

**Stadt Neumünster**



# **46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße“**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

**Entwurf**

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und  
„Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser für die Stadt Neumünster:  
im Einvernehmen mit dem Träger des Vorhabens

**BIS·S**

BÜRO FÜR INTEGRIERTE  
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

**Stadt Neumünster**

- Der Oberbürgermeister -

FD Stadtplanung und -entwicklung

Abt. Stadtplanung und Erschließung -61.1 -

Brachenfelder Straße 1- 3

24534 Neumünster

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

**G&P**

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 94 96 32 21

Fax: 04821 / 94 96 32 99

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 12.07.2017 (Plan Nr. 1.0)

## Inhaltsverzeichnis

**Begründung** zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.	Planungsanlass und -erfordernis	-----	8
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	10
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumlicher Abgrenzung des Änderungsbereiches	-----	11
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	12
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	12
4.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster	-----	12
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	15
6.	Planinhalte	-----	16
7.	Umweltbericht integrierter, gesonderter Teil der Begründung	-----	17
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes	-----	17
7.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	19
7.2.1	Fachplanungen	-----	19
7.2.2	Fachgesetze	-----	21
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	22
7.3.1	Schutzgut Mensch	-----	22
7.3.2	Schutzgut Pflanzen	-----	25
7.3.3	Schutzgut Tiere	-----	27
7.3.4	Schutzgut Boden	-----	30
7.3.5	Schutzgut Wasser	-----	34
7.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	35
7.3.7	Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)	-----	36
7.3.8	Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	37
7.3.9	Wechselwirkungen	-----	38

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

7.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	39
7.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl	-----	39
7.6	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	40
7.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	41
7.8	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	41
8.	Immissionsschutz	-----	42
9.	Verkehr	-----	43
10.	Ver- und Entsorgung	-----	44
11.	Brandschutz	-----	46
12.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	46
13.	Bodenschutz	-----	47
14.	Archäologische Denkmale	-----	48

### **Zusammenfassende Erklärung**

*(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach  
§ 1 Abs. 7 BauGB)*

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Begründung

### Quellenverzeichnis:

- „Lageplan“ (Variante 4.4) mit „Grundriss-Ansichten-Schnitt“ (Vorentwurfsplanung) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Butt + Marquardt Architekten, Bearbeitungsstand 01.03.2016, zuletzt ergänzt 28.06.2017)
- 2. Anpassung des „Entwässerungsvorkonzept“ auf Grundlage der neuen städtebaulichen Planung vom 17.03.2017 und der vorhandenen Grundwassersituation zum Neubau eines Aldi-Marktes Stoverweg-Baeyerstraße im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Beratende Ingenieure, Bearbeitungsstand 27.06.2017)
- „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des a+b-centers“ hier „Bewertung und möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Junker + Kruse - Stadtforschung Planung, Dortmund, Bearbeitungsstand 16.05.2017)
- „Lärmtechnische Untersuchung / Gewerbelärm nach TA Lärm“ zum Neubau eines Discountmarktes, Baeyerstraße 4 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Beratende Ingenieure, Bearbeitungsstand 24.08.2016)
- „Verkehrsgutachten“ zum Neubau eines Discountmarktes in der Baeyerstraße im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Beratende Ingenieure, Bearbeitungsstand 07.07.2016)
- „Baugrunduntersuchung - Gründungsbeurteilung - Aussagen zur Altlastensituation“ zum Bauvorhaben Stoverweg 40 / Baeyerstraße 8 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Bearbeitungsstand 24.05.2016)
- „Baugrunduntersuchungen - Gründungsbeurteilungen - Aussagen zur Altlastensituation“ zum Bauvorhaben Stoverweg 40 / Baeyerstraße 8 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Bearbeitungsstände 24.05.2016 und 30.05.2016)
- Landesplanerische Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b Center)“ der Stadt Neumünster im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 21.02.2017
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zu den „*Erläuterung zur städtebaulichen Planung*“ Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr per Mail vom 09.03.2017
  - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in SH (AG 29) mit Schreiben vom 07.03.2017
  - Handelsverband Nord e.V. mit Schreiben vom 07.03.2017

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung / Erschließung der Stadt Neumünster mit Schreiben vom 07.03.2017
  - Kreis Rendsburg-Eckernförde, FD Regionalentwicklung mit Schreiben vom 07.03.2017
  - Kreis Segeberg, FD 61.00 / Kreisplanung per Mail vom 06.03.2017
  - Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 06.03.2017
  - Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde (und untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 06.03.2017
  - Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster per Mail vom 06.03.2017
  - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 03.03.2017
  - Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 mit Stellungnahme vom 03.03.2017
  - Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per Mail vom 02.03.2017
  - Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. per Mail vom 01.03.2017
  - Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinden Boostedt und Groß Kummerfeld mit Schreiben vom 27.02.2017
  - Gasunie per Mail vom 24.02.2017
  - Schleswig Holstein Netz AG, Netzcenter Plön mit Schreiben vom 20.02.2017
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Schreiben vom 16.02.2017
  - Fachdienst Gesundheit, Abt. Infektionsschutz und umweltbezogener Gesundheitsschutz der Stadt Neumünster mit Schreiben vom 13.02.2017
  - Fachdienst Verkehrsaufsicht der Stadt Neumünster mit Schreiben vom 14.02.2017
  - Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstellen Rendsburg und Neumünster mit Schreiben vom 15.02.2017
  - Amt Nortorfer Land für die Stadt Nortorf und für die Gemeinde Krogaspe mit Schreiben vom 14.02.2017
  - Berufsfeuerwehr der Stadt Neumünster per Mail vom 13.02.2017
  - Gebäudemanagement SH AöR mit Schreiben vom 10.02.2017
  - Fachdienst Dezentrale Steuerungsunterstützung der Stadt Neumünster per Mail vom 08.02.2017
  - Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, AG Erschließung der Stadt Neumünster per Mail vom 07.02.2017
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 06.02.2017
- Landesplanerische Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b Center)“ der Stadt Neumünster im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 25.11.2016

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

- „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ für die Stadt Neumünster - Fortschreibung in der seitens der Ratsversammlung vom 22.11.2016 beschlossenen Fassung
- Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 66
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 59
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Neumünster

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB

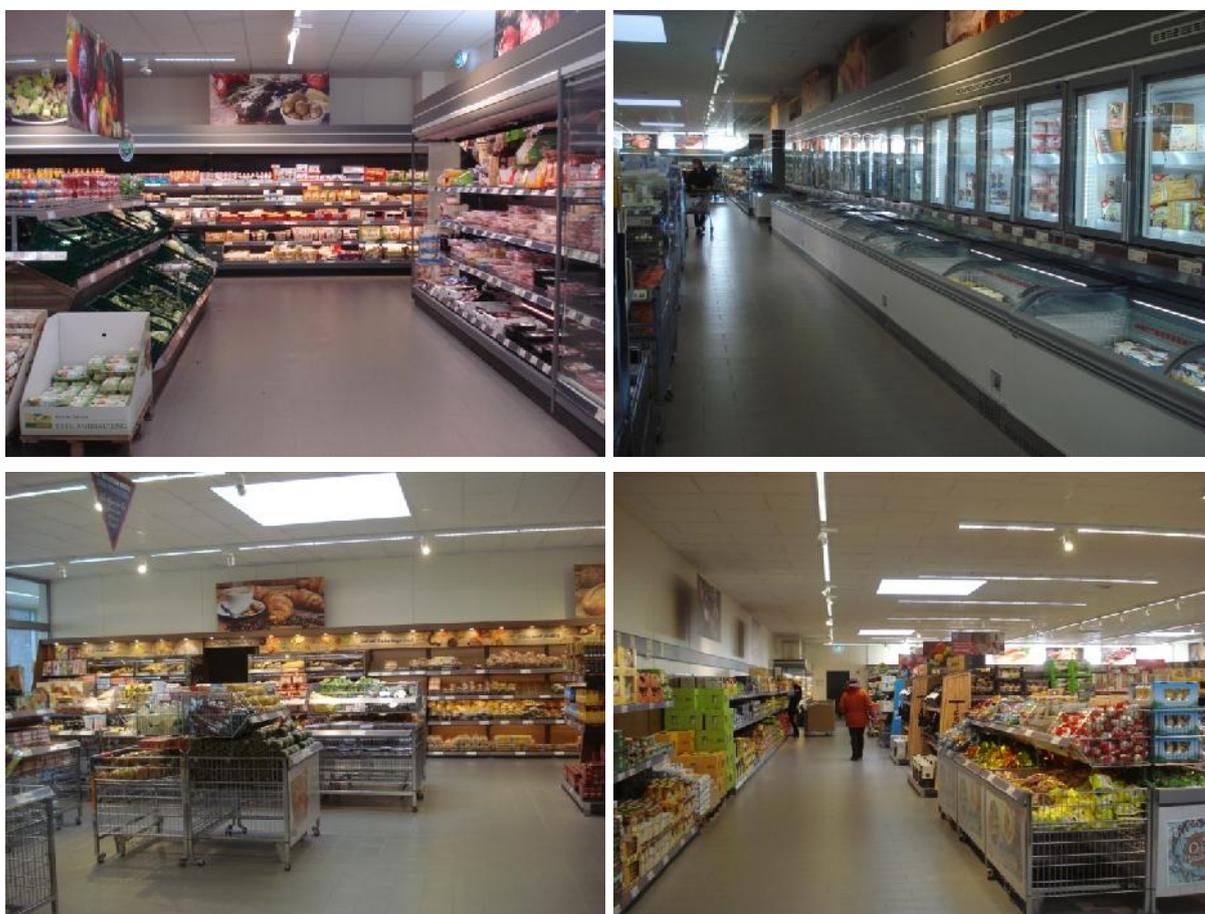
## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Begründung

### 1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Neumünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 und parallel hierzu die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um östlich der Baeyerstraße die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich abzusichern.

Zugleich sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden zur Sicherung des Sonderstandortes und dies zugleich auch als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung außerhalb der Innenstadt und der Versorgungsbereiche der Stadtteile.



**Abb. 1a bis Abb. 1d** „Großzügige Filialgestaltung“ von ALDI am Beispiel Reinbek 2016 / 2017

Im „a+b-Center“ befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 848 m<sup>2</sup>. Seit Ende 2013 wird von dem Lebensmitteldiscounter ein neues Marktkonzept umgesetzt, welches aktualisiert eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.270 m<sup>2</sup> vorsieht (vgl. auch hierzu die vorangestellten **Abb. 1a** bis **Abb. 1d**). Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Umsetzung einer zeitgemäßen und am Kundenbedarf orientierten Markt- und Warenpräsentation realisiert. Dieses umfasst u. a. die Verbreiterung der Verkaufsgänge, eine ansprechendere Warenpräsentation durch neu gestaltete Regalsysteme, die Einrichtung einer Backvorbereitung sowie einer automatischen Backstation, sowie die Zurverfügungstellung einer Kundentoilette, einer Sitzzecke sowie einer Ecke mit Wickeltisch, etc.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Begründung



**Abb. 1**

**Räumliche Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42**  
(weiß gestrichelt) am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Neumünster  
nördlich der Bahnstrecke und östlich der L 328 aus der Luft betrachtet

Innerhalb der jetzigen baulichen Kubatur und Nutzungsstruktur des „a+b-Center´s“ stehen für den derzeit untergebrachten Lebensmitteldiscounter keine Erweiterungsmöglichkeiten im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Eine bauliche Erweiterung bzw. eine Umstrukturierung einzelner Ladenflächen innerhalb des baulichen Bestandes des „a+b-Center´s“ zur Realisierung der erforderlichen Nutzfläche für den Lebensmitteldiscounter wird durch den Eigentümer des „a+b-Center´s“ nicht angestrebt.

