sollen. Aufgrund der überwiegend geringwertigen Gebäudesubstanz und der Möglichkeit, die Nutzungen in den übrigen Gebäuden des Plangeltungsbereichs weiterhin aufrecht zu erhalten, sind keine anlagebedingten nachteiligen Auswirkungen auf die sonstigen Sachgüter zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es sind keine betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen
Schutzgut Menschen
Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen zur Folge. Im Folgenden sind die wichtigsten Nutzungen und Funktionen der einzelnen Schutzgüter für den Menschen beispielhaft aufgezeigt:
Boden

- Produktionsfläche für Nahrungsmittel
- Speicherraum für Niederschlags- und Trinkwasser
- Filter-/Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen

Wasser

- Trinkwasservorrat

- Bedeutung als Strukturelement für die Landschaft

Klima/Luft

- Wohlbefinden/Gesundheit

Pflanzen/Tiere

- Sicherung einer Artenvielfalt
- Naturerlebnis

Landschaft

- Erholung

Schutzgut Tiere
Für die Fauna stellt der Verlust von Bäumen und eines Kleingewässers eine Beseitigung von Lebensräumen dar. Viele Pflanzen dienen der Fauna als Nahrungsgrundlage; dadurch wirkt ein Verlust von Vegetation auch auf die Fauna. Da im Plangeltungsbereich durch das Vorhaben nur wenig bedeutsame Lebensraumstrukturen betroffen sind, sind die Wechselwirkungen nicht erheblich nachteilig.

Schutzgut Pflanzen
Pflanzen wirken als „Luftfilter“, indem sie der Luft Sauerstoff zuführen, CO_2 entziehen sowie Stäube und Luftschadstoffe binden. Bei Verlust entfällt diese Entlastung für das Schutzgut Luft.

Da die Bestäubung und Verbreitung zahlreicher Pflanzenarten auch von Tieren abhängig ist, wirkt eine Beeinträchtigung der Fauna auch auf die Vegetation und umgekehrt.

Schutzgut Boden
Durch Flächeninanspruchnahme wie Versiegelungen kommt es zu einer Beeinflussung der Standortbedingungen des Bodens und seiner Funktionen. Diese können sich über verschiedene Wirkungswege wie Boden -> Wasser -> Menschen oder Boden -> Pflanze -> Tier/Menschen auswirken.

Schutzgut Wasser
Eine Beeinflussung des Wasserhaushalts, z.B. des oberflächennahen Grundwassers, wirkt sich auch auf den Boden, die Bodenentwicklung und die Stoffverlagerung im Boden aus. Da im Plangeltungsbereich trotz einer Zunahme der Versiegelung das Niederschlagswasser vor Ort versickern kann, sind die Wechselwirkungen nicht erheblich.

Schutzgut Luft
Über den Luftpfad transportierte Stoffe können den Menschen direkt über die Atemluft und über die Nahrungskette erreichen. Durch einen geringen Verlust von Gehölzen infolge der Reduzierung der naturnahen Grünfläche gehen zwar die Luftregenerationsfunktionen dieser Gehölze verloren, hierdurch ist aber nicht mit einer erheblichen Zunahme der genannten Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima
Da keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind, ergeben sich auch keine nachteiligen Wechselwirkungen.

Schutzgut Landschaft
Da sich die Landschaft aus den einzelnen Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der gesamtästhetischen Wirkung des betrachteten Raumes zusammensetzt, gelten für die Landschaft die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Auswirkungen der Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen. Da der Plangeltungsbereich größtenteils bereits als Sondergebiet festgesetzt ist und somit von Vorbelastungen auszugehen ist, sind die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter und damit auch die Wechselwirkungen mit gering zu bewerten.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase entstehen kurzzeitig Lärm- und Schadstoffemissionen, die temporär geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere sowie Klima und Luft haben können.

Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Bodenhaushalt.

Neben dem Bodenhaushalt werden Biotoptypen durch das Vorhaben beeinträchtigt, bei denen es sich um naturnahe Grünflächen und um ein Kleingewässer handelt. Aufgrund der geringen Neuversiegelungsanteile und der festgesetzten Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort ergibt sich keine Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Der Verlust von Bäumen durch die bauliche Erweiterung im Teilgebiet A des SO1 bedeutet einen Verlust von Teillebensräumen für Tiere.

Das Vorhaben ist mit keinen maßgeblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet zur freien Landschaft vollständig eingegrünt ist.

Nachteilige gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm können durch Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Nach dem heutigen Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten. Sonstige Sachgüter sind durch den Abbruch vorhandener Gebäude betroffen. Da die betroffenen Nutzungen in die bestehenden Gebäude im Plangeltungsbereich verlagert werden können, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 128 sind starke anthropogene Überformungen im südwestlichen Teilgebiet, in dem die bauliche Erweiterung geplant ist, bereits zulässig. Bei einer Umsetzung dieser rechtskräftigen Planung wären daher ähnliche Auswirkungen wie oben beschrieben zu erwarten.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB und §§ 14ff 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.

3.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Aufgrund der Altlastensituation bzw. des Altlastenverdachts ist vor Durchführung des Bauvorhabens oder vor einer Umnutzung im Plangebiet die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Dem Altlastenverdacht ist in geeigneter Weise nachzugehen (ggf. Gefährdungsabschätzung mittels Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen). Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit der Abteilung Natur und Umwelt als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bebauung wird eine Beräumung von Altlasten bzw. altlastenverdächtiger Bereiche unter fachtechnischer Begleitung erforderlich sein. Bei der Entsorgung von Erdaushub und Abbruchmaterialien sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Alle unversiegelten Flächen, die nicht als Baugrundstücke vorgesehen sind, werden in der Bauphase soweit wie möglich vor Beeinträchtigungen geschützt, z.B. vor Bodenverdich-

tung, Befahren oder Ablagerung von Materialien. Dies wird durch geeignete Maßnahmen gewährleistet, z.B. durch einen Bauzaun.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch geringstmögliche Dimensionierung von Baustellen und Arbeitsstreifen auf bisher unbefestigten Flächen reduziert.