Mit der Verlagerung kann das derzeit am Standort Baeyerstraße vorhandene Nahversorgungsangebot für die Stadtteile Gartenstadt, Einfeld und Tungendorf durch den unmittelbar angrenzenden neuen Standort zum „a+b-Center“ im räumlichen Kontext langfristig gesichert und eine Attraktivitätssteigerung des Standortes erreicht werden. Dies ist für den Stadtteil Gartenstadt ein besonderes Anliegen, da wohnungsnah Versorgungsstandorte innerhalb des Stadtteils Gartenstadt leider nicht zur Verfügung stehen bzw. in der Diskussion vor Ort innerhalb der wohnbaulichen Nutzungsstrukturen nicht zur Realisierung gebracht werden konnten.

Die Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete basiert auf der Abgrenzung des Sonderstandortes entsprechend den Darstellungen und Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einschl. dessen Fortschreibung (vgl. auch **Abb. 3a**, Kapitel 4.3).

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein informelles Planungskonzept dar, das in der seitens der Ratsversammlung (November 2016) beschlossenen Fassung Grundlage dieser Bauleitplanungen ist.

Ziel der Stadt Neumünster ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den Ergebnissen eines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 2 LaplaG und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Planvorhabens nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 alsdann planungsrechtlich abzusichern.

Die vom Planungs- und Unterausschuss am 14.09.2017 beratene und für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung und Behörden- und Trägerbeteiligung) im Entwurf beschlossene 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe Grundlagen) aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 7ff) einschließlich der mit der Entwurfsplanung durch den Planungs- und Unterausschuss bewerteten Ergebnisse des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sowie die Stellungnahmen aus dem nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren von den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden einschließlich der landesplanerischen Stellungnahmen mit Erlass zuletzt vom 21.02.2017 (vgl. Quellenverzeichnis) entsprechend der städtischen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben“ (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

Da das förmliche Verfahren der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits seit 2016 läuft, umfasst die Prüfung die Inhalte, die nach den Anforderungen des BauGB in der bis Mai 2017 geltenden Fassung einzubeziehen waren.

### 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und einer Verlagerung eines „Lebensmitteldiscountmarktes“ verbunden mit einer Umnutzung bestehender gewerblicher Bauflächen in der bebauten Ortslage der Stadt Neumünster im Stadtteil Gartenstadt, war aufgrund des Vorhabencharakters eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bebauungs- und Flächennutzungsplanung nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe durch die städtische Planung nicht direkt oder unmittelbar betroffen waren.

### 3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Plangeltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans wird zum Zeitpunkt des Aufstellungs- und des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (s. nebenstehende **Abb. 2**) begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücksflächen Nobelstraße Nr. 41 und Baeyerstraße Nr. 9
- im Osten durch die gewerblich genutzten Grundstücksteilflächen Stoverweg Nr. 40
- im Süden durch den „Stoverweg“ (K 1)
- im Westen durch die bebauten Grundstücksflächen Baeyerstraße 2, 4+4a, 6



# 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Begründung

## 4. Planungsvorgaben

Die Stadt Neumünster baut mit der Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die Art der baulichen Nutzung, bezogen auf den Planbereich.

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III („alt“) (Reg.-Plan III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000). Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster.

Unter Verweis auf die Feststellung, dass auf Grundlage einer rein kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung und des Beschlusses der entsprechenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes diese beiden Bauleitpläne aufgestellt werden, hat die Landesplanungsbehörde im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 25.11.2016 eine Zustimmung der Landesplanung zur geplanten Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 42 und den damit verfolgten Planungsabsichten in Aussicht gestellt.

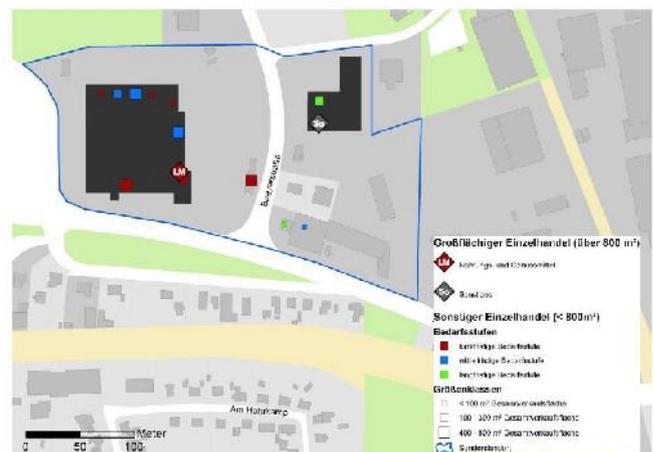
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 21.02.2017 festgestellt, dass gegenüber der o. g. Planungsanzeige in den Planungszielen und angestrebten Planfestsetzungen keine landesplanerisch relevanten Änderungen vorgenommen worden sind, wobei die Planinhalte konkretisiert worden sind.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme erfolgt auf Grundlage entsprechend ausformulierter Darstellungen und Festsetzungen in der Bauleitplanung (= Entwurfsplanung).

### 4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

Der Sonderstandort „a+b-Center“ (s. nebenstehende **Abbildung 3a**, dem EHK entnommen) liegt in städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierte Lage an der Baeyerstraße im nördlichen Stadtgebiet (vgl. auch nachstehende **Abb. 3b**).

Die 14 an dem Sonderstandort ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von zusammen rd. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Kernbereich des Sonderstandortes Standorts ist das Einkaufszentrum „a+b-Center“ mit den Ankermietern Edeka, Aldi, Rossmann und Takko.

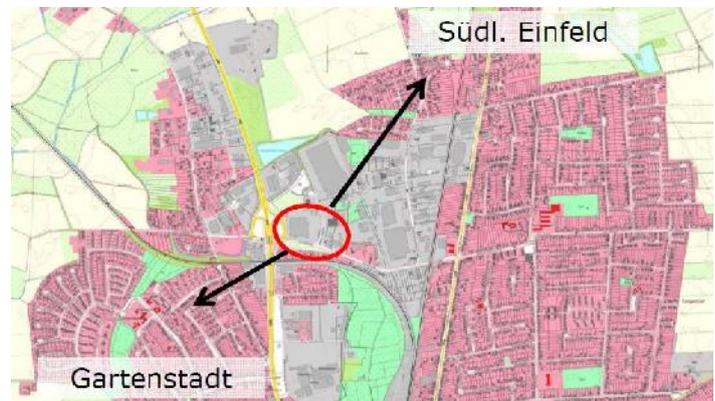


## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

Der Angebotsschwerpunkt an dem Sonderstandort liegt entsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (> 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Auch Bekleidung wird in relevantem Maße angeboten (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Durch die autokundenorientierte Angebotsausrichtung weist der Sonderstandort weitreichende Grundversorgungsfunktionen für die Siedlungsbereiche des nördlichen Stadtgebiets auf (u. a. Einfeld, Gartenstadt, Tungendorf).



Die Stadt Neumünster verfügt seit Ende 2016 über ein fortgeschriebenes kommunales, politisch beschlossenes Einzelhandelskonzept, das unter anderem auch Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung formuliert.

Als Entwicklungsziel für den Sonderstandort kann ebenfalls die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet festgehalten werden. Eine Ausweitung von nicht-zentrenrelevanten Angeboten ist denkbar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen grundsätzlich nicht vorzusehen.

Parallel zu der geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters sollen für den a+b-Center aus städtebaulichen Gründen planungsrechtliche Steuerungen vorgenommen werden, um das bestehende Beeinträchtigungspotential für andere Standorte, unter Berücksichtigung der derzeitig vorhandenen Gesamtverkaufsfläche und der Einräumung eines zukünftig moderaten Erweiterungsspielraumes reduziert werden. Hierzu wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2016) dazu ausgeführt:

*„Eine diesbezügliche räumliche Erweiterung des Sonderstandorts kann ermöglicht werden, wenn im Gegenzug die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des a+b-centers hinsichtlich sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen konkretisiert werden. Grundlage für die Festsetzungen sollte der aktuelle Einzelhandelsbestand in den einzelnen Warengruppen zuzüglich eines moderaten Erweiterungsspielraumes zur Gewährleistung der zukünftigen Flexibilität sein. Eine Ausweitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorzusehen. Begründen lässt sich diese Entwicklungsperspektive, die sich ausschließlich auf den Standortbereich des a+b-Centers bezieht, wie folgt: Die bisherige planungsrechtliche Situation ermöglicht - unter Wahrung der derzeitigen Gesamtverkaufsfläche - eine weitgehende flexible Veränderung der im a+b-Center vorhandenen Sortimente. Somit könnten auch bei Umstrukturierung einzelner Ladenlokale weitere zentren- aber auch nahversorgungsrelevante Sortimente hinzugenommen werden, die sich wiederum auf die Entwicklungsperspektiven nicht nur der Neumünsteraner Innenstadt auswirken können. Die angedachte Verlagerung (und gleichzeitige moderate Vergrößerung) des bisher im Center vorhandenen Lebensmitteldiscounters Aldi steht unter dem konzeptionellen Vorbehalt, dass genau diese Flexibilität eingeschränkt und damit auch das Gefährdungspotenzial reduziert wird. Denn mit der angedachten Herausnahme des Lebensmitteldiscounters sind keine negativen Auswirkungen auf städtebaulich relevante Strukturen innerhalb Neumünsters zu erwarten; gleichzeitig besteht aber die Chance, durch die planungsrechtliche Steuerung das bestehende Beeinträchtigungspotenzial für andere Standorte in Neumünster zu reduzieren.“*

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

In Einzelfällen können bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich - so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen in Bundesgebiet - die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkret örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen.

Die Ergebnisse dieser „gutachterlichen Stellungnahme“ (vgl. hierzu Quellenverzeichnis) können wie folgt zusammengefasst werden:

Es ist von einem umverteilungsrelevanten Umsatz des gesamten Planvorhabens von rund 7,7 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie 1,3 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege auszugehen. Dies entspricht etwa 5 % bzw. 3 % des jeweiligen warengruppenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.

Bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zeigen die Berechnungsergebnisse zunächst unterschiedliche monetäre Umsatzumverteilungen, die sich in einem Spektrum von 0,1 Mio. bis zu maximal 1,5 Mio. Euro in einzelnen Lagekategorien bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlichen Umverteilungsquoten bis zu einem Maximum von 9 %. Die ermittelten Werte fallen vergleichsweise moderat aus und liegen alle unterhalb der landesplanerisch relevanten 10 % Schwelle, ab derer erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden.

#### Potentielle Auswirkungen in Neumünster:

In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** bewegen sich die Umsatzumverteilungen zwischen 4 % und maximal 9 %, was einer monetären Größenordnung von 0,1 bis maximal 1,5 Mio. Euro entspricht. Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt kann eine Umverteilung von 5 % bzw. 1,5 Mio. Euro prognostiziert werden. Somit ist nicht zu befürchten, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen, da sich die prognostizierten absoluten Umsatzumverteilungen im Rahmen wettbewerblicher Auswirkungen bewegen. Dies gilt auch für die städtebaulich integrierten Streulagen in den Neumünsteraner Stadtteilen, für die geringe Umsatzumverteilungen bis zu maximal 7 % bzw. 0,5 Mio. Euro prognostiziert werden können. Die höchsten Umverteilungsquoten von bis zu maximal 9 % ergeben sich für die nicht integrierten Lagen bzw. Sonderstandorte. Diesbezügliche Umverteilungsquoten sind aus städtebaulicher Sicht nicht negativ zu bewerten, da die betroffenen Betriebe an städtebaulich nicht-integrierten Standorten nur eine marginale Nahversorgungsfunktion erfüllen und selbst eine Aufgabe einzelner Betriebe somit keine städtebaulich negativen Folgen hätte.

In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** können Umsatzumverteilungen von maximal 3 % bzw. 0,4 Mio. Euro prognostiziert werden. Im Hinblick auf diese geringen monetären Umsatzumverteilungen kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.

### Potentielle Auswirkungen in den Umlandkommunen:

Durch das Vorhaben resultieren in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel lediglich in Nortorf nennenswerte monetäre Umsatzumverteilungen von 0,4 bis 0,8 Mio. Euro. Mit einer maximalen Umverteilungsquote von 4 % bewegen sich diese jedoch in einer unproblematischen Größenordnung, die keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nahversorgungszentrum) und integrierten Lagen Nortorfs erwarten lässt.

Auch in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sind lediglich in Nortorf und dort nur im Hauptzentrum Umsatzumverteilungen von 3 % bzw. 0,3 Mio. Euro nachweisbar. Diese bewegen sich ebenfalls in einer unkritischen Größenordnung, die keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Nortorf erwarten lässt.

### Fazit:

Für das Vorhaben in der untersuchten Dimensionierung kann somit sowohl für Neumünster als auch die Umlandkommunen ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.**

## 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den unter Kapitel 3. beschriebenen Bereich östlich der „Baeyerstraße“ und nördlich „Stoverweg“ als Verlagerungsstandort für einen Lebensmittel-Discountmarkt zu entwickeln, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden erschließungstechnischen, immissionsschutzrechtlichen und auch grünordnerischen Maßnahmen ein gemeinsames städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet (vgl. Quellenverzeichnis, „Lageplan“ - Variante 4.4), deren gemeinsamen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen:

- Nutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche für die Verlagerung und Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit zugeordneten Stellplatzflächen
- Verringerung des Erschließungsaufwandes und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur u. a. durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Straßennetz und Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Versorgungsnetz
- Anbindung des Sondergebietsstandortes an das vorhandene Straßennetz mit Einrichtung eines Linksabbiegestreifens auf der K 1 (Stoverweg)
- Sicherstellung einer Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet für die zukünftig fortfallende Feldhecke und eines planungsrechtlich festgesetzten Baumes
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ableitung / Rückhaltung / Versickerung / Verdunstung des auf dem Verlagerungsgrundstück anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes
- Sicherung und Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb des Verbrauchermarktes

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Begründung

### 6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Umwidmung vorgesehenen Flächen werden in der Entwurfsfassung nach der besonderen Art der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ dargestellt (vgl. nachfolgende **Abb. 4**).

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des konkreten Vorhabens ist es der Stadt Neumünster wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzungen innerhalb des dargestellten Sonstigen Sondergebietes sich in die o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch tatsächlich ausüben zu können.



**Abb. 4**

Ausschnitt aus der **Planzeichnung** zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Entwurf mit Stand vom 12.07.2017)

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### 7. Umweltbericht integrierter, gesonderter Teil der Begründung

#### 7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Neumünster hat die Aufstellung die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen, um östlich der „Bayerstraße“ die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes (Aldi-Markt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.270 m<sup>2</sup> im Zuge der Verlagerung planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich abzusichern.

Im „a+b-Center“ befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 848 m<sup>2</sup>. Seit Ende 2013 wird von dem Lebensmitteldiscounter ein neues Marktkonzept umgesetzt, welches aktualisiert eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.270 m<sup>2</sup> vorsieht. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Umsetzung einer zeitgemäßen und am Kundenbedarf orientierten Markt- und Warenpräsentation realisiert. Die Stadt Neumünster hat diesen Verlagerungswunsch, auch im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geprüft, und stellt mit den beiden o. g. Bauleitplanungen ein entsprechendes Angebot dar.

Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 soll der Bereich des „a+b-Centers“ im heutigen Bestand gesichert und auf Grundlage und Berücksichtigung der Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes neu ausgerichtet werden.

Neben der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche im Bereich des „a+b-Centers“ soll nun auch eine östlich angrenzende Teilfläche in diese Sondergebietsdarstellung einbezogen werden. Auch die Nutzungen direkt östlich der Baeyerstraße / nördlich Stoverweg sind als Sonstiges Sonderbaufläche zu fassen, entsprechend den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Da es sich bei der in Aussicht genommenen Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.270 m<sup>2</sup> um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach der Definition von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, soll dieser Bereich auch in der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet für „Großflächigen Einzelhandel“ (ALDI-Verlagerung) und Gewerbe“ (gewerblicher Bestand mit Einzelhandelsbeschränkungen) dargestellt werden.

#### Planaufstellungsverfahren

Zu den kommunalen Planungsabsichten fand eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB statt, durch die die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Planungsträger und die anerkannten Naturschutzverbände über die städtische Planung mit Datum vom 06.02.2017 schriftlich informiert wurden.

Die Beteiligung erfolgte auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“). Zugleich wurde die so genannte „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz durchgeführt und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB über die städtische Planung benachrichtigt.

Ebenfalls zu diesem Planungsstand erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung am 23.11.2016.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

Im Rahmen des o. g. „Scoping-Verfahrens“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten vorgebracht. Die städtischen Gremien haben sich mit den vorgebrachten Anregungen (s. Quellenverzeichnis) befasst und entsprechend der Abwägungsentscheidung in die Entwurfsplanung eingestellt.

Da das förmliche Verfahren der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits seit 2016 läuft, umfasst die Prüfung die umweltrelevanten Inhalte, die nach den Anforderungen des BauGB in der bis Mail 2017 geltenden Fassung einzubeziehen waren.

### **Landschaftspflegerische Belange in der Planung**

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen. In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“

§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, [...]“

§ 1 (4) Nr. 2 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere [...] zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

§ 1 (5) BNatSchG:

„[...] Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass eine Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. [...]“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### 7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

#### 7.2.1 Fachplanungen

##### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

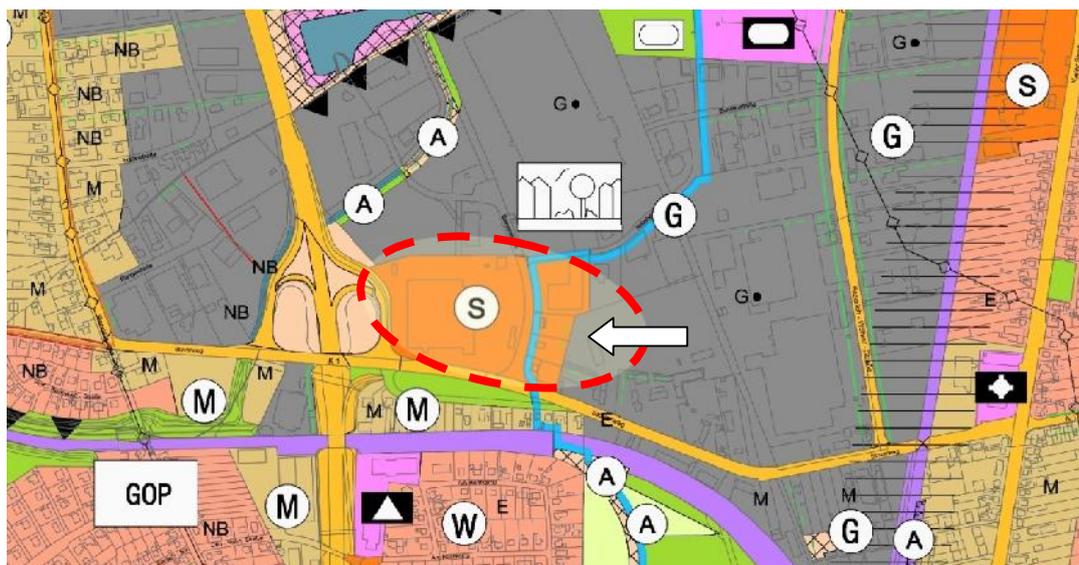
Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III „alt“ (Reg.-Plan III). Eine Neufassung des Regionalplans für den Planungsraum II „neu“ liegt bisher nicht vor.

Mit Erlass vom 25.11.2016 / 21.02.2017 hat die Landesplanungsbehörde zu den vorangestellten städtischen Planungszielen wie folgt Stellung genommen:

*Auf der Grundlage einer rein kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung und des Beschlusses der entsprechenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Ratsversammlung der Stadt Neumünster sowie aussagekräftiger Planunterlagen stelle ich die Zustimmung der Landesplanung zur Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten in Aussicht.*

##### Landschaftsplan (2000):

Im festgestellten Landschaftsplan (2000) sind der Bereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche und der Bereich des Bebauungsplans Nr. 42 als Sonderbaufläche sowie gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. nachstehende **Abb. 5a**, weiße Pfeildarstellung). Im Planänderungsbereich sind linienhafte Gehölzstrukturen dargestellt.



Die Abweichung bezüglich der Darstellung als Sondergebiet bzw. als Gewerbegebiet wird von der Stadt Neumünster als unerheblich betrachtet, da diese Differenzierung im Wesentlichen auf Nutzungsunterschiede zurückgehen, die in Zusammenhang mit Warensortimenten und Verkaufsflächengrößen stehen, die aber bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege von untergeordneter Bedeutung sind.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

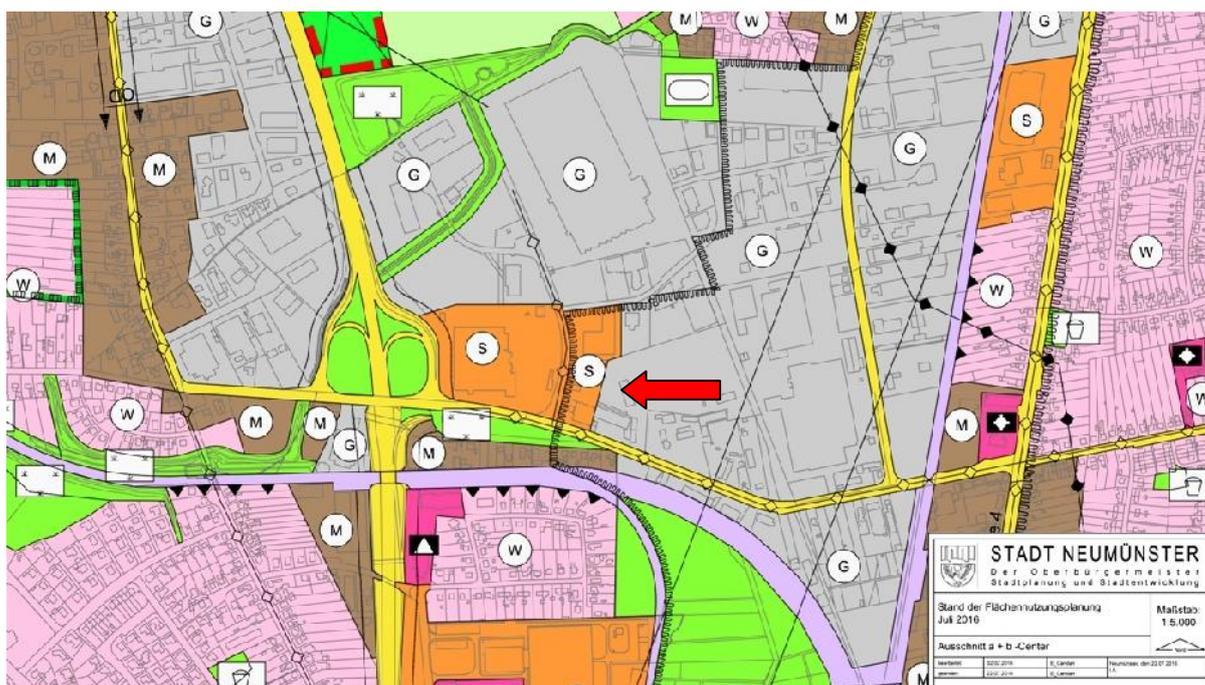
Zudem ist davon auszugehen, dass die konkreten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung zu dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 deutlich detaillierter dargelegt werden, als es auf der Ebene der Landschaftsplanung möglich wäre.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen kommt aus grundsätzlichen Erwägungen ein gänzlich anderer Standort nicht infrage.