Der von Baumaßnahmen betroffene unbelastete Oberboden wird vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß DIN 18300 sachgemäß ausgebaut und zwischengelagert. Eine Vermischung mit belasteten Böden erfolgt nicht. Er wird nach Abschluss der Baumaßnahmen im Baugebiet, soweit möglich, wieder verwendet. Für den Bau erforderliche Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, werden nach Abschluss der Bauphase wieder zurückgebaut und gelockert.

Vermeidung von Risiken für Boden und Grundwasser
Zur Vermeidung von Belastungen des Bodens und des Grundwassers ist besonders sachgerecht und vorsichtig mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen umzugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Lärmemissionen
Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen während der Bauphase kommen nur Baumaschinen und Baufahrzeuge zum Einsatz, die dem neuesten Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

Maßnahmen zur Minimierung von Lärmemissionen durch Schallschutz
Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straße Haart zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

In der nachfolgenden Tabelle sind den Lärmpegelbereichen entsprechende Anforderungen an den passiven Lärmschutz aufgeführt.

Tab. 7: Festsetzungen zum passiven Lärmschutz
(aus LAIRM CONSULT GmbH 2013)

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

[1] resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
[2] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 37 m gemessen von der Straßenmitte der Straße Haart geschlossen auszuführen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Erhaltung von Gehölzstrukturen
Der im südwestlichen Teil des Plangebietes gelegene gesetzlich geschützte Knick bleibt als durchgehendes lineares Element vollständig erhalten.

Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen
Die zu erhaltenden Gehölzbestände im Nahbereich von Bauflächen werden vor, während und nach der Bauphase sowie bei der späteren Nutzung des Grundstücks vor Beeinträchtigungen geschützt, z.B. vor Bodenverdichtung, -lagerung oder unsachgemäßes Beschneiden. Auch die Lagerung von Bodenmassen in Kronentraufbereichen von Bäumen ist nicht zulässig.

Bauzeitenregelung
Abriss von Gebäuden und Entfernen von Vegetation (Gehölze, Ruderalflur) sind zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Vögeln und des Zerstörens von Eiern außerhalb der Zeit der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Abriss von Gebäuden und das Fällen von Höhlenbäumen ist zudem außerhalb der Sommerquartierzeiten der Fledermäuse vorzunehmen.

Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01. Dezember bis 29. Februar, Gebäudeabrisse in der Zeit vom 01. Dezember bis 29. Februar durchzuführen. Die weitere Baufeldfreimachung ist zwischen dem 01. September und dem 14. März durchzuführen.

Alternativ ist vor dem Abriss der Gebäude mit potenziellen Quartieren (siehe dazu Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro BBS 2014) durch einen Fledermausgutachter nachzuweisen, dass zum Abrisszeitpunkt keine Nutzung des Quartiers gegeben ist. Es ist dann entweder direkt nach der Kontrolle abzureißen oder die Eingänge der Quartiere sind zu verschließen, so dass keine Nutzung mehr möglich ist. Wenn bei der Kontrolle eine Nutzung des Quartiers gegeben ist muss gewartet werden, bis dies nicht mehr der Fall ist.
Ein Fällen von Gehölzen ist auch zwischen dem 01. März und 14. März sowie zwischen dem 01. September und 30. November zulässig, sofern die Strukturen keine Eignung als Fledermausquartier besitzen (siehe dazu Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro BBS 2014) oder eine Quartiernutzung durch Fledermäuse zum Fällzeitpunkt durch einen Fledermausgutachter ausgeschlossen wurde.

Vermeidung und Minimierung von Störungen der Tierwelt durch Lichtimmissionen
Störungen lichtmeidender Fledermäuse werden durch den Einsatz von nach unten ausgerichteter Leuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln minimiert. Weiterhin wird auf die Beleuchtung von Werbetafeln nach 22.00 Uhr verzichtet. Beleuchtete Logos und Warenzeichen an den Außenfassaden von Gebäuden werden so platziert, dass die Lichtwirkung nicht nach Südwesten, Süden und Südosten reicht.

Durch den Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung innerhalb des Plangeltungsbereichs werden Betroffenheiten von Insekten vermieden.

3.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG
Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“[1] für **Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** und für **Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz** zu ermitteln. Außerdem ist die Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten zu berücksichtigen.

- Ausgleichserfordernis für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Der erforderliche Ausgleichsumfang für Eingriffe auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bemisst sich gemäß Runderlass anhand der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Da mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild verbunden sind, muss lediglich für das Schutzgut Boden ein Ausgleich ermittelt werden.

Gemäß o.g. Runderlass ist die Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Da solche Flächen

[1] Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 604

in der Regel nicht zur Verfügung stehen, gilt der Ausgleich ansonsten als hergestellt, wenn Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden, und zwar im Flächenverhältnis 1 : 0,5 bei Totalversieglung und 1 : 0,3 bei wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Bei der zu erwartenden Neuversiegelung ist von Vollversiegelung auszugehen.

Bei der Ermittlung des Eingriffsumfangs wird nur für die Flächen Ausgleichsbedarf ermittelt, die durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 neu überplant werden.

In der Tabelle 8 sind die Flächen, die überbaut werden sollen, hinsichtlich der entsprechenden Festsetzungen im B-Plan Nr. 128 aufgeführt.

Tab. 8: Ermittlung der geplanten Überbauung von teil- und unversiegelten Flächen bezogen auf Festsetzungen im B-Plan Nr. 128

Flächennutzung im B-Plan Nr. 128	unversiegelt	teilversiegelt	vollversiegelt
Festsetzung als Sondergebiet mit 100 Stellplätzen	--	--	4.615 m²
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	600 m²	--	--
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	600 m²	--	--
Naturnahe Grünflächen	3.694 m²	--	--
Summen	**4.894 m²**	**--**	**4.615 m²**

Für die im B-Plan Nr. 128 festgesetzte Sondergebietsfläche in Höhe von 4.615 m² (siehe Tab. 5) ergibt sich mit einer GRZ von 0,8 eine zulässige Versiegelung von 3.692 m². Für dieselbe Sondergebietsfläche ist in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die mögliche Versiegelung der Sondergebietsfläche beträgt demnach 4.154 m². Im Abgleich mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 128 muss daher noch für eine Fläche von 462 m² Ausgleich erbracht werden.