### Flächennutzungsplan (1990):

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (s. nachfolgende **Abb. 5b**) stellt den Bereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans bisher als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird daher die Darstellung entsprechend der aktuellen Baugebietsystematik nunmehr als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich.



Für die übrigen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 zur Nutzungskonkretisierung des „a+b-Centers“ und der Verlagerungsfläche für den Lebensmittel-Discountmarkt sowie eines Teils des Sondergebietes „Einzelhandel und Gewerbe“ entspricht die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche (S) den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumünster, so dass hier keine Änderungen erforderlich werden.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### 7.2.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Erstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die zu treffenden Darstellungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> <li>○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum III („alt“)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauNVO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach der Art der baulichen Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht</li> <li>○ § 39 (5) beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen § 44</li> <li>○ § 44 i. V. m. § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung</li> <li>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotop auf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm</li> </ul>

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### 7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

#### 7.3.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen der Planbereiche sind bisher Teil der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung (vgl. Kap. 1). Real sind vorhanden:

- o Im Bereich, also innerhalb und an den Rändern bzw. im direkten Umfeld des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ mit dem Bereich der Verlagerungsfläche für den Lebensmittel-Discountmarkt östlich der Baeyerstraße bestehen
  - auf Flurstück 81 (Baeyerstraße 4) gewerbliche Nutzung
  - auf Flurstück 133 (Baeyerstraße 4 und 4a) gewerbliche Nutzung / Dienstleistungsbetriebe
  - auf Flurstück 132 (Baeyerstraße 2) gewerbliche Nutzung
  - auf Flurstück 170 und 171 (Stoverweg 42) gewerbliche Nutzung mit Vergnügungsstätte neben einer Trafostation auf Flurstück 120
  - auf Flurstücken 172 und 192 (Stoverweg 40) gewerbliche Nutzung, wobei die Nutzung von Flurstück 192 sich auch auf Grundstücksteile, die nach einer Grundstücksteilung außerhalb des Plangeltungsbereichs sich befinden werden.

Die „Baeyerstraße“ trennt das „a+b-Center“ von dem geplanten Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“, das im Norden und Nordosten durch Gewerbebauflächen begrenzt wird. Südöstlich bestehen gewerbliche Bebauungen.

Südlich verläuft der „Stoverweg“, an dessen südlicher Seite eine Mischgebietsbebauung vorhanden ist, die in geringer Entfernung an eine Bahntrasse angrenzt.

Es sind somit bereits umfängliche bauliche Nutzungen und Verkehrswege vorhanden. Freizeit- und Erholungsflächen sind nicht vorhanden.

#### **Bewertung**

##### **hinsichtlich des Verkehrsaufkommens**

Zur Bewertung des aktuellen und des zu erwartenden Verkehrs wurde im Zuge der Planvorbereitung ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. hierzu **Grundlagen** zu dieser Begründung).

Die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Grundstückszufahrt im Zuge der Baeyerstraße weist im Prognose-Planfall 2030 eine gute Qualitätsstufe „B“ des Verkehrsablaufes auf.

Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bei der Grundstückszufahrt im Zuge Stoverweg (K 1) wird bei Berücksichtigung eines vorfahrtgeregelten Verkehrsablaufes eine befriedigende Qualitätsstufe erreicht.

Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen sind somit auch hier grundsätzlich nicht erforderlich. Gleichwohl kann durch die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens der Verkehrsablauf im Zuge „Stoverweg“ (K 1) positiv beeinflusst werden. Am lichtsignalisierten Knotenpunkt Stoverweg / Baeyerstraße kann auch langfristig im Prognose-Planfall 2030 die befriedigende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes sichergestellt werden, sodass auch hier keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### **Bewertung**

#### **hinsichtlich des Immissionsschutzes:**

Im Zuge einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis) ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft nachgewiesen worden.

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungsergebnisse lärmindernde Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.

### **Bewertung**

#### **hinsichtlich sonstiger Emissionen / Immissionen:**

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Stadt Neumünster nicht vor bzw. sind ihr im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht worden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich der Schutz der Nachbarschaft vor *Luftschadstoffimmissionen* sicherzustellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Grenzwerte auf nationaler und europäischer Ebene (39. BImSchV, EU-Richtlinien).

Im vorliegenden Planungsfall ist aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Verkehrsbelastungen nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

Insbesondere liegt keine Straßenschluchtsituation vor, die zu einer schlechten Durchlüftung des Straßenraumes und einer damit verbundenen Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen führen würde. Von einer detaillierten Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen wird daher abgesehen.

Weiterhin ist der Schutz der Nachbarschaft vor *Lichtimmissionen* aus dem Plangebiet sicherzustellen. Belästigungen können durch die Beleuchtung der Grundstücke, der Parkplätze und Werbeanlagen sowie durch die Scheinwerfer bei Pkw-Fahrten entstehen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI). Danach sind die Raumaufhellung, die Blendung (in Industriegebieten nur nachts) und die ggf. Einwirkungen auf Tiere zu prüfen.

Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG, so dass sie nicht in den Geltungsbereich der Licht-Richtlinie fallen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen gegeben, so dass keine erhebliche zusätzliche Lichteinwirkung erwartet wird. Eine gesonderte Untersuchung ist daher nicht vorgesehen.

### **Bewertung**

#### **hinsichtlich Erholungsnutzungen:**

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da die Flächen bereits gewerblich genutzt sind und da die Straßen samt Geh- und Radwegen bereits vorhanden sind. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planungen eine bestehende Freizeitnutzung in relevanter Weise betroffen sein könnte.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen:**

Zur Reduzierung der entstehenden Lärmimmissionen sind gemäß der „Lärmtechnischen Untersuchung“ folgende Maßnahmen im Planänderungsbereich umzusetzen.

#### Kundenparkplatz:

1. Eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist zulässig, sofern keine Schlafräume in den Gebäuden Baeyerstraße Nr. 4 und Nr. 4a und an der Nordfassade der Bebauung Stoverweg Nr. 42 (Flurstücke 133 und 171) vorgesehen werden.
2. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Fahrgassenoberfläche des Kundenparkplatzes in Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm auszubilden.
3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind lärmarme Einkaufswagen zwingend vorzusehen. Als lärmarm gelten Einkaufswagen mit schwingungsgedämpften Rollen und Metallkorb

#### Anlieferung:

1. Eine Nachtanlieferung ist nur möglich, wenn keine Schlafräume an den dem Kundenparkplatz zugewandten Gebäudeseiten der Flurstücke 133 und 171 vorgesehen werden. Derzeit sind dort lediglich Büroräume und Nebengebäude vorhanden.
2. Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr (1 Lieferfahrzeug mit Lkw-Kühlaggregat und mit 20 Paletten je Stunde) ist die Installation einer Einhausung erforderlich. Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w=30$  dB aufweisen. Dies ist z.B. mit Stahlblech-Trapezprofilelementen mit Mineralwollefüllung zu erbringen. Die Anschlüsse der Einhausung an angrenzende Bauteile sowie den Boden sind fugendicht auszuführen.  
Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes an der Bebauung Stoverweg Nr. 38 darf die Öffnung eine Fläche vom maximal  $16 \text{ m}^2$  aufweisen. Ein Tor muss nicht vorgesehen werden. Zur Minimierung der Lärmbelastung und zur Ermöglichung von Lieferungen mit mehr als 20 Paletten wird empfohlen, ein Tor vorzusehen. Dieses muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w=15$  dB aufweisen und ist während der Entladevorgänge zu schließen.
3. Bei der Nachtanlieferung sind Fahrten der Lieferverkehre zwischen der Anlieferzone und dem Stoverweg unzulässig. Im Beurteilungszeitraum NACHT darf nur die Zufahrt von der Baeyerstraße durch den Lieferverkehr genutzt werden. Dies ist durch geeignete Beschilderung und Unterweisung des Personals zu erbringen.

Weitere Maßnahmen einschließlich solcher zur Regelung des Verkehrs und bezüglich der Erholungsnutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung der Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ nach Auffassung der Stadt Neumünster zur Sicherstellung einer Verträglichkeit bezüglich des Schutzgutes Mensch nicht erforderlich.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### 7.3.2 Schutzgut Pflanzen

Der Planbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß einer örtlichen Biotoptypenaufnahme vom 21.02.2017 (durch das Büro Günther & Pollok - Landschaftsplanung) vornehmlich durch bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt, und neben einigen Baumpflanzungen sind nur an Nutzungs- bzw. Grundstücksgrenzen begrünte Flächen vorhanden, die wie folgt im Planänderungsbereich bzw. an den Rändern oder in seinem Umfeld bestehen:

- Kleine Grüne Insel mit Regensammelmulde auf dem Grundstück Stoverweg 42
- Grabenartige Regensammelmulde nördlich des Grundstücks Stoverweg 42 auf Flurstück 170
- Feldhecke an Westseite von Flurstück 192 - gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde als Feldhecke im Sinne eines Knicks nach § 21 LNatSchG bewertet
- 1 Buche (Std 0,8 m) auf Flurstück 81 (Baeyerstraße 4)
- Ahorn (Std 0,35 m) an SO-Ecke des Gebäudes Stoverweg 40
- 4 Bäume (Ahorne Std 0,3 m, 0,3 m, 0,45 m, 0,55 m) an NO-Ecke des Gebäudes Stoverweg 40 und in nördlicher Fortsetzung davon

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der eindeutigen Flächenzuordnungen ist es nicht erkennbar, dass aufgrund der Jahreszeit eine relevante Einschränkung bzgl. der Biotopansprache besteht.

Waldflächen sind nicht vorhanden und gemäß den Angaben der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auch nicht zu erwarten.

Innerhalb des Planänderungsbereiches sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Gegenteilige Informationen wurden der Stadt Neumünster im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen nicht bekannt gemacht.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Planbereich nicht vorhanden.

Im oder am Planbereich sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; das heißt es sind keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Der Abstand zum nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet DE 1826-301 „NSG Dosenmoor“ beträgt ca. 3 km in nordöstlicher Richtung.

#### **Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:**

Die Feldhecke entlang der westlichen Seite des Planänderungsbereiches als geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG zu beachten.

Die Feldhecke wird nicht erhalten werden können, da in diesem Bereich die neue Stellplatzanlage eine Verkehrsanbindung an die Baeyerstraße erhalten soll.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

Die Buche auf Flurstück 81 ist im Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung, mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt worden und genießt daher vom Grundsatz her einen besonderen Schutz. Auch dieser Baum wird aufgrund der Herstellung der neuen Stellplatzanlage mit Zufahrt zur Baeyerstraße verloren gehen.

Die beiden genannten geschützten Biotoptypen sind von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die vom Planvorhaben betroffenen Ziergehölzflächen, Rasenbereiche und Rückhaltebecken/-mulden sind von allgemeiner Bedeutung, denn es handelt sich um intensiv genutzte bzw. im Zuge der Bewirtschaftung und Pflege stark gestörte Bereiche.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Die Funktionsänderung und Neubebauung von vorhandenen Bauflächen und die Herstellung der Verkehrsanbindung für den Planänderungsbereich zur Baeyerstraße wird mit wenigen Ausnahmen ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung betreffen.

Die verloren gehende Feldhecke misst ca. 87 m Länge. Da es sich um eine bereits gestörte Biotopstruktur handelt, ist gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde das Kompensationserfordernis im Verhältnis 1:1 abzugelten. Da nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde keine geeigneten Stellen für eine Knickneuanlage zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation durch die Aufwertung von bestehenden Knicks außerhalb des Planänderungsbereiches im Stadtgebiet.

Da es sich um eine Planung in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet handelt und da die bisher geltende maximal versiegelbare Grundfläche nicht erhöht wird, entstehen keine Kompensationserfordernisse.

Unabhängig von dem zuvor Gesagten können in den Saumstreifen und Pflanzbeeten einzelne kleine Gehölze / Sträucher wachsen und ggf. betroffen sein, so dass im Zuge der Planumsetzung bei einer Beseitigung die gesetzlichen Schonfristen einzuhalten sind, denn es dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich der Fällungen nicht innerhalb der zwischen dem 01. März und dem 01. Oktober bestehenden Schonfrist ausgeführt werden.

Aufgrund der Planung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten, so dass mit Beachtung und Umsetzung der o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dann keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation planungsrechtlich festzusetzen sind.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### 7.3.3 Schutzgut Tiere

Detaillierte faunistische Bestandsdaten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Aufgrund der großflächig bestehenden gewerblichen Nutzungen mit ausgedehnten Versiegelungsflächen und nur wenigen naturnahen Biotopstrukturen wird von Seiten der Stadt Neumünster auf eine gutachterliche Kartierung zur Bestandsaufnahme verzichtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ wird es für ausreichend erachtet, eine faunistische Potenzialabschätzung unter Berücksichtigung der ermittelten Biotoptypen vorzunehmen.

Es wird von folgenden potenziellen Vorkommen planungs- und bewertungsrelevanter Arten ausgegangen:

- Fledermäuse können Sommerquartiere in Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.  
Auch Höhlen / Hohlräume in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) und abgelöste Rindenpartien können von Fledermäusen zumindest als Tagesverstecke angenommen werden. Es ist für Fledermäuse typisch, dass sie ihre Quartiere während des Sommers mehrfach wechseln, so dass Vorkommensnachweise ggf. schwierig zu führen sind.
- In den Gehölzen und Gebäuden aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. Zu erwarten sind allgemein verbreitete Arten der Gilde der Vögel von städtischen Siedlungsgebieten.  
Im Planbereich kommen keine hervorzuhebenden Sonderbiotope vor, da es von angrenzenden Bestandsbebauungen, gewerblichen Nutzungen und Verkehrswegen geprägt ist. Erhebliche Störungen gehen hiervon aus.  
Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Arten sind nicht zu erwarten.
- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschern kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden nicht geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.  
In der betroffenen Feldhecke werden aufgrund des starken Rückschnitts und der isolierten Lage zwischen Gewerbenutzungen ebenfalls Haselmausvorkommen ausgeschlossen
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerörtlichen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere beurteilungsrelevante Tierarten zu erwarten sind, denn die geplante Neustrukturierung des „a+b Centers“ und die „ALDI-Verlagerung“ werden nur solche Strukturen betreffen, die bereits baulich und nutzungsbedingt geprägt sind.
- Die sonstigen Sammelmulden führen nur zeitweise Wasser und sind für aquatische Tiere nicht als Lebensraum geeignet.

In einer Datenauskunft des LLUR vom 17.02.2017 sind keine ggf. artenschutzrechtlich relevanter Tiervorkommen für das Plangebiet benannt worden.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### Bewertung:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können. Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	<b>Nein</b>	Es ist im Plangebiet kein Stillgewässer oder andere Feuchtlebensräume als potenzielle Habitats vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderroute bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Vögel	<b>Ja</b>  <b>Nein</b>	<b>Ja gilt</b> hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln in Gehölzen sowie an / in Gebäuden. <b>Nein gilt</b> bei Beachtung von Ausführungsfristen für Arbeiten an potenziellen und realen Brutplätzen. Es sind im Plangebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen bzw. vorhanden. Es sind Maßnahmen und Fristen zu beachten, um erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch Brutplatzverluste / Tötungen zu vermeiden.
Säugetiere - Fledermäuse	<b>Ja</b>  <b>Nein</b>	<b>Ja gilt</b> hinsichtlich des nicht vollständig auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen in Spaltenräumen an Bestandsgebäuden - insbesondere von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Auch Großbäume können Quartiere aufweisen. Winterquartiere können ausgeschlossen werden. <b>Nein gilt</b> hinsichtlich einer möglichen erheblichen Betroffenheit. Gebäude sind im Sommerhalbjahr vor deren Abriss auf ggf. Sommerquartiere zu prüfen. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	<b>Nein</b>	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen anzunehmen. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist auszuschließen, dass hier ein unverzichtbarer Lebensraum(-anteil) bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Säugetiere - sonstige	<b>Nein</b>	Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet (Haselmaus, Fischotter, Biber). Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Fische und Neunaugen	<b>Nein</b>	Es sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Libellen	<b>Nein</b>	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an naturnahe Gewässerhabitats gebunden. Im Plangebiet sind keine Gewässer oder andere geeignete Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Käfer	<b>Nein</b>	Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor: geeignete Habitatstrukturen bestehen nicht. Die Bäume im Plangebiet weisen keine als Habitat geeigneten Mulmbildungen auf. Es sind keine naturnahen Gewässerhabitats vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Weichtiere	<b>Nein</b>	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Gebiet keine naturnahen Gewässer oder andere geeignete Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...] (Zugriffsverbote).

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

Bezüglich der potenziellen Fledermausvorkommen gilt eine von § 39 Abs. 5 BNatSchG abweichende Schonfrist, die vom 01. März bis zum 30. November andauert. Bei unvermeidbaren Abweichungen hiervon ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, es ist eine aktuelle Überprüfung hinsichtlich ggf. Fledermausvorkommen durch qualifizierte Personen vorzunehmen und es sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der örtlichen Population umzusetzen. Eine entsprechende Festlegung auf eine Maßnahme im Vorwege der Planung ist aufgrund der wechselnden Aufenthaltsorte der Arten während des Jahres nicht möglich.

Außerhalb der o. g. Schonzeiträume ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der Fledermäuse und der europäischen Vogelarten, bestehen.

Es ist aufgrund der genannten Fristsetzungen davon auszugehen, dass die Vogel- und Fledermausarten dann während der nächsten Brut- und Aufzuchtzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder Gebäude des Siedlungsraumes ausweichen können.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

### **7.3.4 Schutzgut Boden**

Für den Planänderungsbereich sind ebenfalls keine Versiegelungen geplant, die über das bisher nach § 34 BauGB für Gewerbegebiete zulässige Höchstmaß anzunehmen wären.

Gemäß der Beschreibung in Zusammenhang mit dem Kapitel 7.2.2 „Schutzgut Pflanzen“ sind im Plangebiet ausgedehnte bauliche Vorprägungen vorhanden.

Im gesamten Planänderungsbereich sind keine naturnahen Böden vorhanden.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

Für den Planänderungsbereich wurden Baugrunduntersuchungen im Bereich des geplanten Neubaus zwischen dem 18.04. und dem 20.04.2016 durch fünfzehn Sondierbohrungen (BS 1- BS 15) bis in Tiefen zwischen 3,0 m und 5,0 m unter der derzeitigen Geländeoberkante vorgenommen (s. Quellenverzeichnis). Zur Ermittlung der Lagerungsdichte der angetroffenen rolligen Böden wurden parallel zu den Kleinbohrungen BS 9, BS 10 und BS 15 Sondierungen mit der leichten Rammsonde (DPL-5) bis in eine Tiefe von jeweils 3,0 m unter GOK durchgeführt.

Folgenden Ergebnisse wurden festgehalten:

Aus den aufgetragenen Bohrprofilen ist ersichtlich, dass oberflächlich bzw. unterhalb einer Versiegelung aus Verbundpflaster bis in Tiefen zwischen 0,4 m und 2,0 m unter GOK Aufschüttungen anstehen, bei denen es sich sowohl um Mutterböden als auch um Mittelsande mit unterschiedlich stark ausgeprägten Beimengungen der übrigen Kornfraktionen und Bauschuttresten handelt. Hierunter folgen bis zur jeweiligen Endteufe nahezu ausschließlich gewachsene Sande, bei denen es sich um Fein- bis Grobsande handelt. In den Aufschlüssen BS 5 und BS 10 wurden innerhalb der gewachsenen Sande weichplastische Schluffbänder in 0,2 bis 0,3 m Mächtigkeit durchteuft.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 sind die Grundstücke Stoverweg Nr. 40 und Nr. 42 (Bereich der Flurstücke 170, 171, 172 und 192) im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster erfasst. Beide Grundstücke sind der Bewertungskategorie „P1“ zugeordnet worden, die wie folgt erläutert wird:

*„Aus Adress- und Telefonbüchern und / oder Gewerbemeldungen ist hier eine altlastrelevante Nutzung bekannt; eine Erstbewertung, bei der geprüft wird, ob Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) bestehen, ist in diesem Fall noch nicht erfolgt. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel.“*

Angaben zu ggf. Bodenbelastungen von Teilflächen des Plangebiets liegen gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 06.03.2017 aus dem „Scoping-Verfahren“ wie folgt vor:

Auf dem Grundstück der Baeyerstraße 1, Flurstück 77, wurde vor ca. 25 Jahren im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Bodensanierung vorgenommen.

Die Schadenssanierung gilt seitdem als abgeschlossen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Belastungsreste nach wie vor im Boden und Grundwasser vorhanden sind.

Im Zufahrtsbereich zum geplanten Aldi-Markt (Teilgebiet SO 2.1) wurden Bodenuntersuchungen in Hinblick auf das Vorhandensein von Mineralölkohlenwasserstoffen im Auftrage der Zündorf Projektentwicklungs GmbH durchgeführt.

Auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 149, befindet sich ein größerer Grundwasserschaden durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW). Wir gehen dabei davon aus, dass dieser Schaden sich auch im Zufahrtsbereich zum Aldi-Markt im Bereich des Stoverwegs nachweisen lässt und empfehlen hier entsprechende Nachuntersuchungen, um das Ausmaß des Schadens auf dem Grundstück beurteilen zu können.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

Es empfiehlt sich, entsprechende Untersuchungsmaßnahmen im Vorwege mit uns abzustimmen. Das Flurstück 192, auf dem der Aldi-Markt errichtet werden soll, wurde früher durch die Telekom bzw. durch Betriebe im Zusammenhang mit Kfz-Handel genutzt. Ob geplant ist, das Flurstück 192 zu teilen, ist hier nicht bekannt. Es empfiehlt sich ebenfalls, im Bereich des geplanten Aldi-Marktes vorab entsprechende Boden- und / oder Grundwasseruntersuchungen durchzuführen, um festzustellen, ob sich Belastungen durch Schadstoffe aus der historischen Nutzung des Grundstückes ergeben.

Zudem wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde zu einer vorherigen Anfrage per Stellungnahme vom September 2016 folgender Hinweis gegeben:

*Im Stoverweg 38 befindet sich eine größere Boden- und Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW). Der Schaden ist zwar zum Flurstück 192 abgegrenzt, trotzdem ist sehr wahrscheinlich, dass LCKW in diesem Bereich im Boden- und Grundwasser nachzuweisen sind. Das Vorhandensein dieses Schadens ist dem derzeitigen Eigentümer auch bekannt. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt dem Käufer auch mitzuteilen. Gemäß Entscheidung des BGH vom 30.11.2012 stellt das Vorhandensein von Schadstoffen schon einen Sachmangel für das Grundstück dar, obwohl das Grundwasser de facto nicht zum Grundstück gehört.*

*Im Übrigen wurde das Flurstück 192 altlastenrelevant genutzt, wobei sich die altlastenrelevanten Nutzungen, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, eher im östlichen Teil des Flurstückes befanden. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist eine Altlastenklassifizierung noch nicht erfolgt. Die Unterlagen zur Erstbewertung können dem derzeitigen Eigentümer auf Nachfrage gerne zur Verfügung gestellt werden*

*Das Flurstück 81 ist im Altlastenkataster anscheinend nicht verzeichnet. Die Nutzung des Grundstückes ist unbekannt.*

Für den Planänderungsbereich wurden im Zuge der Planbearbeitung Altlastenuntersuchungen (s. auch Grundlagen zu dieser Begründung) vorgenommen, dessen Ergebnisse sich wie folgt wiedergeben lassen:

Der Baugrund wurde im Bereich des geplanten Neubaus am 18.04.2016 durch acht Sondierbohrungen (BS A - BS H) bis in eine Tiefe von jeweils 3,00 m unter der derzeitigen Geländeoberkante erkundet.