Für die Flächen, die für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind (insgesamt 1.200 m², siehe Tab. 5), ergibt sich durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 (GRZ = 0,9) eine zulässige Versiegelung von 1.080 m².

Hinsichtlich der naturnahen Grünflächen ergibt sich durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 (GRZ = 0,9) zunächst eine zulässige Versiegelung von 3.325 m². Allerdings entfällt mit den neuen Festsetzungen eine Fläche im Umfang von 278 m², die im B-Plan Nr. 128 als Sondergebiet festgesetzt ist. In der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 ist diese Fläche als private Grünfläche dargestellt. Auf dieser Fläche wäre gemäß dem B-Plans Nr. 128 bei einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung von 222 m² zulässig. Insgesamt ergibt sich somit für die naturnahen Grünflächen aus dem B-Plan Nr. 128 durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 eine zusätzliche Versiegelung von 3.103 m².

Für das Schutzgut Boden ergibt sich folgender Ausgleich:

Tab. 9: Ausgleichserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Betroffenheit	Eingriffs-umfang	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-erfordernis
Vollversieglung unversiegelter Flächen im B-Plan Nr. 128	4.645 m²	1 : 0,5	2.323 m²

- Ausgleichserfordernis für Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Gemäß o.g. Erlass ist für Eingriffe auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich, der über den Ausgleich für die Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz hinausgeht.

Von den betroffenen Strukturen sind

- die von einer Überbauung betroffene Teilfläche einer naturnahen Grünfläche aus dem B-Plan Nr. 128,
- das gesetzlich geschützte Kleingewässer auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei sowie
- ein markanter Einzelbaum im südlichen Bereich des SO1

als Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Für Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ergibt sich folgender Ausgleich:

Tab. 10: Ausgleichserfordernis für Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Betroffenheit	Eingriffs-umfang	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-erfordernis
Festsetzung im B-Plan Nr. 128: Naturnahe Grünfläche	3.103 m²	1 : 1,5	4.655 m²
Kleingewässer, geschützt nach § 30 BNatSchG	80 m²	1 : 1	80 m²
Herausragender Einzelbaum	1 Stck.	1 : 3	3 Stck.

➢ Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung durchzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in folgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 11: Zusammenfassung der erforderlichen CEF-Maßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Erforderliche CEF-Maßnahmen
Erforderliche CEF-Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	• 8 Fledermausrundkästen an Bäumen • 8 Fledermausspaltenkästen an Bäumen • 6 Fledermausspaltenkästen *oder* 3 Verschalungen an Gebäuden

➢ Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die Vögel der Siedlungsbereiche ist neben den bereits für den B-Plan Nr. 128 durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen noch eine weitere Anlage von Gehölzstrukturen südöstlich des Geltungsbereichs auf einer extensiv genutzten Fläche sowie das Anbringen von Nisthilfen an Bäumen und Gebäuden erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind in folgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 12: Zusammenfassung des erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs

Schutzobjekt / Grund	Erforderlicher Artenschutzausgleich
Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	• 6 Nisthilfen an Gebäuden • 6 Nistkästen an Bäumen • Schaffung von rd. 1.600 m² Gehölzstrukturen

In der folgenden Tabelle ist der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe zusammengestellt, die mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 verbunden sind.

Tab. 13: Zusammenstellung der Ausgleichserfordernisse für Eingriffe

Schutzgut / Biotoptyp	Eingriff	Eingriffs-fläche / Stück	Ausgleichs-verhältnis	erforderlicher Ausgleich
FLÄCHEN MIT ALLGEMEINER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ				
Boden	Vollversiegelung unversiegelter Flächen im B-Plan Nr. 128	4.645 m²	1 : 0,5	2.323 m²
FLÄCHEN / LANDSCHAFTSBESTANDTEILE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ				
Festsetzung im B-Plan Nr. 128: Naturnahe Grünfläche	Teilweise Vollversiegelung der festgesetzten naturnahen Grünfläche	3.103 m²	1 : 1,5	4.655 m²
Kleingewässer, geschützt nach § 30 BNatSchG	Verlust	80 m²	1 : 1	80 m²
herausragender Einzelbaum	Verlust	1 Stck.	1 : 3	3 Stck.
ARTENSCHUTZ				
Festsetzung im B-Plan Nr. 128: Naturnahe Grünfläche, Gebäude	Teilweiser Verlust von Bäumen und Gebäuden	- Bäume - Gebäude	--	- 8 Fledermausrundkästen - 8 Fledermausspaltenkästen - 6 Fledermausspaltenkästen oder 3 Verschalungen
Festsetzung im B-Plan Nr. 128: Naturnahe Grünfläche, Gebäude	Teilweiser Verlust von Bäumen, Gebäuden, Ruderalflur	- Bäume - Ruderalflur - Gebäude	--	- rd. 1.600 m² Gehölzfläche - 6 Nisthilfen an Gebäuden - 6 Nistkästen an Bäumen
Summen			Ausgleichsfläche Kleingewässer Einzelbaum Artenschutz: Gehölze Fledermauskästen Nistkästen für Vögel	6.978 m² 80 m² 3 Stück rd. 1.600 m² 22 Stck. 12 Stck.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird entweder im Plangeltungsbereich oder auf den Niederungsflächen südlich des Störparks erbracht (siehe Abb. 4). Über das Ökokonto der Stadt Neumünster (siehe Abb. 7 und 8) wird ein Großteil der Eingriffe aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 ausgeglichen.

Abb. 3: Lage der Ausgleichsflächen südlich Störpark

Pflanzung von Einzelbäumen
Als Ausgleich für den Verlust eines herausragenden Einzelbaumes im südlichen Bereich des Teilgebietes A im SO1 sind 3 Stiel-Eichen (Quercus robur), Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm auf der naturnahen Grünfläche südwestlich des Teilgebietes A im SO1 in der Pflanzperiode nach Beginn der Bauarbeiten zu pflanzen.

Neuanlage eines Tümpels
Der Verlust eines foliengedichteten Kleingewässers auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Plangeltungsbereich wird durch die Neuanlage eines Tümpels im Nahbereich vorhandener Kleingewässer auf dem Flurstück 80, Flur 30 Gemarkung Neumünster-6692 südlich der Geilenbek ausgeglichen (siehe Abb. 4 und 5).

Einer Erweiterung eines vorhandenen Kleingewässers stehen die dichten Gehölzstrukturen um die Kleingewässer entgegen, die hierfür teilweise beseitigt werden müssten. Daher wird die Neuanlage eines Tümpels bevorzugt.

Das neue Kleingewässer wird als Tümpel mit einer Wasserfläche von rd. 100 m² und einer Wassertiefe bis zu 1,00 m angelegt. Die Neigung der Uferböschungen soll zwischen 1:3 und < 1:10 liegen.

Abb. 4: Standort für die Neuanlage eines Tümpels

Als Standort ist eine Ruderalfläche ohne Gehölzaufwuchs in der Nähe der vorhandenen Kleingewässer auszuwählen. Der Aushub für den Tümpel ist abzufahren. Die Baumaßnahme ist mit Beginn der Standortauswahl durch einen Biologen/Landschaftsplaner zu begleiten und vor Beginn der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entwicklung von Trockenrasenstandorten

Als Teilausgleich für die Reduzierung der im B-Plan Nr. 128 festgesetzten naturnahen Grünfläche wird auf dem Flurstück 8, Flur 30 Gemarkung Neumünster-6692 das südlich an die Zufahrt über die Emil-Köster-Straße angrenzt, eine rd. 2.400 m² große Ruderalflur mit Beginn der Bauarbeiten zu einem Trockenrasenstandort entwickelt (siehe Abb. 6).

Die Fläche wurde in der Vergangenheit auch als privater Fußballplatz genutzt und hat sich seit Aufgabe dieser Nutzung zu einer jungen Ruderalflur entwickelt. Die Ruderalfluren in der gesamten Niederung der Geilenbek sind artenarm. Rainfarn, Goldrute, Beifuß, Brennnessel und Königskerze dominieren die Vegetationsbestände.

Abb. 5: Fläche für die Anlage eines Trockenrasens

Zur Entwicklung eines Trockenrasenstandortes wird die Vegetationsdecke an mehreren Stellen abgetragen, so dass an diesen Stellen ein sandiger Rohbodenstandort entsteht. Die vegetationsfreien Bereiche in der Geilenbek-Niederung mit sandigem Boden lassen auch hier sandigen Boden erwarten. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, dann müsste an den vegetationsfreien Stellen anlehmiger Sand aufgetragen werden. Da auf und im Umfeld der Fläche bereits Trockenrasenfragmente bestehen, ist von einer Besiedlung der offenen Flächen mit Trockenrasenarten auszugehen. Die Fläche ist bereits eingezäunt, so dass eine Beschädigung durch Unbefugte ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der bestehenden Vegetation ist der naturschutzfachliche Ausgangswert der Fläche mit 3 (mittel) zu bewerten. Infolgedessen beträgt der Faktor zur Anrechenbarkeit der Kompensationsfläche 0,67. Die rd. 2.400 m² große Fläche ist daher mit einer Größe von rd. 1.600 m² in die ökologische Bilanzierung aufzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist von Beginn an durch einen Biologen / Landschaftsplaner zu begleiten und vor Beginn der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

<u>Ökokonto "Vierkamp"</u>
Als Teilausgleich für die Reduzierung der im B-Plan Nr. 128 festgesetzten naturnahen Grünfläche und Eingriffe in den Boden durch die zusätzliche Versiegelung in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 wird auf das Ökokonto "Vierkamp" der Stadt Neumünster zurückgegriffen (vgl. Abb. 7 und 8). Das Ökokonto mit dem Az. 63.2.2.8.425 wurde am 28.01.2011 eröffnet und liegt rd. 5,3 km nördlich des Störparks im Stadtgebiet Neumünster. Derzeit beträgt der Kontostand 138.131,8 Ökopunkte. Hiervon werden 5.378 Ökopunkte (= 5.378 m²) als Ausgleich für die Eingriffe in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 abgebucht.

Das Ökokonto "Vierkamp" beinhaltet verschiedene Entwicklungsmaßnahmen in einem Gebiet, das zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Es befindet sich zu einem erheblichen Teil in der Entwicklungszone des geschützten Landschaftsbestandteils "Vierkamp". Ackerflächen wurden in extensive Grünlandflächen umgewandelt. Auf einer der Grünlandflächen wurde eine Baumgruppe aus Hochstamm-Eichen gepflanzt. Das Knicknetz wurde verdichtet, wobei teilweise vorhandene Knicks zu Reddern ergänzt wurden. Die Erholungsnutzung wurde durch die Anlage neuer Wege und die Aufhebung eines vorhandenen Weges so gelenkt, dass wertvolle Biotopbereiche beruhigt werden.