Zur Klärung der Frage, ob ggf. Altlasten im Untergrund vorhanden sind, wurde aus den in den Kleinbohrungen BS A, BS C, BS D und BS E gewonnenen „dunklen“ Auffüllungsproben die Bodenmischprobe M1 zusammengestellt und dem chemischen Labor UCL,Kiel, zur Analytik gemäß LAGA TR Boden, übergeben.

Tabelle 1: Ergebnisse der chemischen Untersuchungen der Bodenproben

BS	Proben-Nr.	Entnahmetiefe [m u. GOK]	KW [mg/kg TS]	Zuordnungswerte gemäß LAGA Boden (relevanter Parameter)
A,C,D,E	jeweils 1	0,08 - 1,00	--	Z 1 (TOC)
E	3	2,00 - 2,80	< 50	--
F	3	2,30 - 2,50	< 50	--
F	4	2,50 - 3,00	< 50	--

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

Die Untersuchungen haben ergeben, dass analog zu den Ergebnissen des Baugrundgutachtens weder analytisch noch organoleptisch - abgesehen von einer durch humose Beimengungen verursachten Braunfärbung einiger Aufschüttungen - Hinweise auf Altlasten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden konnten.

Es liegen der Stadt Neumünster zwar keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor, jedoch ist aufgrund der Benennung der Stadt Neumünster im Anhang zur „Kampfmittelverordnung“ vom 07.05.2012 nicht auszuschließen.

Mit Schreiben vom 31.03.2017 teilt der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein mit, dass das zur Bebauung anstehende Grundstück Stoverweg 40 / Baeyerstraße 6 bereits im Jahr 2015 luftbildtechnisch untersucht worden ist, mit dem Ergebnis, dass Munitionsfunde in diesem Bereich dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt sind.

Der Kampfmittelräumdienst teilt mit dem o. g. Schreiben mit, dass es sich bei der o. g. Fläche folglich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Für die auszuführenden Arbeiten bestehen dementsprechend keine Bedenken.

### **Bewertung:**

Es sind bezüglich des Versiegelungsgrads keine Änderungen gegenüber den bestehenden und rechtskräftigen Planungen geplant. Zusätzliche Eingriffe durch Versiegelungen über das bestehende bzw. das bisher zulässige Höchstmaß sind nicht geplant.

Insgesamt werden die Flächen als baulich vorgeprägt und im Übrigen als von „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bewertet. Hiervon abweichend als hochwertig zu behandelnde Gehölzstrukturen sind in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ benannt und behandelt worden.

Sofern im Bereich möglicher Bodenbelastungen Nutzungsänderungen oder andere Maßnahmen mit Veränderungen der Bodenstruktur geplant sind, werden vorherigen Prüfungen der möglichen Bodenbelastungen erforderlich.

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nach bisherigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Allgemein sind ggf. Kampfmittelfunde durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Aufgrund der Benennung der Grundstücke Stoverweg Nr. 40 und 42 im Boden- und Altlastenkataster wurden Prüfungen hinsichtlich der realen Belastung in Vorbereitung des „Scoping-Verfahrens“ durchgeführt mit einem zunächst negativem Ergebnis für den Planänderungsbereich.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

Nach den bisherigen, auf dem Nachbargrundstück ermittelten Daten, ist die Schadensquelle auf dieses Grundstück beschränkt. Zur Absicherung wurde geprüft, ob auch auf dem Grundstück Stoverweg 40 sanierungsrelevante Bodenbelastungen mit LCKW vorliegen.

Die technische Erkundung umfasste die Erstellung von maximal 12 Rammkernsondierungen unmittelbar westlich der Grundstücksgrenze.

Die mit einem Abstand von 5,0 m abgeteuften Bohrungen haben je nach Lage zur Schadensquelle Tiefen zwischen 8,0 und 18,0 m. Im Labor werden anschließend die LCKW-Gehalte im Feststoff an methanolüberschichteten Bodenproben ermittelt.

Diese Untersuchungsergebnisse liegen vor. Demnach wurde in einer braunkohlehaltigen Probe (2,90 - 3,00 m) ein deutlich erhöhter LCKW-Gehalt von 226,5 mg/kg gemessen.

Der Vorhabenträger hat durch den Sondergutachter die weiteren erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der technischen Erkundung wie folgt durchführen lassen:

- Ermittlung der TOC-Gehalte an Bodenproben (Rückstellproben) mit LCKW-Gehalten > 3mg/kg
- Abgrenzung der Belastung an der östlichen Grundstücksseite im Zufahrtsbereich zum geplanten Aldi-Verlagerungsstandort durch drei weitere Bohrungen

Ergänzend hierzu wurden zur Erkundung einer möglichen Belastung des Grundwassers 3 Grundwasserproben gezogen.

Die Untersuchungsergebnisse werden durch die untere Bodenschutzbehörde bewertet. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen werden zudem durch den Träger des Vorhabens auf Realisierungsfähigkeit des Vorhabens hin zu prüfen sein.

Vorgaben für eine zukünftige Bebauung würden Eingang finden in das der Bebauungsplanung nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen für das „Schutzgut Boden“ erforderlich und somit auch nicht vorgesehen.

### 7.3.5 Schutzgut Wasser

Die Flächen östlich der „Baeyerstraße“ liegen innerhalb der Schutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Neumünster vom 12.02.1988.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (s. o. „Schutzgut Boden“) wurde bezgl. des Grundwassers Folgendes festgestellt:

Nach Beendigung der Sondierarbeiten wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,6 m und 2,3 m u. GOK angetroffen. Der Grundwasserstand kann aufgrund wechselnder Niederschläge um mehrere Dezimeter nach oben und unten schwanken.

Als Bemessungsgrundwasserstand wird im Bereich der Rampe - 1,0 m HFP angenommen (= ca. 1,0 m unterhalb der aktuellen GOK).

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### **Bewertung und**

#### **Betroffenheit durch die Planung:**

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten: Gemäß § 2 ist es in der Zone IIIB verboten

- Betriebe, die wassergefährdende Stoffe (§ 19 g Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes) verwenden, herstellen, umschlagen, lagern oder bei denen derartige Stoffe anfallen, zu errichten,
- wassergefährdende Stoffe (§ 19 g Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes) abzulagern oder durch Einbringen, Einleiten oder Vergraben in den Untergrund zu beseitigen,
- Rohrleitungen für den Transport wassergefährdender Stoffe (§ 19 a Abs. 1 und 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) zu errichten oder
- Abwasser zu versenken.

Das anfallende Oberflächenwasser wird grundsätzlich entsprechend der technischen Bestimmungen und behördlichen Auflagen zu reinigen und zur Versickerung zu bringen sein.

Für den Planänderungsbereich wurde frühzeitig ein „Entwässerungskonzept“ (2016, s. Quellenverzeichnis) erarbeitet. Das bestehende Betriebsgrundstück des Autopfad- und Leihhauses wird derzeit gesamtheitlich entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem im Südwesten befindlichen Regenrückhaltebecken gesammelt und anschließend den im Osten des Grundstücks befindlichen Versickerungsmulden zugeführt.

Da dieses Betriebsgrundstück mit der „ALDI-Verlagerung“ geteilt wird, ist eine eigenständige Entwässerung beider Grundstücke herzurichten. Der Träger des Vorhabens hat die Verpflichtung übernommen, die Entwässerung des Nachbargrundstückes (nunmehr die östliche Hälfte) aufrecht zu erhalten bzw. entsprechend umzubauen, sofern dies notwendig ist.

### **Maßnahmen zur**

#### **Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung und im Zuge der Projektentwicklung wurde für den Planänderungsbereich ein Entwässerungskonzept erarbeitet und entsprechend den Ergebnissen zum Grundwasserschutz und zur Anlage eines Gehweges am nördlichen Rand des Planänderungsbereiches mehrfach angepasst (2. Anpassung des Entwässerungskonzeptes, 2017, s. Quellenverzeichnis).

Der Nachweis des Grundwasserschutzes und einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Entsprechend den vorangestellten Ausführungen sind aufgrund der geplanten Herstellung von Sammelmulden entsprechend des Entwässerungskonzeptes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein werden.

### **7.3.6 Schutzgüter Luft und Klima**

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet insgesamt nicht vor. Eine Planungsrelevanz der allgemeinen Angaben übergeordneter Planwerke ist nicht erkennbar, da der Planbereich bestehende Gewerbe- und Sonderbauflächen einschließt.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

Von den im Umfeld stattfindenden Gewerbe-, Sondergebiets- und Verkehrsnutzungen gehen nach Kenntnis der Stadt Neumünster keine darstellbaren klimatischen und lufthygienischen Wirkungen aus, die für die Bewertung des Planvorhabens relevant sein könnten.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Thema der Immissionen bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ dargelegt wurde.

### **Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:**

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Da innerhalb des Planänderungsbereiches bezüglich dieser Schutzgüter keine relevante Änderungen geplant sind, entsteht kein Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen.

### **7.3.7 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgedehnteren Gewerbe- und Sondergebiet-Areals im Nordwesten der Stadt Neumünster.

Die „Baeyerstraße“ trennt das „a+b-Center“ von dem Planänderungsbereich mit dem Verlagerungsstandort des Lebensmittel-Discountmarktes, der durch kleinteiligere Gewerbenutzungen geprägt ist. Nördlich und östlich schließen weitere Gewerbeflächen an. Der „Stoverweg“ verläuft entlang der südlichen Seite des Planbereiches.

Auf die im bzw. am Planbereich bestehenden baulichen Nutzungen wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ (s. Kap. 7.3.1) eingegangen und die auch angrenzend zum Plangebiet bestehenden Biotoptypen sind im Kapitel zum „Schutzgut Pflanzen“ beschrieben worden (s. Kap. 7.3.2).

### **Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:**

Die Großbaumbestände südlich „Stoverweg“ sind von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihrer über das eigentliche Plangebiet hinausgehenden prägenden Wirkung im Landschafts- bzw. Stadtbild.

Die in Kap. 7.3.2 genannte Buche mit Standort auf Flurstück 81 hat zwar einen Stammdurchmesser von 0,8 m, ist jedoch infolge verschiedener Rückschnitte nicht von ortsbildprägendem Wuchs.

Das Gelände innerhalb des Planbereiches ist nur geringfügig geneigt.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. -flächen für die Öffentlichkeit sind im und am Planbereich nicht vorhanden - vgl. auch hierzu Ausführungen in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Trotz des unvermeidbaren Verlustes einiger Großbäume und einer Feldhecke (vgl. Kap. 7.3.2 Schutzgut Pflanzen) werden auch unter Berücksichtigung der im Umfeld stattfindenden Gewerbe-, Sondergebiets- und Verkehrsnutzungen nach Kenntnis der Stadt Neumünster keine darstellbaren erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitete Umwidmung von Gewerbeflächen führt zu keinen Kompensationserfordernissen.

### **7.3.8 Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Planbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes keine Kulturdenkmale oder sonstwie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Die Planung erfolgt in einem durch gewerbliche Nutzungen baulich bereits stark beeinflussten Gewerbe- und Sondergebietsareal. „Stoverweg“ (K 1) und „Baeyerstraße“ sind vorhanden

Auf die auf den Planbereich wirkenden bekannten Nutzungen einschließlich der benachbarten Straßen und Wohnnutzungen wurde bereits oben eingegangen, vor allem in Zusammenhang mit den Kapiteln 7.3.1 „Schutzgut Mensch“, 7.3.2 „Schutzgut Pflanzen“, 7.3.4 „Schutzgut Boden“, 7.3.5 „Schutzgut Wasser“ und 7.3.6 „Schutzgut Landschaft“.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierungen durch den Träger des Bauvorhabens zu berücksichtigen wie bestehende Entwässerungsanlagen einschließlich der Sammelmulden. Die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind frühzeitig in die nachgeordnete Ausführungsplanung einzubeziehen.

Weitere Nutzungen bzw. planungsrelevante Sachgüter sind nicht bekannt.

### **Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:**

Der Planbereich ist bezüglich etwaiger baulicher oder archäologischer Kulturdenkmale ohne Bedeutung. Da archäologische Fundstellen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sind ggf. Zufallsfunde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen.

Zur Beibehaltung und Sicherung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde kein Erfordernis für verkehrslenkende Maßnahmen festgestellt, jedoch wurden die in Zusammenhang mit dem Kap. 7.3.1 „Schutzgut Mensch“ dargelegten Empfehlungen gegeben - auf die insofern verwiesen wird.

Die Sachgüter werden entsprechend der bisher zulässigen und vorhandenen Nutzungen so beachtet, dass mit Blick auf die jeweiligen Schutzbedürfnisse keine erheblichen Beeinträchtigungen resultieren werden.

In Zusammenhang mit dem „Schutzgut Wasser“ (Kap. 7.3.5) wurde bereits dargelegt, dass die Flächenentwässerung unter Berücksichtigung des mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde vorabgestimmten Entwässerungskonzeptes im Zuge der Planrealisierung der einzelfallbezogenen Konkretisierung bedarf.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Die Verkehrsanbindung bedarf der Beachtung der gutachterlichen Ergebnisse der „Verkehrsuntersuchung“. Hierzu sind in dem der der Bebauungsplanung nachgeordnetem Baugenehmigungsverfahren die erforderlichen Details festzulegen und entsprechend den noch zu schließenden vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und dem Träger des Vorhabens umzusetzen.

Bezüglich der Oberflächenwasserableitung bedarf es vorhabenbezogen vor einer Realisierung der Planung einer entwässerungstechnischen Überprüfung und Festlegung einer fachlich geeigneten und technisch realisierbaren Lösung zur Regenwasserbeseitigung. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf besteht.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch den Träger der Vorhabens zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Ausführungsplanung / Genehmigungsplanung frühzeitig einzubeziehen.

### **7.3.9 Wechselwirkungen**

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass der Plangeltungsbereich durch die Gewerbenutzungen geprägt ist. Verkehrserschließungen sind vorhanden. Als Grünstrukturen sind randliche Grünstreifen vorhanden und als naturschutzfachlich wertvoll ist der Baumbestand südlich „Stoverweg“ außerhalb des Planbereiches zu nennen.

In den Kapiteln 7.3.1 bis 7.3.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden.

Dabei sind nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem Eingriffe in das „Schutzgut Pflanzen“ aufgrund der Herstellung baulicher Anlagen im Bereich einer Feldhecke und eines Großbaums zu beachten.

Die Auswirkungen der Planung auf den Boden, die Flächenentwässerung in Verbindung mit den Belangen des Grundwasserschutzes und den Verkehr werden jeweils in Zusammenhang mit der Planung betrachtet.

Ansonsten werden im Grundsatz keine oder nur relativ geringfügige Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der Schutzgüter erwartet. Dieses gilt insbesondere für die Beachtung der Feldhecke als einem nach § 21 LNatSchG geschützten Biotop mit einer Funktion als Lebensraum für Vögel und / oder Fledermäuse zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes. Vor dem Hintergrund der geänderten Nutzungsarten werden die Erfordernisse des Immissionsschutzes in die Planung eingestellt.

Es sind darüber hinaus keine relevanten und somit darzustellenden Wechselwirkungen bekannt, da alle planungsrelevanten Wirkungen bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

### 7.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

#### Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planung wird in Verbindung mit den bereits bestehenden Nutzungsdarstellungen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 zur Spezifizierung der Nutzungen innerhalb des „a+b Centers“ führen, ohne dass hierdurch eine abweichende Bauflächenentwicklung ermöglicht werden soll und wird. Die Änderungen beziehen sich auf eine Bestimmung der Sortimentszusammensetzung im Sinne der Bestandssicherung und einer angemessenen Erweiterung innerhalb des baulichen Bestandes, deren Verträglichkeit auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als gesichert angesehen wird.

Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation und bezüglich des Immissionsschutzes wurden gutachterlich geprüft, deren Ergebnisse in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ dargelegt werden, auf das hier insofern verwiesen wird.

Änderungen an den öffentlichen Verkehrsstraßen sind nicht geplant.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser und im Planänderungsbereich bestehende Bodenbelastungen mit LCKW sind im nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen und es sind dann geeignete Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens umzusetzen.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nach Abschluss aller Maßnahmen voraussichtlich nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn es ist davon auszugehen, dass die zu bilanzierenden nicht zu vermeidenden und nicht zu minimierenden Eingriffe in die Schutzgüter vollständig kompensiert werden können.

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Zustand fortbestehen.

D. h. das „a+b Center“ würde in seinem bisherigen bauplanungsrechtlichen Rahmen unverändert bleiben und die Verlagerung des Lebensmittel-Discountmarktes aus dem „a+b - Centers“ auf eine Fläche außerhalb des Sondergebietes könnte nicht stattfinden. Eine Anpassung der Einzelhandelsnutzungen an die aktuellen Bedürfnisse und wirtschaftlichen Erfordernisse wäre in dem angestrebten Maße an dem vorhandenen Standort im „a+b-Center“ nicht möglich.

### 7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl

Aufgrund

- des bestehenden „a+b Centers“
- der vorhandenen und untergenutzten Gewerbeflächennutzungen innerhalb des Planänderungsbereiches in Verbindung mit der geringen Entfernung des geplanten ALDI-Standorts zum „a+b Center“
- der als „gut“ und „befriedigend“ bewerteten Verkehrsanbindungen an / zu „Stoverweg“ und „Baeyerstraße“ sowie der signalgesteuerten Straßeneinmündung mit der Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

- der Nähe zu den Stadtteilen Gartenstadt und Einfeld, in denen ansonsten eine Unterversorgung für Güter des täglichen Bedarfs besteht,
- der Flächenverfügbarkeit innerhalb eines bereits baulich geprägten Gewerbe- und Sondergebiet-Areals,
- der grundsätzlichen Nutzungsverträglichkeit entsprechend den Ausführungen aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- der nachgewiesenen Verträglichkeit der angestrebten Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes aus Sicht des Immissionsschutzes und des Verkehrs,

bestehen keine vergleichbar geeigneten Möglichkeiten, den aktuellen Anforderungen an einen attraktiven Einzelhandelsstandort zu entsprechen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte.

Die Stadt Neumünster ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die Fläche bei Betrachtung aller Entwicklungsmöglichkeiten für eine Neustrukturierung des baulich vorgeprägten Bereichs sehr gut geeignet ist.

### 7.6 Zusätzliche Angaben

#### **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine darzulegenden technischen Verfahren angewendet, die nicht im Zuge der Projektvorbereitung und Projektentwicklung zum Bebauungsplan Nr. 42 angewandt worden sind. Wesentliche Kenntnisse aus der Bearbeitung der vorgenannten Bebauungsplanung konnten somit auch für die 46. Änderung des Flächennutzungsplans genutzt werden konnten.

- Eine „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ wurde zum Bebauungsplan Nr. 42 schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert. Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.
- „Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG“ wurden als Potenzialanalyse in den Umweltbericht bzw. in die Kapitel zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert.
- Eine „Lärmtechnische Untersuchung“ wurde erstellt zur fachgerechten Beurteilung der Planungssituation einschließlich der Empfehlung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärmimmissionen zur schützender Wohn- und Arbeitsstätten.
- Zur Sicherstellung einer verkehrssicheren und ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung des Planänderungsbereiches wurde ein „Verkehrsgutachten“ erstellt.
- Zur Beurteilung der Eignung des Gebiets für eine Bebauung sowie zur Prüfung der Durchlässigkeit des Bodens zur ggf. Versickerung von Niederschlagswasser wurde eine „Baugrunduntersuchung“ mit Gründungsbeurteilung und Untersuchungen zur Altlastensituation durchgeführt.
- In einem „Entwässerungskonzept“ einschließlich erforderlich gewordener Anpassungen wurden die Möglichkeiten zur Ableitung, zur Versickerung und/oder zur Rückhaltung des im Planänderungsbereich anfallenden Oberflächenwassers geprüft und entwickelt.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Umweltbericht als integrierter, gesonderter Teil der Begründung

- Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt. Das so genannte „Scoping“ wurde durchgeführt.

### **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring:**

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen (Abschichtung).

## 7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Neumünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 und parallel hierzu die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um östlich der Baeyerstraße die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich abzusichern.

Der Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält somit die folgende Flächendarstellung:

- Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“

Betroffen von der Umwidmung sind bereits bebaute Fläche.

Die verlorengelassenen Werte betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop und Tiere und Pflanzen, die, da im Planbereich und im nahen Umfeld entsprechende Flächen fehlen bzw. einem Zugriff entzogen sind, anderen Orts, innerhalb des Stadtgebietes, durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Im Zusammenhang mit der Freilegung des Geländes, u.a. durch Abnahme des Bodenbewuchses, aber auch durch unbeabsichtigte Gehölzschädigungen, kann es zur Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten kommen (u.a. ungefährdete Brutvögel der Gehölze).

Ein Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für diese Artengruppe durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung vermieden werden. Weitere Arten bzw. Gruppen sind im Sinne des § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich nicht betroffen.

## 7.8 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es sind Kosten für die Aufwertung und „Instandsetzung“ degenerierter Knickabschnitte zu beachten.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Begründung

### 8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Im Zuge einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. Quellenverzeichnis) ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft nachgewiesen worden. Sofern die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Die nachfolgende **Abbildung** zeigt die Lage der schutzbedürftigen Nutzungen zu dem betrachteten Lebensmittel-Discountmarkt.



Das Betriebsgrundstück und die Bebauung der Nachbarschaft befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66 der Stadt Neumünster. Diese weisen eine Nutzung als Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet Einzelhandel (SO) aus. Schutzbedürftige Nutzungen (Büroräume) befinden sich auf dem südwestlich benachbarten Flurstück 133 (Baeyerstraße 4 + 4a) zwischen der „Baeyerstraße“ und dem geplanten Standort des Lebensmittel-Discountmarktes.

Östlich des Betriebsgrundstückes und des geplanten Standortes des Lebensmitteldiscountmarktes ist ein Wohngebäude auf dem Flurstück 149 (Stoverweg Nr. 38) vorhanden, welches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 als Gewerbegebiet gewertet wird.

Südlich Stoverweg (K 1) im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt zum geplanten Lebensmittel-Discountmarkt ist Wohnbebauung innerhalb einer gemischten Baufläche (M) gemäß den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster und ein unbebautes Flurstück 137 (Stoverweg 39) innerhalb als gewerblicher Bauflächen dargestellten Teilflächen vorhanden. Dieses ist als Ausstellungsfläche der Autopfandleihe genehmigt; dort ist entsprechend der Auskunft der Stadt Neumünster langfristig keine Bebauung geplant.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungsergebnisse lärmindernde Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art im Planänderungsbereich vorzunehmen.

#### Kundenparkplatz:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Öffnungszeiten bis einschließlich 22.00 Uhr sind ohne abschirmende Lärmschutzmaßnahmen möglich.  
Eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist zulässig, sofern relevante Schlafräume geschützt werden.
2. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Fahrgassenoberfläche des Kundenparkplatzes in Betonsteinpflaster lärmindernd auszubilden.
3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind lärmarme Einkaufswagen zwingend vorzusehen.

#### Anlieferung:

1. Die Anlieferung im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ist ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich.
2. Eine Nachtanlieferung ist nur möglich, wenn keine Schlafräume an den dem Kundenparkplatz zugewandten Gebäudeseiten der Flurstücke 133 und 171 vorgesehen werden. Derzeit sind dort lediglich Büroräume und Nebengebäude vorhanden.
3. Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr (Lieferfahrzeug mit Lkw-Kühlaggregat) ist die Installation einer Einhausung erforderlich.
4. Bei der Nachtanlieferung sind Fahrten der Lieferverkehre zwischen der Anlieferzone und dem „Stoverweg“ unzulässig.

## 9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit dem „Stoverweg“ als Kreisstraße Nr. 1 im Süden und mit der „Baeyerstraße“ als äußere verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches vorhanden.

Die Erschließung des Verlagerungsstandortes für den Lebensmittelmarkt erfolgt für den Planänderungsbereich im Westen von der „Baeyerstraße“ und im Süden vom „Stoverweg“ über vorhandene bzw. neu herzustellenden Zufahrtsbereiche. Zu Sicherstellung einer verkehrsgerechten Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes vom Stoverweg aus wird die Grundstückszufahrt zum Stoverweg (K 1) vorfahrtgeregelt mit Einrichtung eines Linksabbiegestreifens hergestellt. Details sind der nachgeordneten Erschließungsplanung vorbehalten.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde geprüft, ob das maßgebende Streckennetz sowie die Grundstückerschließungen in der Lage sind das prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Grundstückszufahrt im Zuge der Baeyerstraße weist im Prognose-Planfall 2030 eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes auf. Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

Bei der Grundstückszufahrt im Zuge Stoverweg (K 1) wird bei Berücksichtigung eines vorfahrtsregulierten Verkehrsablaufes die befriedigende Qualitätsstufe „C“ erreicht.

Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen sind somit auch hier grundsätzlich nicht erforderlich. Gleichwohl kann durch die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens der Verkehrsablauf im Zuge „Stoverweg“ (K 1) positiv beeinflusst werden. Am lichtsignalisierten Knotenpunkt Stoverweg / Baeyerstraße kann auch langfristig im Prognose-Planfall 2030 die befriedigende Qualitätsstufe „C“ des Verkehrsablaufes sichergestellt werden, sodass auch hier keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

Der auch aus verkehrstechnischer Sicht u. a. seitens der Polizei für erforderlich gehaltene Linksabbiegestreifen wird entsprechend der Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 zur Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs mit Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb des Planänderungsbereiches herzustellen sein.

### 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben wird dem Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 Teile 1 - 4 sowie die ergangenen ATV-Vorschriften maßgebend.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist geplant, anfallendes Schmutzwasser in Grundleitungen DN 160 zu fassen und über ein innerhalb des Teilgebietes SO 2.1 neu zu errichtendes Kanalnetz im Freigefälle der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation in der Baeyerstraße zu übergeben. Es soll nach Möglichkeit der vorhandene Übergabeschacht auf dem Flurstück 81 genutzt werden. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation im Stoverweg wäre höhenteknisch auch möglich. Die Entscheidung hängt stark von der genauen Anordnung der Entwässerungsgegenstände innerhalb des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes ab und kann daher erst Abschluss der Hochbauplanung getroffen werden.

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen und -schächte werden bis auf den Übergabeschacht nicht weitergenutzt. Sie sind entsprechend zurückzubauen.

Das im Planbereich anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern oder als Brauchwasser genutzt werden kann, kontrolliert gesammelt und dem vorhandenen Leitungsnetz in die angrenzende Straße gedrosselt zugeleitet.

Eine Änderung der Oberflächenentwässerung erfolgt für den Planänderungsbereich. Hierzu wurde im Vorwege der Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet und im Zuge der Entwurfsplanung in Rückabstimmung mit der unteren Boden- und Wasserbehörde auf Grundlage der vorhandenen Grundwassersituation und einer optimierten Verkehrsführung/-sicherheit in mehreren Schritten angepasst (vgl. Quellenverzeichnis).

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

Der Versickerungsnachweis muss objektbezogen für den Einzelfall entsprechend der Anforderungen des Arbeitsblatts A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) gegenüber der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens erfolgen.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Antragsteller / Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu achten.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde seitens des Kommunikationsunternehmens geprüft, ob zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist zugunsten der Deutschen Telekom darauf zu achten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichend Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn der zuständigen Technik GmbH der Deutschen Telekom schriftlich anzuzeigen.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Schleswig-Holstein Netz AG das Stadtgebiet mit Strom und Gas.

Im Zuge der Planaufstellung wurde seitens des Versorgungsträgers geprüft, in wieweit innerhalb des Planbereiches sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen zur örtlichen und regionalen Stromversorgung befinden. Grundsätzliche Bedenken wurden seitens des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht geäußert.

Eine weitere Beteiligung erfolgt mit den folgenden Beteiligungsschritten nach dem BauGB und im Zuge der Vorhabenrealisierung.

Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung von Gasleitungen beträgt grundsätzlich 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Neumünster und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln und eine freie Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Den Nachweis hat der jeweilige Träger von Vorhaben innerhalb des Plangebietes im Rahmen nachgeordneter bauaufsichtlicher Verfahren zu führen.

## 11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Berufsfeuerwehr und die stadtteilbezogene Freiwillige Feuerwehr der Stadt Neumünster.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind über den Bestandsschutz hinausgehend für das Neubauvorhaben innerhalb des Teilgebietes SO 2.1 im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Träger des Vorhabens nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen „Baeyerstraße“ und „Stoverweg“ im Süden des Planbereiches als gesichert anzusehen.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen

### 12.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

Der gemäß einer örtlichen Biotoptypenaufnahme vom 21.02.2017 innerhalb des Planänderungsbereiches als Feldhecke vorhandene Knick ist nach § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützt.

Mit Realisierung des Plan-Vorhabens wird dieser Knick entfallen und zu roden sein. Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Planbereiches umzusetzen sein. Hierzu sind entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde nach LNatSchG durch den Träger des Vorhabens oder durch den Grundstückseigentümer zu stellen.

Eine in Aussichtstellung erfolgt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach dem BauGB.

### 12.2 Schutzzonen

Die Flächen östlich der „Baeyerstraße“ liegen innerhalb der Schutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Neumünster vom 12.02.1988. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten: Gemäß § 2 ist es in der Zone IIIB verboten

- Betriebe, die wassergefährdende Stoffe (§ 19 g Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes) verwenden, herstellen, umschlagen, lagern oder bei denen derartige Stoffe anfallen, zu errichten,
- wassergefährdende Stoffe (§ 19 g Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes) abzulagern oder durch Einbringen, Einleiten oder Vergraben in den Untergrund zu beseitigen,
- Rohrleitungen für den Transport wassergefährdender Stoffe (§ 19 a Abs. 1 und 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) zu errichten oder
- Abwasser zu versenken.

Die Abgrenzung dieser Schutzzone des Wasserschutzgebietes wird für das Plangebiet als nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

Begründung

### 13. Bodenschutz

#### 13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuauflistung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66 bestehenden Baurechten und als Maßnahme der Innenentwicklung und Umnutzung untergenutzter gewerblicher Flächen planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der einzelhandelsrelevanten Vorgaben in Bezug auf die Beibehaltung des Sonderstandortes Typ A sich nicht ergeben.

Die Versiegelungen, die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 bzw. nach § 34 BauGB zulässig sind, werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß dem Landschaftsrahmenplan, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die sondergebietsbezogene Entwicklung durch die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht planerisch für eine in Anspruchnahme vorbereitet werden.

#### 13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Im Nordwesten des östlichen Nachbargrundstücks (Stoverweg 38), angrenzend an den Planänderungsbereich befindet sich die Quelle eines LCKW-Grundwasserschadens. Dort liegen erhebliche Boden- und Grundwasserbelastungen wenige Meter unterhalb der Geländeoberfläche vor. In der nach Süden abströmenden, mit Hilfe von 2 Sanierungsbrunnen gesicherten Fahne verlagern sich die Grundwasserbelastungen in größere Tiefen.

Nach den bisherigen, auf dem Nachbargrundstück ermittelten Daten ist die Schadensquelle auf dieses Grundstück beschränkt. Zur Absicherung wird derzeit geprüft, ob auch auf dem Grundstück Stoverweg 40 sanierungsrelevante Bodenbelastungen mit LCKW vorliegen. Die technische Erkundung umfasst die Erstellung von maximal 12 Rammkernsondierungen unmittelbar westlich der Grundstücksgrenze.

Die mit einem Abstand von 5,0 m abgeteufte Bohrungen haben je nach Lage zur Schadensquelle Tiefen zwischen 8,0 und 18,0 m. Im Labor werden anschließend die LCKW-Gehalte im Feststoff an methanolüberschichteten Bodenproben ermittelt.

Die Daten liegen vor. Demnach wurde in einer braunkohlehaltigen Probe (2,90 - 3,00 m) ein deutlich erhöhter LCKW-Gehalt von 226,5 mg/kg gemessen.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

### Begründung

Der Vorhabenträger lässt nun durch den Sondergutachter die weiteren erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der technischen Erkundung wie folgt durchführen:

- Ermittlung der TOC-Gehalte an Bodenproben (Rückstellproben) mit LCKW-Gehalten > 3 mg/kg
- Abgrenzung der Belastung an der östlichen Grundstücksseite im Zufahrtbereich zum geplanten Aldi-Verlagerungsstandort durch drei weitere Bohrungen

Ergänzend hierzu wurden zur Erkundung einer möglichen Belastung des Grundwassers 3 Grundwasserproben gezogen.

Die Untersuchungsergebnisse werden durch die untere Bodenschutzbehörde bewertet. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen werden zudem durch den Träger des Vorhabens auf Realisierungsfähigkeit des Vorhabens hin zu prüfen sein.

Sollte bei Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

### 13.3 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 31.03.2017 teilt der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein mit, dass das zur Bebauung anstehende Grundstück Stoverweg 40 / Baeyerstraße 6 bereits im Jahr 2015 luftbildtechnisch untersucht worden ist, mit dem Ergebnis, dass Munitionsfunde in diesem Bereich dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt sind.

Der Kampfmittelräumdienst teilt mit dem o. g. Schreiben mit, dass es sich bei der o. g. Fläche folglich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Für die auszuführenden Arbeiten bestehen dementsprechend keine Bedenken.

### 14. Archäologische Denkmale

Mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 16.02.2017 wurde der Stadt Neumünster mitgeteilt, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der städtischen Planung nicht festgestellt werden konnten und somit keine Bedenken bestehen. Der Bauleitplanung wurde seitens des ALSH zugestimmt.

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG, 2014) hin, wonach der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“

---

Begründung

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Baeyerstraße“ wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am  
gebilligt.

Neumünster,

. Ausfertigung

-----  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Im Auftrag

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

-----  
gez. Dipl.- Ing. <sup>(FH)</sup>  
Peter Scharlibbe