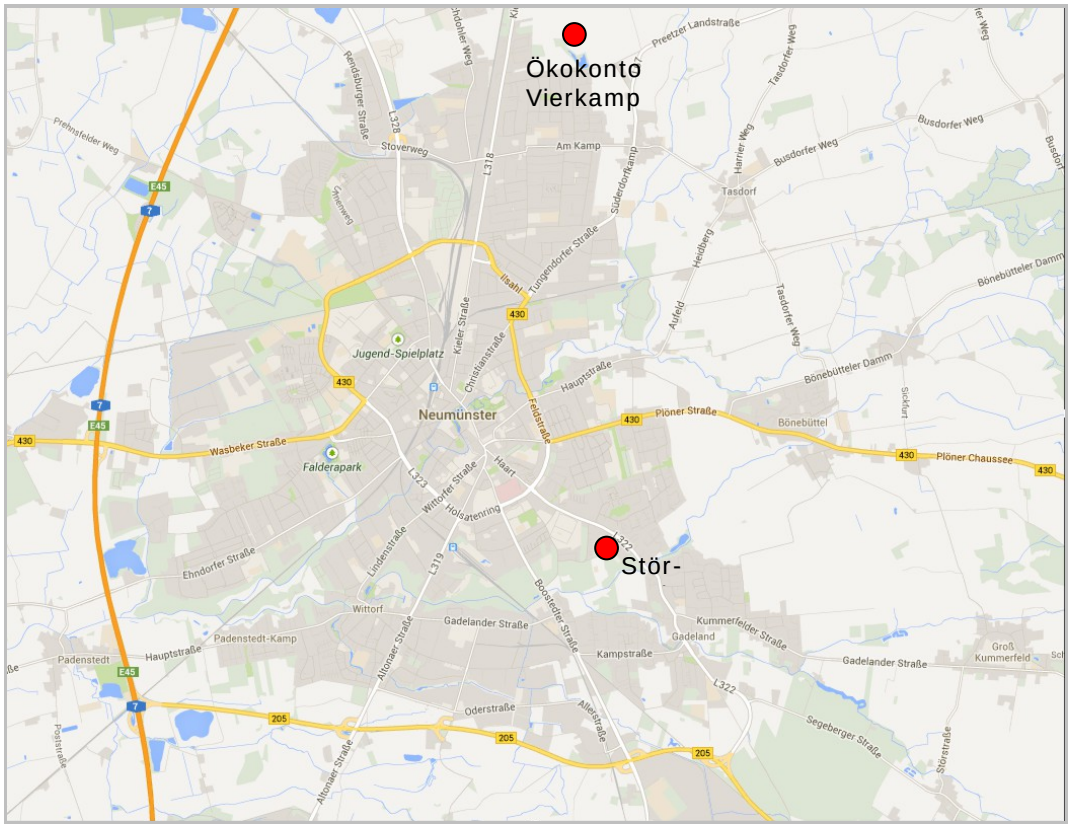


Abb. 6: Lage der Ökokontofläche im Stadtgebiet Neumünster

Abb. 7: Ökokontofläche "Vierkamp" nördlich der Preetzer Landstraße

➢ Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme: Anlage von Feldgehölzen

Als Ausgleich für den Verlust von Bäumen für Gehölzbrüter im Zuge der Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 werden im nördlichen Teil des Flurstücks 77, Flur 30, Gemarkung Neumünster-6692 zwei Feldgehölze mit insgesamt rd. 1.600 m² angelegt (siehe Abb. 9). Die konkrete Standortauswahl ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Pflanzung ist in der Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme vorzunehmen.

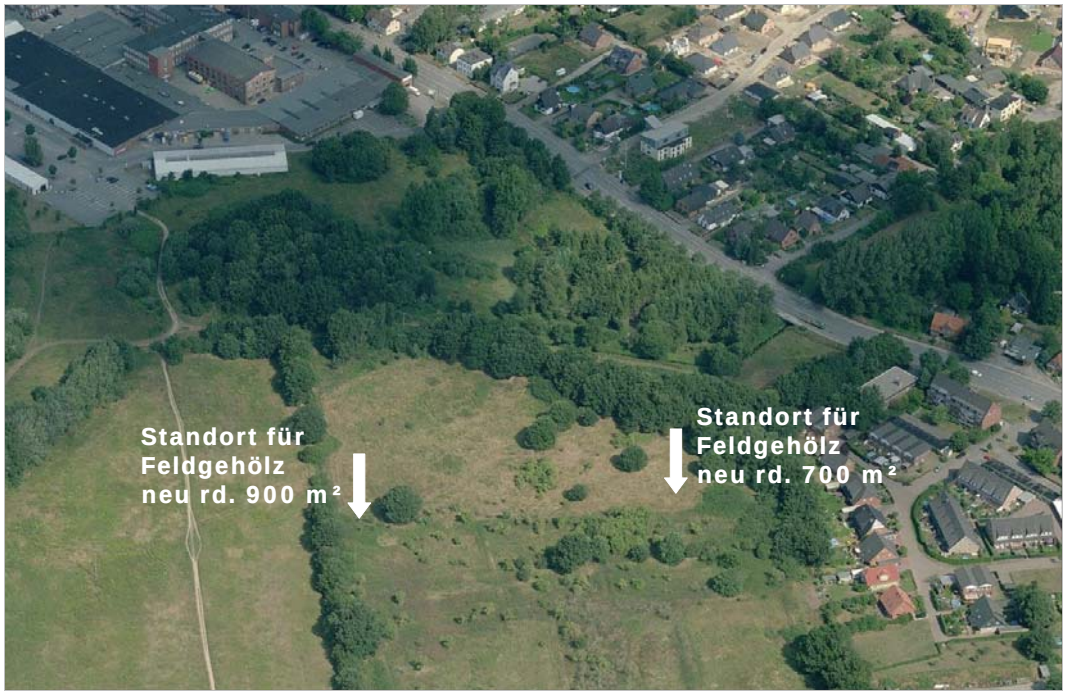


Abb. 8: Flächen für die Anlage von Feldgehölzen

Die Pflanzflächen liegen innerhalb von Ruderalfluren, die nahezu das gesamte Flurstück bedecken. Eingestreut in diese Bestände sind einzelne Sträucher oder Bäume, zumeist Eichen oder Zitter-Pappeln. Die Ruderalfluren sind auch hier artenarm. Rainfarn, Goldrute, Beifuß, Brennnessel und Königskerze dominieren die Vegetationsbestände.

Es sind zwei rd. 700 m² und rd. 900 m² große Feldgehölze geplant. In folgender Tabelle sind Gehölzarten vorgeschlagen.

Tab. 14: Vorschlagliste Gehölzpflanzung

Art (botanisch)	Art (deutsch)	Hinweise
Bäume		Pflanzqualitäten Bäume: leichte Heister, 100-150 cm Sträucher: Sträucher, 1 x v. Pflanzquantitäten Anteil Bäume 30% Anteil Sträucher 70% Pflanzdichte: 1 Pflanze/m² Wildverbissschutz durch Einzäunung der Pflanzflächen; Abbau des Zauns nach 7-8 Jahren
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Populus tremula	Zitter-Pappel	
Sträucher		
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus div. spec.	Weißdorn	
Prunus spinosa	Schlehe	
Salix caprea	Sal-Weide	
Sambucus nigra	Holunder	

- Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen: Anbringen von Fledermauskästen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Es sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Funktionssicherung ohne zeitliche Unterbrechung: Die ökologischen Funktionen müssen durchgehend erfüllt sein. Die nötige Vorlaufzeit der Maßnahmenumsetzung hängt von der Entwicklungszeit der benötigten Habitate ab.
- Räumlicher Zusammenhang: Die CEF-Maßnahmen müssen in einer für die betroffenen Bewohner des zerstörten Habitats erreichbaren Entfernung, d.h. innerhalb des Aktionsraums der betroffenen Arten liegen. Wie weit der räumliche Zusammenhang reicht, hängt von der jeweiligen Tierart ab.

- Kontrolle der Funktionsfähigkeit: Durch eine Funktionskontrolle ist nachzuweisen, dass die durchgeführten Maßnahmen die betroffenen Funktionen der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang im erforderlichen Umfang bereitstellen und somit die Voraussetzungen für eine Besiedlung erfüllt sind.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung durchzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in folgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 15: CEF-Maßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Erforderliche CEF-Maßnahmen
Erforderliche CEF-Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	• 8 Fledermausrundkästen an Bäumen (z.B. Fledermaus-Großraumhöhle 1FS von Schwegler oder Fledermaushöhle FLH von hasselfeldt-naturschutz) • 8 Fledermausspaltenkästen an Bäumen (z.B. Fledermausspaltenkasten FSPK von hasselfeldt-naturschutz) • 6 Fledermausspaltenkästen (z. B. Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ von Schwegler) *oder* 3 Verschalungen an Gebäuden

Bis zur Durchführung von Gehölzrodungen und von Gebäudeabrissen sind an den bestehenden Gebäuden im Sondergebiet 1 mindestens 6 Fledermausspaltenkästen oder 3 Verschalungen und an vorhandenen Bäumen in den privaten Grünflächen angrenzend an das Sondergebiet 1 mindestens 8 Fledermausrundkästen und 8 Fledermausspaltenkästen anzubringen.

Insgesamt sind 22 Fledermauskästen im Plangeltungsbereich anzubringen.

- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Anbringen von Nistkästen

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Für die Vögel der Siedlungsbereiche ist neben den bereits für den B-Plan Nr. 128 durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen noch eine weitere Anlage von Gehölzstrukturen südöstlich des Geltungsbereichs auf einer extensiv genutzten Fläche sowie das Anbringen von Nisthilfen an Bäumen und Gebäuden erforderlich.

An den bestehenden Gebäuden im Sondergebiet 1 sind für Vögel mindestens 6 Nisthilfen und an vorhandenen Bäumen in den privaten Grünflächen angrenzend an das Sondergebiet 1 mindestens 6 Nistkästen anzubringen.

Insgesamt sind 12 Nistkästen für Vögel im Plangeltungsbereich anzubringen.

Tab. 16: Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Schutzobjekt / Grund	Erforderlicher Artenschutzausgleich
Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	• 6 Nisthilfen an Gebäuden (z. B. Halbhöhlen Typ 2H / 2HW von Schwegler) • 6 Nistkästen an Bäumen (z. B. Nisthöhle U-oval und Nischenbrüterhöhle NBH und von hasselfeldt-naturschutz) • Schaffung von Gehölzstrukturen (Gehölzpflanzung südöstlich des Geltungsbereichs)

BILANZIERUNG EINGRIFF UND AUSGLEICH

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

Tab. 17: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriff Art Umfang	Ausgleichserfordernis Art Umfang	vorgesehener Ausgleich Art Umfang
EINGRIFFE IN FLÄCHEN MIT ALLGEMEINER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ		
SCHUTZGUT BODEN		
Versiegelung von Flächen 4.645 m²	Aufgabe intensiver landw. Nutzung, Entwicklung zu naturbetontem Biotoptyp 2.323 m²	Entwicklung von Trockenrasen auf dem Flurstück 8, Flur 30 1.600 m² Ökokonto "Vierkamp" 723 m² 2.323 m²
EINGRIFFE IN FLÄCHEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ		
NATURNAHE GRÜNFLÄCHE		
Teilweise Vollversiegelung einer festgesetzten naturnahen Grünfläche 3.103 m²	Aufgabe intensiver landw. Nutzung, Entwicklung zu naturbetontem Biotoptyp 4.655 m²	Ökokonto "Vierkamp" 4.655 m²
KLEINGEWÄSSER		
Verlust eines Kleingewässers 80 m²	Neuanlage eines Kleingewässers 80 m²	Neuanlage eines Tümpels auf dem Flurstück 80, Flur 30 100 m²
Verlust von einem Baum 1 Stck.	Pflanzung von Bäumen 3 Stck.	Pflanzung von Bäumen auf naturnaher Grünfläche 3 Stck.
ARTENSCHUTZ		
Verlust von Bäumen, Ruderalflur, Gebäuden	- Pflanzung von Gehölzen 1.600 m² - Anbringen von Fledermauskästen - Anbringen von Nistkästen	Pflanzung von Feldgehölzen auf dem Flurstück 77, Flur 30 1.600 m² Im Plangeltungsbereich anbringen von: - 8 Fledermausrundkästen an Bäumen - 8 Fledermausspaltkästen an Bäumen - 6 Fledermausspaltkästen oder 3 Verschalungen an Gebäuden - 6 Nistkästen an Bäumen - 6 Nisthilfen an Gebäuden
GESAMT:	Entwicklung von Trockenrasen Ökokonto "Vierkamp" Anlage eines Tümpels Pflanzung von Bäumen Anlage von 2 Feldgehölzen Anbringen von Fledermauskästen Anbringen von Nistkästen für Vögel	1.600 m² 5.378 m² 6.978 m² 100 m² 3 Stck. rd. 1.600 m² 22 Stck. 12 Stck.

3.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 der Stadt Neumünster soll insbesondere die Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Störpark erhöht und an die geltende Rechtslage angepasst werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren Verkaufsflächen. Außerdem sollen die Baugebiete geringfügig erweitert werden.

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen beziehen sich auf die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 128. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Liste der vorliegenden Fachbeiträge und Gutachten:

- BBS Büro Greuner-Pönicke 2014: Neumünster, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128. Artenschutzrechtliche Prüfung.
- Brien-Wessels-Werning 1999: Landschaftsplan Neumünster
- K.-D. Bendtfeld und Partner 1995: Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 128 der Stadt Neumünster
- LAIRM CONSULT GmbH 2013: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 der Stadt Neumünster
- SBI - Beratende Ingenieure für Bau - Verkehr - Vermessung 2013: Verkehrstechnische Untersuchung, Famila Neumünster, Neubau und Erweiterung
- Stadt Neumünster 1996: B-Plan Nr. 128 - Köstersche Fabrik –

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichserfordernisse werden der gemeinsame Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus 1998 und der Orientierungsrahmen zur Kompensationsermittlung im Straßenbau angewendet. Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen orientiert sich an KAULE 1991TP[2]PT und dessen Weiterentwicklung, z.B. der Orientierungsrahmen zur Kompensationsermittlung im Straßenbau. Die Bewertung des Schutzgutes Menschen beruht auf KÜHLING u. RÖHRIG 1996[3] und WIESBADEN 1995[4], die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser auf MARKS et al. 1992TP[5]PT, AG BODENKUNDE 1982TP[6]PT und BUNDESVERBAND BODEN 1999TP[7]PT.

4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

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

4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Soweit die Auswirkungen von Lärm bei der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage von Prognosen ermittelt wurden, wird zu einem späteren Zeitpunkt überprüft, ob der zu Grunde gelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.
Ist zu befürchten, dass auf den Ausgleichsflächen Störfaktoren auftreten und damit das Entwicklungsziel nicht erreicht werden kann, dann ist von der unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, in welcher Weise die Pflegemaßnahmen zu modifizieren sind.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der im Februar 1995 beschlossene B-Plan Nr. 128 "Köstersche Fabrik" umfasst nicht nur die Bauflächen des Sondergebietes, sondern auch die südlich und östlich angrenzenden Flächen, die als naturnahe Grünflächen festgesetzt sind.

---

[2] Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

[3] Kühling, Dirk; Röhrig, Wolfram 1996: Mensch, Kultur- und Sachgüter in der UVP. Am Beispiel von Umweltverträglichkeitsstudien zu Ortsumfahrungen. UVP Spezial, H. 12. Dortmund.

[4] Wiesbaden 1995: Landeshauptstadt Wiesbaden (Hrsg.) 1995: Handlungsanweisung zur Durchführung von UVP's in Bebauungsplanverfahren. UVP Spezial, Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) e.V. (Hrsg.), Bd. 11. Dortmund.

[5] 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.

[6] AG Bodenkunde 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover.

[7] Bundesverband Boden (BVB) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung – Berlin.

Im Sondergebiet des B-Plans Nr. 128 sind Grundflächen von insgesamt 28.000 m², Geschossigkeiten oder maximal zulässige Gebäudehöhen sowie Stellplatzanlagen mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Das Gebiet wird nach Westen, Süden und Osten durch einen ca. 10 m breiten Gehölzstreifen von der freien Landschaft abgeschirmt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird von Flächen, deren Böden mit Altablagerungen belastet sein können, eingenommen.

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 der Stadt Neumünster soll insbesondere die Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen erhöht und an die geltende Rechtslage angepasst werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren Verkaufsflächen. Die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt und auf benachbarte Versorgungszentren sind zu berücksichtigen. Außerdem sollen die Baugebiete geringfügig erweitert werden.

Zur Prüfung inwieweit die Planung mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen unter Beachtung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes und der immissionsschutzrechtlichen Auflagen nicht zu erwarten sind.

Durch den Abriss von Gebäuden mit als Quartier für Fledermäuse geeigneten Strukturen kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwerg- und Mückenfledermaus und von potenziellen Ruhestätten der Breitflügelfledermaus. Dabei könnten auch Tiere getötet oder verletzt werden, wenn die Abrissarbeiten während der Nutzungszeit der Quartiere durchgeführt würden.

Durch die Entnahme von Höhlenbäumen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten entfernt. Dabei könnten auch Tiere getötet oder verletzt werden, wenn die Fällarbeiten während der Nutzungszeit der Quartiere durchgeführt würden.

Es ist der Abriss von Gebäuden mit Nistplätzen von Vogelarten wie Haussperling oder Bachstelze vorgesehen. Dadurch kommt es zu einer Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein Abriss während der Zeit der Brut- und Jungenaufzucht könnte zudem zu einem Töten oder Verletzen von Tieren führen. Während der Bauzeit sind zudem Störungen der Arten möglich.

Das Gelände des ehemaligen Gärtnereigeländes wird komplett umgestaltet, die vorhandenen Gehölze werden entnommen. Lediglich im Westen bleiben einige Gehölze erhalten. Auch in der Obstwiese werden nur wenige Bäume zum Erhalt festgesetzt. Im restlichen Teil des Geltungsbereichs sind es vor allem Einzelbäume oder kleine Strauchgruppen oder Hecken, die überplant werden. Durch die Entnahme von Gehölzen kommt es zu Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wobei sowohl Frei- und Nischenbrüter als auch Höhlenbrüter betroffen sind. Bei einem Fällen der Bäume während Brutzeit und Jungenaufzucht könnten Tiere verletzt oder getötet werden. Während der Bauzeit sind zudem Störungen der Arten möglich.

Bis zur Durchführung von Gehölzrodungen und von Gebäudeabrissen sind an den bestehenden Gebäuden im Sondergebiet 1 mindestens 6 Fledermausspaltenkästen oder 3 Verschalungen und an vorhandenen Bäumen in den privaten Grünflächen angrenzend an das Sondergebiet 1 mindestens 8 Fledermausrundkästen und 8 Fledermausspaltenkästen anzubringen.

An den bestehenden Gebäuden im Sondergebiet 1 sind für Vögel mindestens 6 Nisthilfen und an vorhandenen Bäumen in den privaten Grünflächen angrenzend an das Sondergebiet 1 mindestens 6 Nistkästen anzubringen.

Für die Vögel der Siedlungsbereiche werden im nördlichen Teil des Flurstücks 77, Flur 10, Gemarkung Neumünster zwei Feldgehölze mit insgesamt rd. 1.600 m² angelegt.

Mit Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 kommt es gegenüber den Festsetzungen im B-Plan Nr. 128 in Teilbereichen nicht zu einer Entwicklung der naturnahen Grünfläche aus dem B-Plan Nr. 128 und zu einem Verlust eines gesetzlich geschützten Kleingewässers. Auch der Verlust eines Einzelbaums im Bereich der südwestlichen Zufahrt ist durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche nicht zu vermeiden.

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 kommt es vorwiegend im Teilgebiet A des Sondergebietes 1 zu einer Neuversiegelung bzw. Überbauung des Bodens. Die übrigen Bereiche im Plangebiet sind bereits weitestgehend versiegelt. Mit der Versiegelung ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden, da die Prozesse der Bodenbildung und der Stoffumsetzung gestoppt werden. In dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 128 sind in diesem Teilgebiet Versiegelungen teilweise bereits zulässig. Infolgedessen ist gegenüber dem B-Plan Nr. 128 nur innerhalb kleiner Teilbereiche mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Aufgrund der Altlastensituation bzw. des Altlastenverdachts ist vor Durchführung des Bauvorhabens oder vor einer Umnutzung im Plangebiet die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Dem Altlastenverdacht ist in geeigneter Weise nachzugehen (ggf. Gefährdungsabschätzung mittels Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen). Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit der Abteilung Natur und Umwelt als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei der Entsorgung von Erdaushub und Abbruchmaterialien sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Durch die Versickerung des Oberflächenwassers von den Flächen mit der Neuversiegelung aus dem Bereich der baulichen Erweiterung außerhalb der Altlastenflächen im Plangeltungsbereich sowie durch die auch zukünftige Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen über den Altlastenflächen in die Kanalisation in der Straße "Haart" verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Im Gesamten ist das Plangebiet von außen v. a. auch durch die im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 128 festgelegten Maßnahmen gut eingegrünt. Aus dem Bereich der südlich angrenzenden Landschaft ergeben sich aufgrund der hier vorhandenen Gehölzbestände und der Höhenlagen keine Sichtbeziehungen auf die Gebäude und die Stellplätze im Sondergebiet. Zudem sind hier keine offiziellen Wege angelegt, von denen sich Sichtbeziehungen ergeben würden.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 ist bereits ein rechtskräftig festgesetztes Sondergebiet nach dem B-Plan Nr. 128. Auch die Fläche im Teilgebiet A des Sondergebietes 1 der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 – aktuell das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei - auf der die bauliche Erweiterung erfolgen soll, ist bereits überwiegend als Sondergebiet festgesetzt. Insofern sind die in den verbleibenden Teilbereichen zu betrachtenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die erweiterte Bebauung und durch die zusätzlichen Versiegelungen als gering einzustufen, da diese nur kleine Teilflächen betreffen. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschosse orientieren sich am Bestand und an den Festsetzungen des derzeit gültigen B-Planes.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, da einige vorhandene Gebäude entsprechend der Planzeichnung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 abgerissen werden sollen. Aufgrund der überwiegend geringwertigen Gebäudesubstanz und der Möglichkeit, die Nutzungen in den übrigen Gebäuden des Plangeltungsbereichs weiterhin aufrecht zu erhalten, sind keine anlagebedingten Auswirkungen auf die sonstigen Sachgüter zu erwarten.

Während der Bauphase entstehen kurzzeitig Lärm- und Schadstoffemissionen, die temporär geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere sowie Klima und Luft haben können.

Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Bodenhaushalt.

Neben dem Bodenhaushalt werden Biotoptypen durch das Vorhaben beeinträchtigt, bei denen es sich um naturnahe Grünflächen und um ein Kleingewässer handelt. Aufgrund der geringen Neuversiegelungsanteile und der festgesetzten Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort ergibt sich keine Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Das Vorhaben ist mit keinen maßgeblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet zur freien Landschaft nahezu vollständig eingegrünt ist.

Nachteilige gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm im Plangebiet können durch Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Für die angrenzenden Wohngebiete sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

Als Ausgleich für den Verlust eines herausragenden Einzelbaumes im südlichen Bereich des Teilgebietes A im SO1 werden 3 Stiel-Eichen auf der naturnahen Grünfläche südwestlich des Teilgebietes A im SO1 gepflanzt.

Der Verlust eines foliengedichteten Kleingewässers auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Plangeltungsbereich wird durch die Neuanlage eines rd. 100 m² großen Tümpels im Nahbereich eines vorhandenen Kleingewässers südlich der Geilenbek ausgeglichen.

Als Teilausgleich für die Reduzierung der im B-Plan Nr. 128 festgesetzten naturnahen Grünfläche wird auf dem Flurstück 8, Flur 10, das südlich an die Zufahrt über die Emil-Köster-Straße angrenzt, eine rd. 2.400 m² große Ruderalflur mit Beginn der Bauarbeiten zu einem Trockenrasenstandort entwickelt.

Als Teilausgleich für die Reduzierung der im B-Plan Nr. 128 festgesetzten naturnahen Grünfläche und Eingriffe in den Boden durch die zusätzliche Versiegelung in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 wird auf das Ökokonto "Vierkamp" der Stadt Neumünster zurückgegriffen. Das Ökokonto wurde am 28.01.2011 eröffnet und liegt rd. 5,3 km nördlich des Störparks im Stadtgebiet Neumünster. Derzeit beträgt der Kontostand 138.131,8 Ökopunkte. Hiervon werden 5.378 Ökopunkte (= 5.378 m²) als Ausgleich für die Eingriffe in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 128 abgebucht

G. ALTERNATIVEN

Die **Null-Variante** würde bedeuten, dass eine Anpassung des vorhandenen Sonderstandortes „Störpark“ unterbliebe. Diese würde auf Dauer ggf. zu einem „Verfall“ des Standortes und zu einer Schwächung des Oberzentrums Neumünster führen. Diese Perspektive widerspricht den Zielen einer geordneten, nachhaltigen Entwicklung der Stadt Neumünster.

Aufgrund des vorhandenen, schon intensiv bebauten und genutzten Standortes bietet sich sinnvollerweise keine Alternative an. Der vorhandene Standort soll nur in geringem Ausmaß erweitert werden, um eine Anpassung der Einzelhandelsbetriebe an die veränderten Marktbedingungen zu ermöglichen.

aufgestellt: Neumünster / Lübeck, den 21.01.2014

- Büro PROKOM, Lübeck
- Stadt Neumünster
  Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung