

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 – GEWERBEGEBIET GRÜNER WEG –

FÜR DAS GEBIET DER GRUNDSTÜCKE GRÜNER WEG 3 UND 9 BIS 11
IM STADTTEIL WITTORF



Übersichtsplan o. M.

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

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL I

- A. Grundlagen, Anlass und Ziel der Planung
- B. Inhalt der Planung
- C. Plandurchführung
- D. Städtebauliche Daten, Kosten und Finanzierung

Teil II Umweltbericht

- 1. Einleitung
- 2. Beschreibung und Bewertung zu Bestand und Umwelt-
auswirkungen
- 3. Planungsalternativen
- 4. Angaben zu Verfahren und Methodik
- 5. Monitoring
- 6. Zusammenfassende Erklärung

Teil I: Inhalt

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	5
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel	5
3. Ausgangslage, Bestand	7
3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung)	7
3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung	9
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	10
4.1 Flächennutzungsplan 1990	10
4.2 Landschaftsplan 2000	11
4.3 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan	11
4.4 Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs	11
4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster	13
5. Verfahrenswahl	16
B. INHALT DER PLANUNG	17
1. Städtebauliches Konzept	17
2. Festsetzungen der Planänderung	17
2.1 Art der (baulichen) Nutzung	17
2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	21
2.4 Bauweise	21
2.5 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	21
2.6 Örtliche Bauvorschriften	22
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
4. Umweltbelange	23
4.1 Verkehr und Lärm	23
4.2 Eingriff-/Ausgleich, landschaftspflegerische Maßnahmen	27
4.3 Altlasten - Altlastverdacht	27
C. PLANDURCHFÜHRUNG	28
1. Zeitvorstellungen	28
2. Bodenordnung	28
3. Kampfmittel, Archäologie	28

4. Rechtsfolgen	29
5. Monitoring	29
 D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	30
1. Flächenangaben, Daten	30
2. Kosten und Finanzierung	30
 TEIL II Umweltbericht	30

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind komplett durchzuführen. Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Aufgrund der Planungssituation, die eine punktuelle Überplanung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelssonderstandortes zum Ziel hat, war eine gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da die Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder indirekt betroffen waren.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Mit der im Jahre 2004 durchgeführten Novellierung des BauGB wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert; in der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden.

Das Bauleitplanverfahren wurde im Jahr 2015 förmlich eingeleitet. Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden bereits ebenfalls im Laufe des Jahres 2016 und somit vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet und durchgeführt. Gemäß § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird daher das Bauleitplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

Das ca. 3,6 ha umfassende Plangebiet liegt etwa 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums zwischen der Lindenstraße/Wittorfer Straße (K 9) und der Altonaer Straße (L 319). Die Grundstücke Grüner Weg 3 und 9 bis 11 werden vom Plangeltungsbereich erfasst.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen vom Einzelhandelssonderstandort Nortex geprägt, der sich als ein gemeinsamer Gebäudekomplex mit dazugehöriger gemeinsamer

Stellplatzanlage darstellt und aus dem Mode-Center mit einer ergänzenden Nahversorgungseinrichtung zusammensetzt.

Aus einem 1937 in Hamburg gegründeten Textilunternehmen für Spezialanfertigungen hat sich Nortex im Laufe der Jahrzehnte zu einem inhabergeführten Modehaus mit über 250 kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Voll- und Teilzeit)¹ und Sitz in Neumünster entwickelt.

Der Betriebsstandort im Gewerbegebiet Grüner Weg beherbergte seit den 60er Jahren die „Nortex-Herrenkleiderfabrik“. Aufgrund des massiven Strukturwandels in der Bekleidungsindustrie kam es in den siebziger Jahren zu einer grundsätzlichen Umorientierung: Um Arbeitsplätze zu erhalten, wurde auf Wunsch der Stadt Neumünster und der Landesregierung das Kerngeschäfts von Produktion auf Einzelhandel umgestellt; in den folgenden Jahren wurde der Handelsbetrieb stetig ausgebaut.

Das Bekleidungshaus gilt heute als Spezialist für Über- und Sondergrößen. Es ist in dieser Hinsicht eines von lediglich vier Häusern bundesweit, das Spezialgrößen in dieser Bandbreite anbietet - im Herrenbereich beispielsweise insgesamt 103 Größen.

Nach den Angaben der Firma Nortex kommen 85 Prozent der Kunden nicht direkt aus Neumünster, sondern aus ganz Schleswig-Holstein, Hamburg und sogar aus Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und dem südlichen Dänemark. Damit trägt die Firma stark zur oberzentralen Ausstrahlungskraft der Stadt Neumünster bei.

Besonderes Augenmerk wird bei dem Bekleidungsspezialist auf Beratung und Service gelegt, was eine große Anzahl an qualifizierten Arbeitskräften erfordert und entsprechende Beschäftigung bietet.

Das florierende Unternehmen ist bestrebt, sich am Standort Neumünster weiterentwickeln und im (Teil-) Wettbewerb mit anderen Standorten besser behaupten zu können. Auf Betreiben und Antrag der Firma Mode-Center Nortex beschloss die Ratsversammlung der Stadt Neumünster am 03.06.2014 im Zusammenhang mit der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, dem Bekleidungsspezialisten weitere Entwicklungsspielräume an seinem historisch gewachsenen Sonderstandort einzuräumen.

Hierauf aufbauend wurde am 23.10.2014 bzw. klarstellend am 03.12.2015 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 durchzuführen. Mit der Planänderung soll in erster Linie eine Flexibilisierung der Sortimentsstruktur bzw. eine Sortimentsanpassung planungsrechtlich ermöglicht werden, um hierüber eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung für Nortex zu gewährleisten. Mithin soll durch die Planung die Stellung Neumünsters als Schwerpunktstandort für Textil-Facheinzelhandel gestärkt und ausgebaut werden.

Zum einen gilt es, den Anteil für das Nebensortiment Schuhe im Hinblick auf atypische Über- und Untergrößen zu erweitern. Zum anderen soll das ergänzende Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente erweitert und um die Untersortimente Drogerie/ Parfümerie arrondiert werden. Gleichzeitig ist hinsichtlich der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ein Abgleich mit der aktuellen bauaufsichtlichen Genehmigungslage vorzunehmen.

¹ Lt Angaben der Firma Nortex im Jahr 2016

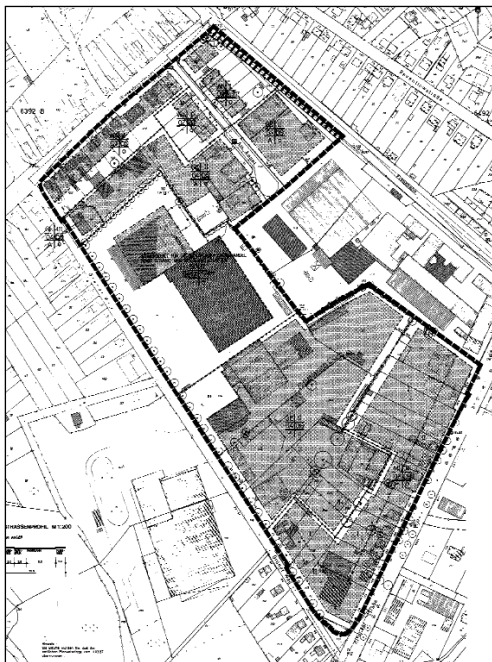
Mit der Bebauungsplanänderung soll zudem hinsichtlich der einzelhandelssteuernden Festsetzungen eine Anpassung an die geltende Rechtslage erfolgen. Auch sind die Aussagen aus der Fortschreibung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu berücksichtigen und die konkreten Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt, das benachbarte Nahversorgungszentrum Wittorf und das Umland zu prüfen.

Darüber hinaus gilt es, das städtebauliche Konzept auf ein erweitertes Betriebsgrundstück auszudehnen, da sich die Firma Nortex in den vergangenen Jahren durch Flächenankauf vergrößert hat. Das Plangebiet wurde entsprechend um die hinzugekommenen Flurstücke 309 und 311 sowie ein Teil des Flurstücks 313 erweitert.

3. Ausgangslage, Bestand

3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung)

Der **Bebauungsplan Nr. 123** „Gewerbegebiet Grüner Weg“ im Stadtteil Wittorf hat in seiner **Ursprungsfassung** im Jahr 1993 Rechtskraft erlangt.



Der Ursprungsplan umfasst ein deutlich größeres Plangebiet und diente zur Strukturierung einer Gemengelage, die damals durch Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geprägt war.

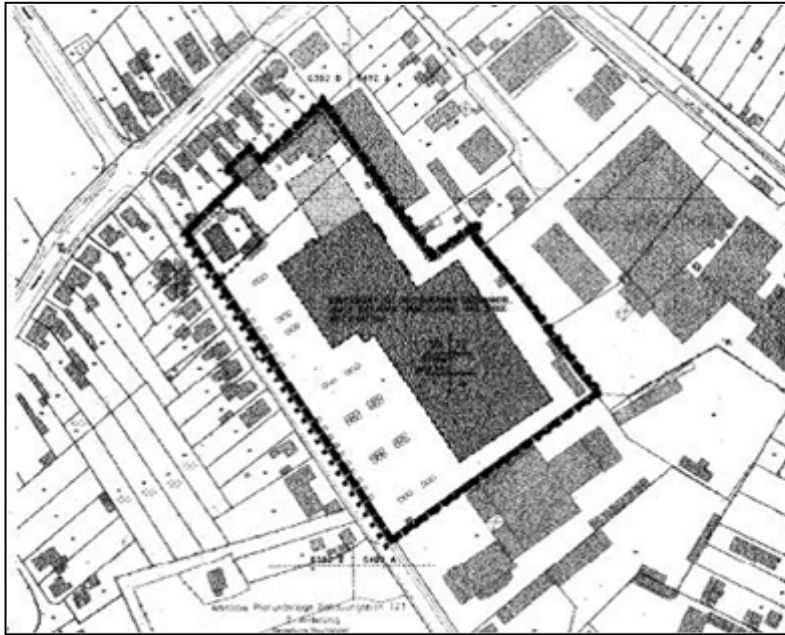
Der Bereich Grüner Weg 9 bis 11 wurde schon damals als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Hier befand sich bereits der Bekleidungsspezialanbieter Nortex.

Ursprungsbebauungsplan Nr. 123 (aus 1993)

Die im Jahre 1997 durchgeführte **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123** wurde u. a. erforderlich, um durch Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche planungsrechtlich eine Erweiterung der Firma Nortex zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 123.

Am 05.02.2002 wurde die **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123** rechtskräftig. Diese Änderung umfasste in ihrem Geltungsbereich lediglich die Grundstücke Grüner Weg Nr. 3 und 9 bis 11. Für die Grundstücke Grüner Weg 9 bis 11 blieb es bei der Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. In den vorangegangenen Jahren hatte Nortex auf der Nordostseite weitere Flächen für betriebliche Nutzungen erworben, so dass das Sondergebiet um diese Bereiche erweitert wurde.

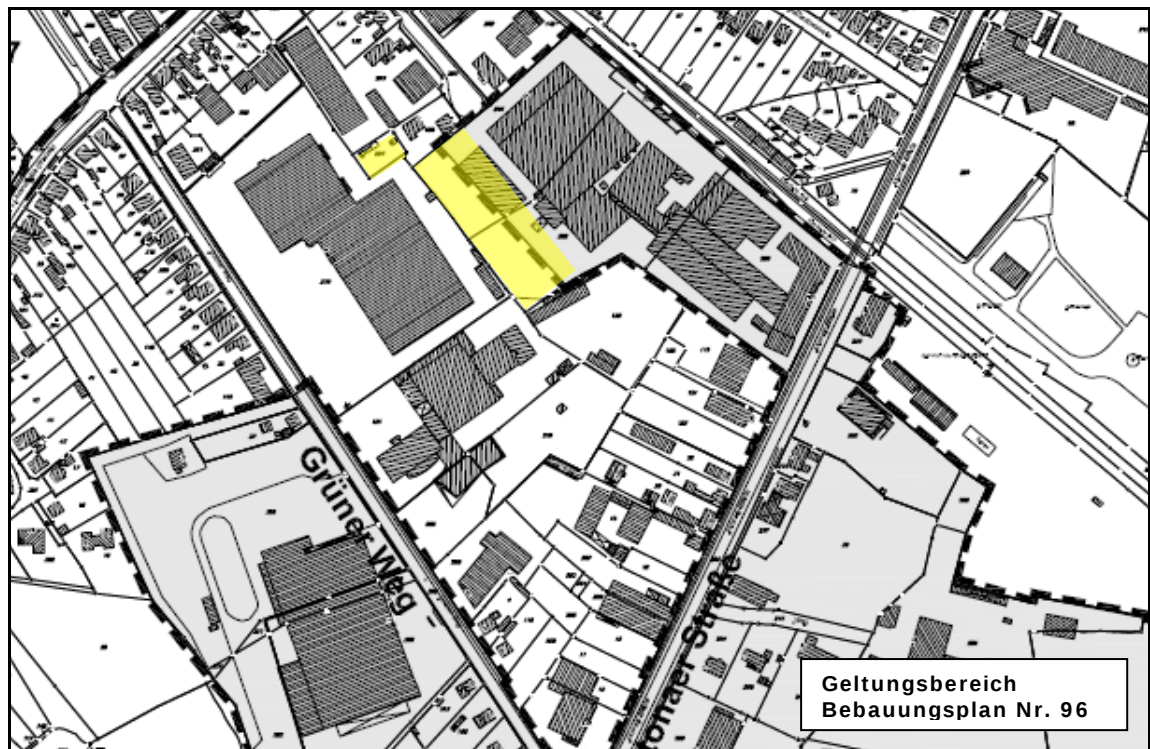
Ziel der Planänderung war zudem eine erneute Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche, um hierüber weitere Ausdehnungsmöglichkeiten für den Bekleidungspezialisten Nortex sowie die Abrundung des Sortiments mit Randsortimenten, wie Lederwaren und Reiseutensilien zu schaffen.



Das Grundstück Grüner Weg 3 wurde seinem Bestand entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 (aus 2002)

Mittlerweile wurden auf der Nordostseite weitere angrenzende Flächen von Firma Nortex erworben. Nach bisherigem Planrecht liegen diese Flächen etwa zur Hälfte im unbeplanten Innenbereich; die andere Hälfte befindet sich im Geltungsbereich des einfachen **Bebauungsplanes Nr. 96**. Dieser nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellte Bebauungsplan wurde am 06.10.2011 rechtskräftig. Es werden darin ausschließlich Begrenzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen formuliert.



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 96 (aus 2011) mit Markierung der ergänzten Grundstücksflächen v. Nortex

3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung

Auf dem Grundstück Grüner Weg 9 bis 11 befindet sich das großflächige Mode-Center mit einem angeschlossenen Lebensmittelmarkt. Die Geschossfläche (GF) dieses Einzelhandelskomplexes beträgt derzeit ca. 15.400 qm.

Auf das Hauptsortiment Bekleidung entfallen ca. 9.700 qm Verkaufsfläche, auf das ergänzende Nahversorgungssortiment Lebensmittel ca. 1.640 qm Verkaufsfläche. Innerhalb des Hauptsortiments Bekleidung werden schon heute in untergeordnetem Maße Schuhe und Lederwaren als Nebensortimente angeboten.



Luftbild aus 2016

Im Jahr 2011 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Bekleidungshauses mit Lebensmittelmarkt auf insgesamt 18.066 qm Geschossfläche bzw. 14.711 qm Verkaufsfläche und insgesamt 482 Stellplätzen erteilt. Der darin vorgesehene Erweiterungsbau an der Nordwestseite des Gebäudekomplexes wurde bisher noch nicht realisiert.

Im Gebäudekomplex des Bekleidungsanbieters ist schon heute ein Café bzw. Bistro mit ca. 120 Sitzplätzen integriert. Zu besonderen Anlässen kann das gastronomische Angebot auf 240 Sitzplätze erhöht werden. Das Bistro dient zugleich als Kantine für die Belegschaft. Verwaltungs-, Schulungs- und Lagerflächen sowie Sozialräume befinden sich ebenso in dem Gebäudekomplex. Das Werbebüro der Firma Nortex wurde aus Platzgründen in ein anderes Gebäude ausgelagert. Die nach bestehendem Planrecht zulässige Textilreinigung und das Reisebüro wurden bisher nicht umgesetzt.

Außerdem sind auf dem Grundstück die gemeinsame Stellplatzanlage, Nebengebäude und Zufahrten vorhanden.

Die hintere (nordöstliche) Grundstücksfläche ist derzeit mit Ausnahme eines älteren Lagergebäudes baulich nicht genutzt und liegt, wenngleich überwiegend versiegelt oder befestigt, brach.

Neben verschiedenen Werbeanlagen an den Gebäudefassaden des Einzelhandelsstandortes befindet sich an der Grundstückszufahrt Grüner Weg ein ca. 15 m hoher Werbepylon, der das Logo des Centers trägt.

Für das firmeneigene Grundstück, das aus den Flurstücken 282, 313, 309 und 311 besteht, existiert eine in 2010 eingetragene öffentlich-rechtliche Vereinigungsbau- laust. Diese Flurstücke sind damit bauordnungsrechtlich als ein einziges Grundstück zu betrachten.

Die Bebauung südwestlich des Plangebiets entlang des Grünen Wegs sowie nordwest- lich an der Lindenstraße ist überwiegend von Einzelwohnhäusern geprägt.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich die Lagerhalle eines Fliesenhandels sowie ein kleineres Wohnhaus, das von dem Hausmeister der Firma Nortex bewohnt wird. Es schließen sich die aufgegebenen gewerblichen Gebäude des TWN - Teppich-Werk Neumünster GmbH an. Im Südosten des Plangebiets befindet sich das Autohaus Süverkrüp GmbH & Co mit Verkaufshalle und Ausstellungsflächen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planeri- sche Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan 1990

Der Flächennutzungsplan (FNP) 1990 in sei- ner gegenwärtig geltenden Fassung stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ dar. Lediglich die beiden rückwär- tigen Flurstücke 309 und 311 sind als ge- mischte Bauflächen (M), das Flurstück am Grüner Weg 3 hingegen als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

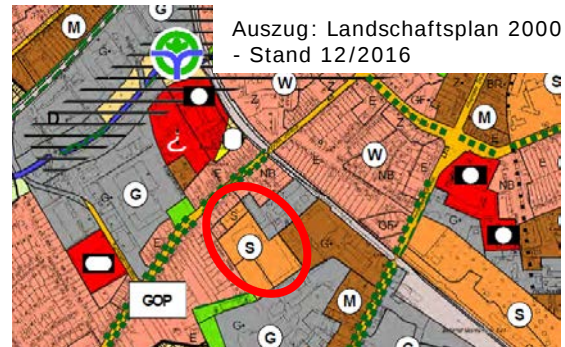


Die vorliegende Bauleitplanung zur Sortimentsanpassung im großflächigen Einzel- handelskomplex einschließlich der geringfügigen Planerweiterung um die Flurstücke 309 und 311 ist von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes grundsätzlich getragen. Auch wenn die beiden Ergänzungsflurstücke bisher nicht als Sonderbaufläche dargestellt sind, widerspricht doch eine Einbeziehung dieses Rand- bereichs in die Sondergebietsnutzung nicht den Grundzügen der städtebaulichen Ordnung, wie sie in dem bewusst nicht-parzellenscharfen Flächennutzungsplan nie- dergelegt ist. Zudem sind in diesem Teilbereich künftig keine Einzelhandelsverkaufs- flächen zulässig. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforder- lich.

4.2 Landschaftsplan 2000

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche, und zwar überwiegend als Sonderbaufläche dar. Die Bauflächendarstellungen entsprechen denen des Flächennutzungsplanes.

Weitere Zielaussagen trifft der Landschaftsplan hier nicht. Von daher ist die vorgelegte Planung mit den Aussagen der örtlichen Landschaftsplanung im Einklang.



4.3 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 123 befindet sich in dem in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereich sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster.

Der Regionalplan (Fortschreibung 2000) führt aus, dass Neumünster mit der oberzentralen Funktion u. a. die landesplanerische Aufgabe hat, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, in dem entsprechende Standorte für den Einzelhandel vorgehalten werden.

4.4 Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs

Im LEP 2010, Ziffer 2.8 sind verschiedene Ziele der Raumordnung verankert, die bei der Planung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentren-relevanten Sortimenten zu beachten sind:

a) Zentralitätsgebot

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

Die Stadt Neumünster ist als Oberzentrum eingestuft. Das raumordnerische Ziel wird erfüllt.

b) Beeinträchtungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanten Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion

bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

Diese Zielvorgabe der Raumordnung wird erfüllt. In der Wirkungsanalyse von GfK², die dieser Begründung zugrunde liegt, wird nachgewiesen, dass es durch die Erweiterung der Einzelhandels-relevanten Spielräume zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster kommt.

Auch in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 wird zum Sonderstandort Typ B – Nortex ausgeführt, dass auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes nicht mit negativen Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich verbunden ist. Die Innenstadt wird in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt und im nahegelegenen Nahversorgungszentrum Wittorf ist derzeit kein entsprechendes Angebot vorhanden, das betroffen sein könnte.

Zur Beantwortung der Frage, ob es durch die Planung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren in benachbarten zentralen Orten kommt, wurde im September 2017 eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom Institut GfK eingeholt³. Dabei wurden die zentralen Versorgungsbereiche der Städte Norderstedt, Rendsburg, Wahlstedt, Bad Segeberg und Bad Oldesloe betrachtet. Für die noch weiter entferntere Stadt Itzehoe wurden zudem qualitative Einschätzungen vorgenommen.

Der Fachgutachter kommt in dieser Regionalen Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass aufgrund der möglichen Vorhaben am Standort Nortex nach den getroffenen Festsetzungen unter Verträglichkeitsaspekten keine strukturellen oder mittelbar städtebaulichen Gefährdungen in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen zu befürchten sind. Insgesamt sind die maximal zu erwartenden Umsatz-Umverteilungsquoten als verträglich anzusehen.

c) Kongruenzgebot

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

Den Oberzentren vorbehalten sind daher

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

Art und Umfang des Vorhabens entsprechen der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde. Der Nachweis zur sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich wird in der Auswirkungsanalyse von GfK geführt. Auch dieses Ziel der Raumordnung ist erfüllt.

² Auswirkungsanalyse, GfK, Mai 2015

³ Regionale Wirkungsanalyse, GfK, September 2017

d) Städtebauliches Integrationsgebot

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

Das Plangebiet liegt im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Stadtteils Wirtorf. Aufgrund der eher gewerblichen Prägung und der relativ wenigen Wohnnutzungen, die sich in unmittelbarer Umgebung zu Nortex befinden, kann nicht von einem städtebaulich integrierten Standort im eigentlichen Sinne gesprochen werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt (EHK) – auch in seiner Fortschreibung aus 2016 – berücksichtigt diesen Umstand und stuft den Einzelhandelsstandort deshalb als Sonderstandort des Typs B ein (s. Begründung Kap. 4.5.3f.).

In der Fortschreibung zum EHK werden für diesen schon Jahrzehnte lang existierenden Sonderstandort bestimmte Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsoptionen aufgezeigt, die sich an den hierzu gefassten Beschlüssen der Selbstverwaltung orientieren. Mit der Absicherung des Betriebsstandortes für den Textil-Spezialisten wird die zentralörtliche Bedeutung Neumünster gestärkt bzw. erhalten.

Im Hinblick darauf, dass der Sonderstandort in seiner Atypik Bestandteil des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts zum Einzelhandel und damit in das räumlich-funktionale Standortstrukturmodell der Stadt integriert ist, wird das Ziel der Raumordnung ebenfalls erfüllt.

e) Einbindung in ÖPNV-Netze

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

Das Plangebiet ist über die Haltestellen der Buslinie 7 an der Altonaer Straße/Grüner Weg und der Buslinie 11 an der Lindenstraße/Rügenstraße an das ÖPNV-Netz der Stadt angeschlossen. Zudem liegt es ca. 700 m von der AKN Haltestelle Neumünster Süd entfernt. Der Grundsatz der Raumordnung ist somit erfüllt.

Eine Besonderheit ergibt sich daraus, dass es sich bei dem Vorhaben um Eröffnung von Umstrukturierungsmöglichkeiten für einen bereits existenten Standort handelt. Das Anliegen der Stadt Neumünster, die bauleitplanerischen Festsetzungen an diesem Standort an die geltende Rechtslage anzupassen, wird durch den LEP grundsätzlich gestützt:

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

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

Unter anderem im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Designer Outlet Center (DOC) an der Oderstraße hat die Stadt Neumünster im Dezember 2008 ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentren-

konzept (EHK) verabschiedet. Dessen Fortschreibung wurde am 22. November 2016 von der Ratsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Kernpunkte des Konzeptes sind u.a.

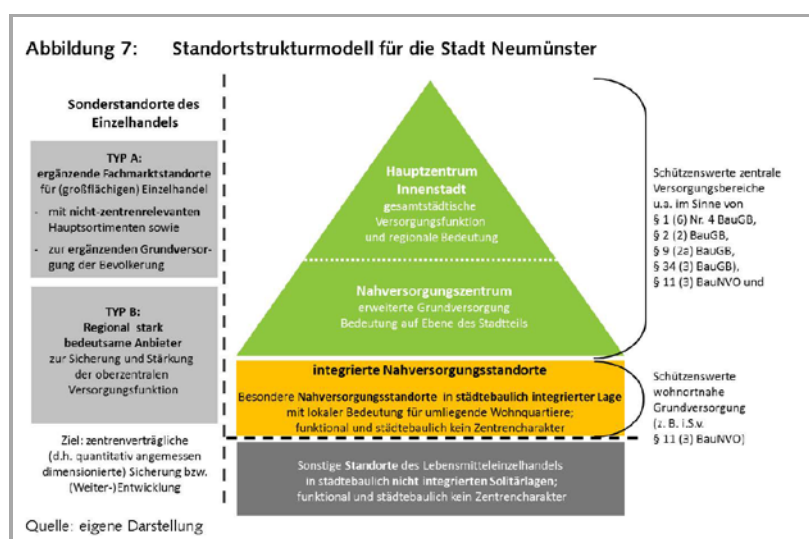
- die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt“ als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel,
- die Festlegung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten, Sonderstandorten Typ A als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und Sonderstandorten Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels (Standorte Nortex und DOC), sowie
- der an den Sonderstandorten grundsätzlich restriktiv zu behandelnde weitere Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen über den Bestandschutz hinaus.

4.5.1 Ziele und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung, Zentrenstruktur

In der Fortschreibung zum EHK wird ausgeführt, dass sich das bisherige gesamtstädtische Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“ bewährt hat und deshalb weiterhin Gültigkeit behält. Dadurch wird der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenordnungen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte konzentriert.

Als Entwicklungsziele für den Neumünsteraner Einzelhandel werden die „Erhaltung und der Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum“ sowie die „Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes und der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur“ hervorgehoben (S. 99f). Ebenso werden die „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität“ sowie der „Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren“ angestrebt. Für die ergänzenden Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft wird eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung als Ziel formuliert (S. 102f).

Im Weiteren wird folgende Zentrenstruktur festgelegt:



Quelle:
Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016, Abbildung 7, S. 105

Mit diesem Strukturmodell wird die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit in den einzelnen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster vorgezeichnet.

4.5.2 Sonderstandort Typ B

Die Fortschreibung des EHK enthält für Sonderstandorte des Typs B, zu denen das Designer Outlet Center DOC und der Standort Grüner Weg/Nortex gehören, folgende Aussagen:

- a) Die Sonderstandorte (Typ B) sind gekennzeichnet durch die Merkmale
 - Gesamtstädtisches und überörtliches Einzugsgebiet/ oberzentrale Versorgungsbedeutung
 - Angebotsschwerpunkte in atypischen zentrenrelevanten Warengruppen (insbesondere Bekleidung) mit Alleinstellungsmerkmal in der Region
 - Autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage
- b) Sonderstandorte B dienen auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters
- c) Sonderstandorte B weisen eine umfangreiche Angebotsausstattung in zentrenrelevanten Sortimenten auf
- d) Grundsätzlich sind weitere Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den politisch beschlossenen und bauplanungsrechtlichen genehmigten Bestand hinaus mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

4.5.3 Sonderstandort „Grüner Weg – Nortex“

Im Zuge der Beratungen zur Fortschreibung des EHK wurde Mitte 2014 von der Ratsversammlung beschlossen, dem Sonderstandort Nortex im Rahmen der bisher genehmigten Größe bestimmte Umstrukturierungsmöglichkeiten zu eröffnen, damit sich das Unternehmen künftig flexibler dem Wettbewerb stellen kann.

Hieran anknüpfend und klarstellend wurde am 03.12.2015 vom zuständigen Fachausschuss eine städtebauliche Rahmenvorgabe für die Weiterentwicklung des Standortes Nortex beschlossen. Danach soll auf der bisher bauaufsichtlich genehmigten Gesamtverkaufsfläche von ca. 14.700 qm künftig weiterhin eine komplette Belegung mit der Leitbranche „Bekleidung“ möglich sein. Innerhalb der Verkaufsfläche für die Leitbranche „Bekleidung“ sollen zudem Möglichkeiten für klar definierte und begrenzte Rand- und Nebensortimente aus dem Bereich Schuhe und Lederwaren geschaffen werden. Zudem soll die Planung ermöglichen, dass die bestehenden Nahversorgungssortimente auf max. 2.200 qm VK für Lebensmittel/Getränke und max. 800 qm VK für Drogerie- und Parfümerieartikel im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche erweitert werden können.

Nach den Aussagen der Fortschreibung des EHK ist der Sonderstandort Grüner Weg als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum zu sichern und kann zentrenverträglich weiter entwickelt werden. Dabei soll eine weitere Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den politisch beschlossenen und bauplanungsrechtlichen genehmigten Bestand hinaus mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weitgehend restriktiv behandelt bzw. kritisch geprüft werden.

Dieser Maßgabe wird mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 gefolgt.

Die EHK Fortschreibung aus 2016 führt hierzu aus:

„Der Beschluss der Selbstverwaltung aus 2014/2015 zu Nortex sieht weiterhin eine Beschränkung auf einige wenige weitere Sortimente vor, die darüber hinaus in Teilen (in der Umsetzung: Schuhe mit Über- und Untergrößen) auch eine besondere Atypik aufweisen sollen. Der Beschluss steht in diesem Punkt der Zielsetzung einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Sonderstandortes nicht entgegen, da er nur eine Substitution genehmigter Verkaufsflächen für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung durch andere (genau bestimmte) zentrenrelevante Sortimente ermöglicht.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes widerspricht hingegen der übergeordneten Zielsetzung der Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in Neumünster. Die mögliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist jedoch nicht mit konkreten negativen Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich verbunden. Die Innenstadt wird in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt und im nahegelegenen Nahversorgungszentrum Wittorf gibt es derzeit kein entsprechendes Angebot, so dass dort kein vergleichbarer Anbieter von einer möglichen Ansiedlung betroffen sein könnte.

Zudem beschränkt sich der Ratsbeschluss mit den darin formulierten Ausnahmetatbeständen ausdrücklich auf den Standort Grüner Weg/Nortex. Eine Übertragbarkeit auf andere Standorte im Stadtgebiet ist damit explizit nicht verbunden.

Eine über den Ratsbeschluss hinaus gehende, weitere Aufweitung der zulässigen nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angebote an diesem Sonderstandort ist jedoch nicht sinnvoll und zu vermeiden.“

5. Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit über 5.000 qm Geschossfläche. Nach § 3b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie Nr. 18.6 i. V. m. 18.8 aus Anlage 1 zum UVP ist für eine derartige Planung eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Da durch die Planänderung abwägungsrelevante Umweltbelange berührt sein können, soll das Bauleitplanverfahren durch eine integrierte Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB begleitet werden. Hierin werden die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange näher untersucht und geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich dargestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung dargelegt. Es findet somit das Regelverfahren für Bebauungspläne nach §§ 3 und 4 BauGB Anwendung.

Auf § 17 Abs. 1 des UVP wird verwiesen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Bei der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 geht es in erster Linie darum, für den historisch gewachsenen Textil-Sonderstandort „Nortex“ eine rechtlich eindeutige sowie zukunftsfähige und in Abstimmung mit dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept städtebaulich folgerichtige Neudefinition zu erarbeiten. Damit sollen der Besonderheit des Einkaufsstandorts Rechnung getragen, der genehmigte Bestand gesichert, Erweiterungsspielräume eröffnet und nicht zuletzt die Grenzen zur städtebaulichen Fehlentwicklung markiert werden.

Dem existierenden Einzelhandelssonderstandort, der aus einer räumlich-funktionalen Einzelhandelskonzentration mit spezifischer bzw. atypischer Angebotsstruktur besteht, soll planungsrechtlich „das passende Gewand“ gegeben werden. Dementsprechend wird hier ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Form eines „Besonderen Einkaufszentrums – Grüner Weg“ ausgewiesen und die Art der Nutzung dafür gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO definiert. Die textlichen Festsetzungen spezifizieren den für diesen besonderen Standort entwickelten Rahmen der zulässigen Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen.

2. Festsetzungen der Planänderung

2.1 Art der (baulichen) Nutzung

2.1.1 „Besonderes Einkaufszentrum – Grüner Weg“

Obwohl zwei unterscheidbare großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, trägt der Sonderstandort Grüner Weg bzw. Nortex aus folgenden Gründen bereits schon heute die Merkmale eines besonderen Einkaufszentrums:

- Es besteht ein enger räumlicher Zusammenhang; es handelt sich um eine baulich-funktionale Einheit und einen zusammenhängenden Einzelhandels-Komplex
- Der Einzelhandels-Komplex befindet sich auf einer rechtlich als Einheit zu wertenden Grundstücksfläche (es existiert eine Vereinigungsbaulast)
- Die Grundstücksfläche gehört einer einzigen Grundstückseigentümerin (Firma Nortex Mode-Center Ohlhoff GmbH und Co. KG)
- Der Komplex wurde und wird von der Grundstückseigentümerin als einzige Investorin realisiert und betrieben (Nortex, s. o.)
- Es liegen einheitliche Baugenehmigungen für den Komplex vor
- Es existieren eine gemeinsame Stellplatzanlage, eine Umfahrung sowie gemeinsamen Zu- und Abfahrten,
- Nach außen hin, d. h. vor allem vom Grünen Weg aus, ergibt sich ein abgegrenzter, einheitlicher Einkaufsstandort
- Der Komplex ist baulich miteinander verbunden, die einzelnen Betriebseinheiten sind aufeinander bezogen und einander zugeordnet
- Für Kunden ist eine enge räumliche Konzentration und funktionale Einheit wahrzunehmen; Nortex erscheint als ein Standortbereich

Der Komplex soll auch weiterhin eine funktionale Einheit darstellen und „in einer Hand“ sowie „unter einem Dach“ verbleiben. Um dieses städtebauliche Ziel abzusichern, wird für das einzelhandelsrelevante Teilgebiet SO1 eine Mindestgrundstücksfläche festgesetzt. Eine Aufteilung und getrennte Verwertung der Fläche wird damit unterbunden. Die bestehende Vereinigungsbaulast hat diesbezüglich ebenfalls absichernde Funktion.

Die Besonderheit dieses Einkaufszentrums besteht darin, dass nicht der in regulären Einkaufszentren übliche breite Branchenmix, sondern eine eindeutige Leitnutzung (Bekleidung) mit klar umrissenen Ergänzungsangeboten aus dem Bereich der täglichen Bedarfsgüter vorhanden ist und weiterhin ermöglicht werden soll. Innerhalb der Leitbranche Bekleidung sind in diesem Sonderfall nicht viele kleinflächige und selbstständige Verkaufseinheiten vorgesehen, die unabhängig voneinander betrieben und separat geöffnet bzw. verschlossen werden könnten. Stattdessen werden die großfl. Verkaufsstätten als zusammenhängendes besonderes Einkaufszentrum gesichert.

Das besondere Einkaufszentrum Grüner Weg bzw. Nortex unterscheidet sich gleichzeitig klar von einem Warenhaus, da die zulässigen Sortimente deutlich eingeschränkt und im Wesentlichen auf drei unterschiedliche Nutzungseinheiten (Textil, Lebensmittel, Drogerie) - als räumlich-funktionelle Einheit – beschränkt sind.

Die Stadt Neumünster macht mit der gewählten Festsetzung von ihrer Ermächtigung bzw. „Definitionsmacht“ Gebrauch, die zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet zu bestimmen und dabei Merkmale zu entwickeln, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das verfolgte Planungsziel für diesen ausgesprochen speziellen Fall zu erreichen. In einem regulären Sondergebiet würde eine vorhabenunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für mehrere Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung verlassen und einer Rechtsgrundlage entbehren. Im vorliegenden Sonderfall ist jedoch die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Es handelt sich um ein besonderes Einkaufszentrum und mithin um einen (besonderen) Handelsbetriebstyp.

Eine Vielzahl unabhängiger, kleinteiliger Betriebe oder Betriebe führen im Vergleich zu großflächigen Betrieben in der Regel zu deutlich höheren Umsatzleistungen pro Betrieb. Um die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse in Grenzen zu halten und die Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt nicht zu gefährden, sind die beschränkenden Festsetzungen zu Anzahl der Einheiten, Sortimenten sowie Verkaufsflächen für Haupt- und Neben- bzw. Randsortimente erforderlich. Insbesondere sollen hierüber die Besonderheit des Einkaufszentrums Grüner Weg dauerhaft erhalten und eine schleichende Wandlung in ein reguläres (kleinteiliges) Einkaufszentrum oder die Aufsplitterung in unzusammenhängende Einzelbetriebe vermieden werden. Die Entwicklung zu einem „regulären Einkaufszentrum“ würde das gesamtstädtische Einzelhandelsstrukturmodell konterkarieren und ließe nicht unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen befürchten, und zwar sowohl für das Umland als auch für die Stadt Neumünster selbst.

Die vorliegende Planänderung macht es möglich, die besondere Betriebstypik einvernehmlich abzustimmen und rechtlich abzusichern. Mittels der gewählten Festsetzungen werden die Grenzen zugunsten der „städtebaulichen Beherrschbarkeit“ abgesteckt. Sollten sich in der Zukunft dennoch Fehlentwicklungen oder betriebsbedingte

konzeptionelle Veränderungen abzeichnen, wird die Stadt erneut in eine Bauleitplanung einsteigen. Ggfs. wären dabei auch die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente anwenden, um letztlich auf Dauer eine geordnete und verträgliche städtebauliche Gesamtentwicklung sicherzustellen. Gleiches gilt für den Fall der Betriebsaufgabe des Spezialbetriebes. Der nicht-integrierte Standort ist betriebshistorisch für großflächigen Einzelhandel zu rechtfertigen, unabhängig davon jedoch nicht aufrecht zu erhalten.

Zur weiteren Absicherung, dass die beschriebene Atypik des Einkaufszentrums dauerhaft erhalten bleibt, wird ergänzend zu den textlichen Festsetzungen mit dem Betreiber des Standortes ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Hinsichtlich der räumlichen Anordnung der Verkaufsflächen bleibt es weiterhin dabei, dass diese im vorderen Teil des Gebäudekomplexes am Grünen Weg untergebracht werden. Dieser Bereich wird deshalb als Sondergebiet, Teilfläche 1 definiert.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, die durch Ergänzung der Flurstücke 309 und 311 vergrößert wurden, soll die Möglichkeit eröffnet werden, künftig u. a. die zum besonderen Einkaufszentrum zugehörigen Verwaltungs- und Lagerflächen unterzubringen. Dieser Bereich wird als Sondergebiet, Teilfläche 2 definiert.

Zu einzelnen Sortimenten:

Bekleidung: Dies ist der Fokus des Besonderen Einkaufszentrums. Um weitgehende Flexibilität zu ermöglichen, kann die gesamte maximale Verkaufsfläche hierfür genutzt werden. Sofern die ergänzend zulässigen Neben- oder Randsortimente aufgenommen werden, reduziert sich die Verkaufsfläche für Bekleidung entsprechend. Mittlerweise ist es für jeden größeren Bekleidungsanbieter nahezu unumgänglich, innerhalb der Verkaufsstätte ein „Shop-in-Shop-System“ einzuführen. Es handelt sich dabei um optisch unterscheidbare Bereiche innerhalb eines Geschäftes, in denen bestimmte Bedarfsbündel angeboten werden können. Dies wiederum ermöglicht z. B. Markenherstellern eine herausgehobene Präsentation ihrer Ware. Hiergegen ist städtebaulich nichts einzuwenden. Allerdings gilt es, dem Planungsziel entsprechend zu vermeiden, dass es zu einer Aufteilung der Verkaufsstätte in viele kleine selbstständige Einheiten und damit zur Entwicklung eines regulären Einkaufszentrums kommt. Somit sind Regelungen zum Shop-in-Shop-System nötig, was allerdings unterhalb der Ebene von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen liegt. Die erforderlichen Regelungen werden ebenfalls Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags.

Schuhe in atypischen Größen: Schuhe gehören zum Leitsortiment des Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt. An dem Sonderstandort Nortex sollen dennoch - unter der Prämisse, dass es um Ergänzung eines atypischen Angebots in Form von Unter-, Über- und Sondergrößen geht - Erweiterungsmöglichkeiten für dieses zentrenrelevante Sortiment geschaffen werden. Dem Spezialanbieter wird hierdurch eine umfassende Profilierung als Herren- und Damenausstatter mit Sondergrößen ermöglicht. Die genaue Definition zu Unter-, Über- und Sondergrößen wird in dem Städtebaulichen Vertrag niedergelegt, so dass eine Abgrenzung und Überprüfbarkeit gewährleistet ist.

Lederwaren, Taschen, Koffer und Schirme dürfen im bisher zulässigen Umfang als typisches Nebensortiment eines Bekleidungshauses integriert werden.

Rand- und Nebensortimente innerhalb des Bekleidungsanbieters: Der bisherige Bebauungsplan beinhaltet nicht die Möglichkeit, auf geringfügigen Verkaufsflächenanteilen auch andere, sachlich zugeordnete Waren anbieten zu können. Zugunsten der Angebotsprofilierung wird deshalb hierfür eine ergänzende Regelung aufgenommen.

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke usw. sollen – der planungsrechtlichen und faktischen Ausgangslage entsprechend – weiterhin möglich sein. Nach Beschluss der Ratsversammlung wird die zulässige Verkaufsfläche z. B. zugunsten der Ansiedlung eines Getränkemarktes erhöht. Eine Ausnahmeregelung zur Anzahl der Shop-Einheiten ermöglicht die Unterbringung von untergeordneten Nutzungen wie einer Bäckerei.

Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie Kosmetik- und Parfümerieartikel werden zusammengefasst ebenfalls auf Beschluss der Ratsversammlung bis zur Grenze der Großflächigkeit erstmalig im Plangebiet ermöglicht. In der Neumünsteraner Sortimentsliste aus dem EHK 2008 waren die beiden Schwerpunkt Drogerie und Parfümerie unter den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammengefasst. In der fortgeschriebenen Sortimentsliste aus 2016 (Fortschreibung EHK) wurde hingegen das Segment Parfümerie aus der Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente herausgelöst. Um den Beschluss der Ratsversammlung (vgl. 4.5.3) umzusetzen, wurde eine textliche Ergänzung vorgenommen, so dass künftig auch Parfümerieartikel in begrenztem Maß angeboten werden können.

Bei den Nahversorgungseinrichtungen wird in einem heute üblichen und klar definierten Umfang die Zulässigkeit von sonstigen Rand- und Nebensortimenten eingeführt.

Vergnügungsstätten sind in beiden Teilen des Sondergebietes ausgeschlossen, da diese der Typik des Sonderanbieters Nortex widersprechen und städtebauliche Spannungen mit den umliegenden Wohnnutzungen auslösen würden. Auch, wenn in einem Sondergebiet üblicherweise nur Positiv-Festsetzungen vorgenommen werden und im Umkehrschluss anderes nicht zulässig ist, wird der Vergnügungsstätten-Ausschluss zur Klarstellung im Sinne eines Hinweises aufgenommen.

2.1.2 „Allgemeines Wohngebiet“

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf dem Grundstück Grüner Weg 3 wird (wie bisher) der tatsächlichen Nutzung entsprochen und der Schutzanspruch im Hinblick auf die umliegenden gewerblichen Nutzungen definiert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des Bestandes und der städtebaulichen Struktur in der Umgebung wird im Sondergebiet weiterhin eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächen für die Hauptnutzungen orientieren sich an den überbaubaren Grundstücksflächen. Die daraus abgeleiteten Geschossflächen ermöglichen eine für gewerbliche Nutzungen typische und gleichsam nicht zu massive Bebauung.

Mit den für großflächige Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplatzflächen wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundstücksversiegelung weit überschritten. Deshalb wird eine gesonderte textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach bei Anrechnung der Stellplatz- und Zufahrtsfläche u. ä. eine Versiegelungsrate von maximal 95 % zulässig ist. Dies entspricht in etwa der vorhande-

nen Situation. Abgemildert wird der hohe Versiegelungsgrad durch die vorgesehenen Anpflanzungen, parallel zu den Grundstücken Grüner Weg 3, Lindenstraße 84 – 90 sowie durch Baumpflanzungen zur Gliederung und Gestaltung der Stellplatzanlagen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist wiederum der Bestand für die unverändert übernommenen Festsetzungen maßgeblich.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Bereiche, in denen die Hauptnutzungen des Besonderen Einkaufszentrums untergebracht werden dürfen, orientieren sich sowohl am Bestand als auch an den erteilten Baugenehmigungen und Erweiterungsplanungen des Handelsbetriebes. Bereits heute existiert ein zusammenhängender Gebäudekomplex, der sich von seinen gewerblichen bzw. wohnbaulichen Nachbargrundstücken abgesetzt und für Kfz umfahrbar ist. Die überbaubare Grundstücksfläche im Teilgebiet SO 1 erfasst das bestehende Handelszentrum sowie Erweiterungsoptionen Richtung Nordost und ermöglicht kleinere Ergänzungen um Vorbauten, Anbauten etc.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich (Teilfläche SO 2) wird eine Bebauungsmöglichkeit für Verwaltungs-, Lager- und Nebengebäude geschaffen. Ergänzungsbauten können zugunsten von kurzen und zusammenhängenden Betriebsabläufen und -wegen direkt an das bestehende Gebäude angeschlossen werden. Die Abstände der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken in Teilfläche SO 2 nehmen sowohl auf größeren Baumbestand als auch auf das benachbarte Wohngebäude Rücksicht und sichern eine städtebauliche Zäsur gegenüber den östlich angrenzenden Gewerbebauten.

2.4 Bauweise

Im Sondergebiet mit dem Besonderen Einkaufszentrum Grüner Weg wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch werden die bestehenden und in gewerblich geprägten Gebieten üblichen Gebäudeabmessungen, die über eine Gebäudelänge von 50 m hinausgehen, berücksichtigt. Gleichsam soll durch die abweichende Bauweise der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken sichergestellt bleiben.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird dem Bestand entsprechend eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Um größere ungegliederte Stellplatzflächen zu vermeiden und ein gewisses Maß an Durchgrünung zu erzielen, bleibt das bisher geltende Anpflanzgebot für Bäume in Zuordnung zu den Stellplatzanlagen weiterhin Bestandteil der Planung. Die Anpflanzungen dienen der gestalterischen Attraktivitätssteigerung und dem Kleinklima. Die vorhandene Baumreihe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche trägt ebenfalls zur Verbesserung des Erscheinungsbildes bei und soll gesichert bleiben.

Zudem werden die bestehenden Anpflanzgebote entlang der nördlichen Plangebietsgrenze übernommen. Ziel ist, den Sichtschutzzaun entlang der Grundstücksgrenze optisch aufzuwerten.

Die größeren Bäume an der östlichen Plangebietsseite gehören zu dem ohnehin geringen Grünbestand in dem Gewerbeareal und sollen erhalten bleiben.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die beabsichtigte städtebauliche Gliederung des Baugebiets wird maßgeblich durch die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote bestimmt. Die nicht-überbauten Flächen sollen begrünt werden, soweit sie nicht für Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden.

Auf die Festsetzung zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen oder zur Gestaltung von Einfriedigungen wird verzichtet, da das Plangebiet weitgehend bebaut und vom vorhandenen Bestand geprägt ist.

In Gewerbegebieten kommt es nicht selten zu einer Massierung und Überdimensionierung von Werbeanlagen. Im Hinblick auf den vorhandenen bauaufsichtlich genehmigten Werbepylon an der Grundstückszufahrt zum Nortex-Komplex wird auch für weitere Werbeanlagen eine maximale Höhe von 16 m über Gelände festgesetzt. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit nach oben gerichteten Lichtstrahlern sind unzulässig. Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung erfolgt, weil solche Anlagen für Vergnügungsviertel kennzeichnend sind und nicht dem Charakter eines Gewerbegebiets bzw. eines besonderen Einkaufszentrums entsprechen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung der Grundstücke im Plangebiet soll weiterhin über die bestehenden Anschlüsse erfolgen. Dies gilt auch für die Zu- und Abfahrt für Kunden- sowie für Anlieferungsverkehr bei dem „Besonderen Einkaufszentrum Grüner Weg“.

Die weitere verkehrliche Verbindung des Plangebiets an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Altonaer Straße sowie über die Lindenstraße bzw. Wittorfer Straße. Die Anschlussstelle Neumünster-Süd von der BAB 7 befindet sich rd. 5 Kilometer südlich des Plangebietes.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bieten die Buslinien eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Haltestellen „Rügenstraße“ und „Störwiesen“ befinden sich jeweils am Ende des Grünen Weges in 150 m bzw. 450 m Entfernung vom Plangebiet.

Für den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr sind nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein an geeigneter Stelle Stellplätze (bzw. Garagen) in ausreichender Anzahl zu schaffen. In der aufgehobenen Stellplatzverordnung SH⁴ war für Geschäftshäuser ein Richtwert von 1 Stellplatz je 30 – 40 qm Verkaufsfläche und für großflächige EH-Betriebe ein Richtwert von 1 St. je 10 – 20 qm Verkaufsfläche angegeben. Bei Zugrundelegung des Mittelwertes für Geschäftshäuser (35 qm) wären für die bauaufsichtlich genehmigten ca. 14.700 qm Verkaufsfläche ca. 420 Stellplätze vorzusehen. Tatsächlich wurden in der Baugenehmigung von 2011 insgesamt 482

⁴ Anhang 3.1.2 Verwaltungsvorschriften zu § 55 Landesbauordnung – Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder – (Stellplatzerlass – StErl) Schleswig-Holstein, Amtsblatt SH 1995 S. 611, zuletzt geändert am 17.07.2000, aufgehoben zum 31.12.2013.

Stellplätze genehmigt⁵. Diese sollen um den Hauptbaukörper herum angeordnet und mit einer Umfahrung verbunden werden. Sofern sich aufgrund des tatsächlichen Bedarfs herausstellt, dass die großflächige Handelseinrichtung weitere Stellplätze benötigt, können diese im Teilgebiet SO 2 beispielsweise in Form eines Parkdecks untergebracht werden. Andernfalls wären ggfs. fehlende Stellplätze auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebiets nachzuweisen. Neu errichtete Stellplätze bzw. Garagen müssen barrierefrei erreichbar sein.

Neben ausreichend Stellplätzen für Kfz sind auch Abstellanlagen für Fahrräder in ausreichender Größe herzustellen. Diese Anlagen müssen auf dem Baugrundstück oder mindestens in dessen unmittelbarer Nähe hergerichtet werden. Die Abstellanlagen müssen, wie auch die Kfz-Stellplätze, überschaubar und verkehrssicher sein.

Die Versorgungsinfrastruktur mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist vollständig hergestellt und bedarf absehbar keiner Erweiterung.

Nach den Angaben der Unteren Wasserbehörde ist die öffentliche Regenwasserkanalisation im Einzugsbereich des Plangebiets ausgelastet. Gemäß der Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist das von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken zu nutzen oder zu versickern. Für die Einleitung in den Untergrund ist bei der Wasserbehörde Neumünster ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Es ist bei der Bebauung und Versiegelung einzuplanen, dass ausreichend große Flächen in geeigneten Bereichen der Baugrundstücke für die Oberflächenentwässerung zur Verfügung gestellt werden.

Der bisher geltende Bebauungsplan enthielt auf dem Grundstück Grüner Weg 3 entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 180 und 102 (Lindenstraße 76 und 78) eine Trasse mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neumünster sowie beauftragte Versorgungsunternehmen. Nach aktueller Auskunft der Stadtwerke Neumünster befinden sich dort allerdings nur private Hausanschlussleitungen zu den Gebäuden der Flurstücke 281 und 282. Das Verlegungsrecht ergibt sich u. a. aus der Netzanschlussverordnung; eine weitere Absicherung durch grundbuchliche Eintragung ist nicht nötig. Von daher kann auf die bisher aufgewiesene Trasse für Leitungsrechte zugunsten öffentlicher Versorgungsträger verzichtet werden.

Auf dem Betriebsgrundstück Nortex, Grüner Weg 9 bis 11 (Flurstück 313) befindet sich auf der Grenze zum Grundstück Grüner Weg 3 eine kleine Trafostation. Hierbei handelt es sich um eine Kundenstation, die im Eigentum der Firma Nortex steht. Für diese Trafostation ist keine gesonderte planerische Ausweisung erforderlich.

4. Umweltbelange

4.1 Verkehr und Lärm

Bei dem Grünen Weg handelt es sich um eine Gemeindestraße mit üblichem Ausbaustandard. Gemäß der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RASt 2006 ist sie als Gewerbestraße mit Erschließungsfunktion (ES IV) einzustufen. Bei diesem Straßentyp besteht eine rein verkehrliche Verträglichkeit bis zu einer Verkehrsstärke

⁵ Nach Angaben des Betreibers sollen nur 402 Stellplätze errichtet werden. Diese Anzahl liegt der Lärmtechnischen Untersuchung zum Bauleitplan, LAiRM CONSULT aus 2016 zugrunde (siehe Begründung 4.1)

von ca. 18.000 Kfz/24h. Derzeit⁶ beträgt die tägliche Verkehrsbelastung im Grünen Weg bis zu 5.750 Kfz/24h.

Im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme⁷ vom Büro WVK, Neumünster wurde ermittelt, mit welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der veränderten Verkaufsflächen am Sonderstandort Grüner Weg (Nortex) zu rechnen ist und ob das bestehende weitere Straßennetz in der Lage ist, die prognostizierten Verkehre zu bewältigen.

In der Gegenüberstellung ergibt sich, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die geplante Weiterentwicklung am Standort Nortex gegenüber heute um ca. 920 Kfz/24 h bzw. 92 Kfz/h in der Spitzenstunde erhöhen könnte.

Die Verträglichkeitsanalyse zeigt, dass weder heute noch bei der geplanten Standorterweiterung im Grünen Weg Verkehrsbelastungen erreicht werden, zu verkehrsplannerischen und verkehrstechnischen Unverträglichkeiten führen würden.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein qualifiziertes Fachingenieurbüro erstellt (LAI RM CONSULT GmbH, Bericht 18. Nov. 2016). Darin wurden folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr
- Schutz schützenswerter Nutzungen (z. B. Büronutzung) innerhalb des Plangebiets vor Gewerbe- und Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 beabsichtigt die Stadt Neumünster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Veränderung der Sortimentsstruktur des großflächigen Einzelhandelsstandortes „Nortex“ nördlich der Straße Grüner Weg zu schaffen.

Das Plangebiet enthält in seinem nordwestlichen Teilbereich ein Grundstück mit einem Wohnhaus. Südwestlich der Straße Grüner Weg grenzt weitere Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Norden des Plangebiets ist an der Straße Am Anger weitere Wohnbebauung vorhanden. Im Nordosten und Südosten des Plangebiets sind weitere gewerbliche Betriebe vorhanden.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

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

⁶ Verkehrsuntersuchung Altonaer Str., BDC Dorsch Consult, Juli 2016

⁷ Verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung des NORTEX Mode-Centers, Wasser- und Verkehrskontor WVK, 16.06.2015

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

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten⁸ außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgegerufenen Geräuschemissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt⁹.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an umliegenden maßgebenden Wohnbebauungen, die sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in Mischgebietslagen befinden, die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Für allgemeine Wohngebiete werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nur um das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) überschritten. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Im Nachtzeitraum ergibt sich aus der Lkw-Abfahrt eine Unterschreitung des Mindestabstandes. Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels gemäß TA Lärm nachts sind somit nicht auszuschließen. Die Abfahrt der Lkw erfolgt über einen öffentlichen Verkehrsweg. Da in Mischgebieten vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Lkw-Verkehrs üblich sind und es sich lediglich um maximal 1 Lkw-Abfahrt je Stunde nachts handelt, ist im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen.

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

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den umliegenden Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehrslärm der DB-Strecke Neumünster - Bad Oldesloe und AKN-Strecke Hamburg-Altona- Neumünster berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Für die Immissionsorte¹⁰ außerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben. An den Immissionsorten, an denen die Anhaltswerte für Gesundheitsgefahr im Prognose-Planfall überschritten werden, wäre eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV und die Verkehrslärmschutzverordnung eine Maßnahme, die den Konflikt bewältigen könnte. Da die Pegelzunahmen von Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall an den maßgebenden Immissionsorten jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeits-

⁸ Lageplan mit Darstellung der Immissionsorte (A 1.1 Übersichtsplan) siehe Anlage zur Begründung

⁹ Bei den Stellplatzanlagen wurde eine Anzahl von 402 Stellplätzen zugrunde gelegt

¹⁰ Lageplan mit Darstellung der Immissionsorte (A 1.1 Übersichtsplan) siehe Anlage zur Begründung

schwelle von 1 dB(A) liegen (bis zu 0,3 dB(A)), sind die zuvor genannten Maßnahmen zu relativieren.

Der Gesamtverkehrslärm wird überwiegend durch die Belastungen aus Straßenverkehrslärm beeinflusst. Der Orientierungswert tags von 65 dB(A) für Gewerbegebiete wird lediglich im straßennahen Bereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert tags von 69 dB(A) für Gewerbegebiete wird im Bereich des Sondergebiets eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für Gewerbegebiete im straßennahen Bereich im Sondergebiet überschritten.

Der Orientierungswert tags von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags werden überall im Bereich des allgemeinen Wohngebiets überschritten. Im Nachtzeitraum wird sowohl der Orientierungswert von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebiets überschritten.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz ist aufgrund der Grundstückszufahrten (Belegenheitsgründe) nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz von Büro - und Wohnnutzungen im Plangebiet vor Gewerbe- und Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109¹¹.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV bis V. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung - Teil A zu entnehmen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen wird im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebiets der Orientierungswert tags von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) überschritten. Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) in den von Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) betroffenen Fassadenbereichen dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs) im Bereich des allgemeinen Wohngebiets mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen nicht mehr als 3 dB(A) über dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

¹¹ Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Abteilung Bauaufsicht, -Brachenfelder Str. 1 – 3 in 24534 Neumünster zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

d) Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation im Prognose-Planfall wird maßgebend durch den Verkehrslärm bestimmt. Der Gewerbelärm führt nur an einigen dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten zu relevanten Zunahmen des Gesamtlärms. Da die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm eingehalten werden und Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) an diesen Immissionsorten nicht erreicht werden, sind die Zunahmen nicht beurteilungsrelevant.

An den Immissionsorten (Immissionsorte IO 4.1 bis IO 7 und IO 11)¹², an denen die Anhaltswerte für die Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch den Gesamtverkehrslärm erreicht werden, ergeben sich durch den Gewerbelärm keine Zunahmen im Gesamtlärm. Somit gelten die Aussagen zum Gesamtverkehrslärm auch für den Gesamtlärm.

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

Abgesehen hiervon wird insgesamt für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Die Aussagen zu Verkehr und Lärm fließen in den Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, ein.

4.2 Eingriff- / Ausgleich, landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung werden voraussichtliche Umweltauswirkungen der Bauleitplanung schutzgutbezogen untersucht, beschrieben und bewertet.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen. Maßnahmen zum Schutz, zur Minimierung oder zum Ausgleich werden dargestellt.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe umfassen vornehmlich die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen auf der Sondergebiets-Erweiterungsfläche. Die von der Planung erstmals erfassten Flächen (Flurstücke 309 und 311) unterlagen bisher dem Planrecht nach § 34 BauGB und sind – wie das gesamte Plangebiet - bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt.

Weitere Ausführungen zu den Belangen von Natur und Umwelt sowie den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

4.3 Altlasten - Altlastverdacht

Neumünster weist bekanntlich in seinem Stadtgebiet zahlreiche Altstandorte und Altablagerungen auf. Die Untere Bodenschutzbehörde sammelt Informationen zu diesen Standorten und erstellt hieraus ein fortlaufendes Boden- und Altlastenkataster.

Im derzeitigen Bearbeitungsstand des Boden- und Altlastenkatasters sind für Flächen innerhalb des Plangebietes folgende Angaben enthalten:

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung sind zwei der Grundstücke

¹² Lageplan mit Darstellung der Immissionsorte (A 1.1 Übersichtsplan) siehe Anlage zur Begründung

Grüner Weg 3 (Flurstück 282): Vornutzung als Kraftfahrzeugbau (K-Fall)
Am Anger (Flurstück 309 und 311): Vornutzung als Teppichfabrik (K-Fall)

als altlastverdächtige Flächen in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. Bei einem weiteren Grundstück

Grüner Weg 9-11 (Flurstück 313): Vornutzung als Kleiderfabrik (A2-Fall)

besteht eine parameterabhängige Verdachtsentkräftung. Dies bedeutet, dass bei einer Nutzungsänderung der Standort neu bewertet werden muss.

Die Klärung eines Altlastenverdachtes sollte spätestens im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erfolgen.

Nach dem Altlastenerlass vom Juni 2015 sind im Baugenehmigungsverfahren vorhandene Bodenbelastungen zu benennen und geplante Sanierungsmaßnahmen anzugeben. Zusätzlich dürfen das Leben und die Gesundheit nicht gefährdet werden. Die Untersuchungen sind durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Vor Beginn der Maßnahme ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um das Vorgehen mit dem Gutachter abzustimmen.

Mit einem Hinweis unter dem Text (Teil B) der Bebauungsplansatzung wird auf die Verpflichtung zur Einschaltung der Fachbehörde aufmerksam gemacht.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Wann die Umsetzung der Erweiterungs- und Umstrukturierungsoptionen in dem „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“ erfolgen, wurde vom Vorhabenträger noch nicht konkret benannt.

2. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich komplett im Eigentum von Privaten. Ein Grunderwerb zu öffentlichen Zwecken ist nicht vorgesehen; bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Kampfmittel, Archäologie

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Das zuständige archäologische Landesamt verweist auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks 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.

4. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung und -ergänzung werden die Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne Nr. 123 einschließlich Nr. 96 teilweise überlagert und damit ersetzt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 einschließlich seiner Änderungen. Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

5. Monitoring

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Planungsziele hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen und –spezifika im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, wird mit der Vorhabenträgerin eine Verpflichtung zum Monitoring vertraglich vereinbart. In dem entsprechenden städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass und nach welchen Modalitäten für die neu entstehenden Nutzungen eine turnusmäßige Überprüfung zur konzept- bzw. festsetzungstreuen Umsetzung stattzufinden hat.

Zudem wird über den städtebaulichen Vertrag der Rahmen für die planungsrechtlich nicht definierbaren Shop-in-Shop-Systeme, die heute in allen größeren Textileinzelhandelsbetrieben unumgänglich sind, festgelegt werden. Auch diese Aspekte werden mittels des turnusmäßigen Monitorings überprüft.

Die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages sollen neben den gewählten Textfestsetzungen dazu beitragen, dass am Sonderstandort Nortex kein reguläres Einkaufszentrum entstehen kann. Die Besonderheit des Standortes bleibt gewahrt.

Zum Monitoring hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel:

Besonderes Einkaufszentrum Grüner Weg	3,51 ha	97 %
<i>Teilgebiet 1</i>	2,88 ha	(82 %)
<i>Teilgebiet 2</i>	0,63 ha	(18 %)

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,10 ha	3 %
-----------------------------	---------	-----

Gesamtfläche	<u>3,61 ha</u>	<u>100 %</u>
---------------------	-----------------------	---------------------

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes entstehenden Planungskosten für Fachbeiträge werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart.

Die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, der für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet zu erbringen ist, sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu übernehmen. Der Kostenerstattungsbetrag wird durch einen entsprechenden Vertrag auf Grundlage der Kostenerstattungssatzung der Stadt Neumünster vom 01.07.1998 abgelöst.

Erschließungs- oder andere Kosten für die öffentliche Hand fallen nicht an.

Anlage Übersichtsplan zur Lage der Immissionsorte

TEIL II Umweltbericht

Siehe nachfolgende Unterlage von Büro Prokom, Lübeck, vom 21.08.2017

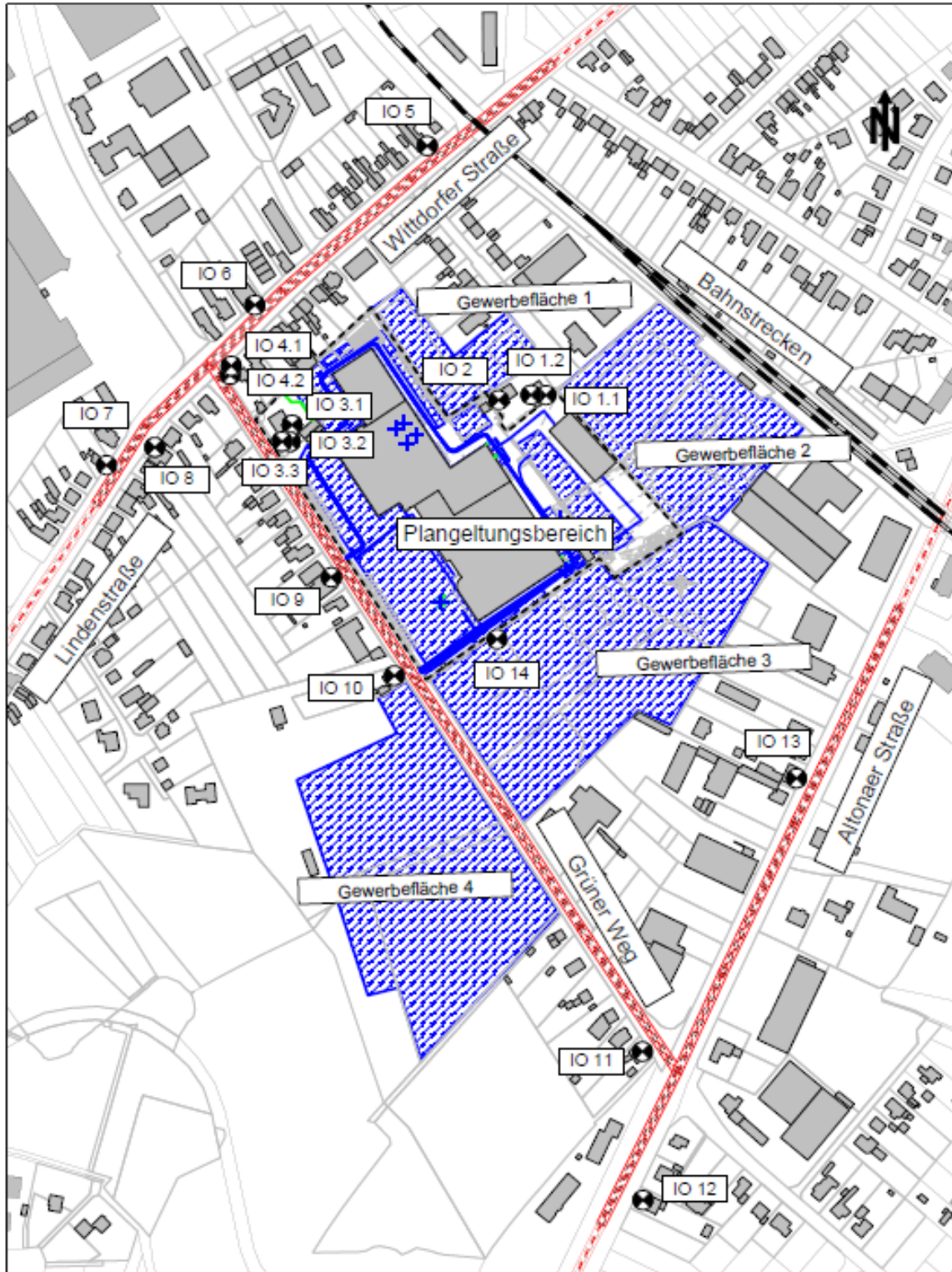
Neumünster, den 16.04.2018

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)

Übersichtsplan zur Lage der Immissionsorte



Quelle:

Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123
„Gewerbegebiet Grüner Weg“, 18.11.2016, Büro LAiRM CONSULT GmbH

Umweltbericht zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Neumünster

Auftraggeber:

Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Brachenfelder Straße 1 – 3
24534 Neumünster

Verfasser:

PROKOM
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck
☎ 0451 / 61020-26
Fax 0451 / 61020-27
E-Mail: luebeck@prokom-planung.de

Bearbeiter/in:

Ursula Bresch, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin

erstellt:

Lübeck, 21. August 2017



Inhalt	Seite
1 Umweltbericht.....	3
1.1 Einleitung	3
1.1.1 Geltungsbereich.....	3
1.1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
1.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung	4
1.1.4 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.....	7
1.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der Aus- wirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123	9
1.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt.....	9
1.2.2 Schutzgut Boden / Wasser	11
1.2.3 Schutzgut Klima / Luft	14
1.2.4 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	15
1.2.5 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.	15
1.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
1.2.7 Kompensation von Eingriffen	18
1.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
1.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
1.4 Angaben zum Verfahren und zur Methodik	19
1.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
1.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB muss in die Begründung ein Umweltbericht integriert werden, der die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darstellt.

Der Umweltbericht muss gemäß Anlage 1 zu § 2a BauGB folgendes enthalten:

- Kurzdarstellung der wichtigsten Planungsinhalte und -ziele,
- Darstellung der aus den Fachgesetzen und Fachplänen ablesbaren Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung in der Planung
- Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschafts- / Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, bezogen auf die Bestandssituation sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen,
- in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten,
- Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen,
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und
- eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

1.1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Neumünster und umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den „Grünen Weg“ an und beinhaltet hier die Grundstücke 3 und 9 – 11 (Flurstücke 281, 282 und 313). Des Weiteren umfasst er die östlich angrenzenden, im Blockinnenbereich gelegenen Flurstücke 309 und 311. Im Norden, entlang der Lindenstraße, grenzen wie auch auf der Westseite des Grünen Weges Wohnbauflächen an, im Osten ungenutzte Gewerbegrundstücke und im Süden ein Autohaus mit Verkaufshalle und Ausstellungsflächen.

1.1.2 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wird von Gebäuden und Erschließungs-, Lager und Stellplatzflächen der Firma Nortex dominiert, die hier seit vielen Jahrzehnten ein inhabergeführtes Modehaus betreibt. Dieses hat sich aus einer ursprünglich hier ansässigen Herrenkleiderfabrik entwickelt, die zu einem 1937 in Hamburg gegründeten Unternehmen für Spezialanfertigungen gehörte. Das Bekleidungshaus gilt heute als Spezialist für Über- und Sondergrößen und hat ein sehr großes Kundeneinzugsgebiet, das weit über Neumünster hinaus ragt.

Der Bebauungsplan 123 in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung (2. Änderung vom 05.02.2002) umfasst in seinem Geltungsbereich lediglich die Grundstücke



Grüner Weg 3 (Allgemeines Wohngebiet) und 9 – 11 (Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel). Für letzteres wurde eine maximale Bruttogeschossfläche von 17.700 m² festgesetzt und die Obergrenze für die Verkaufsfläche für Bedarfsgüter des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungsmittel) wurde auf 2.000 m² festgelegt.

Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 123 soll in erster Linie eine Flexibilisierung der Sortimentsstruktur bzw. eine Sortimentsanpassung in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich ermöglicht werden. Es geht konkret um eine Erweiterung einzelner Sortimente (Schuhe, Drogerie / Parfümerie) und um eine Anpassung an die geltende Rechts- und Baugenehmigungslage. Zusätzlich sollen Ausbaumöglichkeiten auf die im Nordosten angrenzenden Flächen geschaffen werden, die Nortex in den vergangenen Jahren zur Erweiterung des Betriebsgrundstückes erworben hat und um die der Geltungsbereich erweitert wurde. Diese Erweiterungsfläche darf zukünftig auch bebaut werden und die zulässige Versiegelung kann bis zu 95 % betragen. Im Bestand ist diese ehemals zur angrenzenden Teppichfabrik gehörende Fläche mit einer Größe von ca. 6.400 m², abgesehen von einer leerstehenden Halle und dazugehöriger Erschließungsfläche aus Asphalt, mit einem Schotterbelag aus Recyclingmaterial versehen. Am südlichen Rand, entlang der Grenze zur Fläche des Autohauses, stehen einige den Bereich prägende große, alte Bäume.

1.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Für die zum B-Plan Entwurf durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein von Bedeutung.

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

§§ 1, 2 BNatSchG²: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

¹ BauGB = Baugesetzbuch

² BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

§ 18 BNatSchG: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 1 BBodSchG³: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 WHG⁴: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 BImSchG⁵: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Im Landesentwicklungsplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in dem dargestellten Stadt- und Umlandbereich sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

³ BBodSchG = Bundes-Bodenschutzgesetz

⁴ WHG = Wasserhaushaltsgesetz

⁵ BImSchG = Bundes-Immissionsschutzgesetz



Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Technologie-Region K.E.R.N. in der Fassung der Fortschreibung von 2000

Auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft und das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Er enthält zudem die Aussage, dass Neumünster im Rahmen der oberzentralen Aufgaben gemäß den Zielen der Landesplanung u. a. die Aufgabe zukommt, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, indem entsprechende Standorte für den Einzelhandel vorgehalten werden.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Neumünster liegt im Naturraum der Holsteinischen Geest. Als geologisches Ausgangsgestein dominieren hier Schmelzwassersande und Kies, durch Bodengenese sind überwiegend Braunerden entstanden. Das Klima ist als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Die Grundbelastung der Luft ist wie insgesamt in Schleswig-Holstein relativ gering; hier kann es aber kleinräumig bei verkehrsexponierten Lagen oder bei einer Häufung von Industriebetrieben insbesondere innerhalb der größeren Städte auch Abweichungen geben.

Die dargestellten Schutzgebiete Neumünsters liegen alle in größerer Entfernung vom Plangebiet (> 2 km), gleiches gilt für Erholungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.

Flächennutzungsplan 1990

Der Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ dar. Die beiden rückwärtigen Flurstücke sind als gemischte Baufläche (M) dargestellt und das Flurstück „Am Grünen Weg 3“ als Wohnbaufläche (W). Da eine Entwicklung der Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 aus diesen Darstellungen möglich ist, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes für entbehrlich gehalten.

Landschaftsplan 2000

Auch im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt und der Erweiterungsbereich als gemischte Baufläche. Weitere Aussagen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die FFH-Gebiete „Dosenmoor“ im Nordosten (ca. 7,5 km Entfernung) und „Wälder im Aukrug“ im Südwesten (ca. 11,0 km Entfernung). Aufgrund der großen Entfernungen wird es keine Auswirkungen durch evtl. Veränderungen im Plangebiet geben.



1.1.4 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Im Zuge der Behördenbeteiligung nach 4(1) BauGB sind keine Äußerungen zum Untersuchungsrahmen und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingegangen.

Die Gemeinde legt den Umfang der Umweltprüfung fest. Bei der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123 handelt es sich überwiegend um eine Festschreibung bestehender Nutzungen im Plangebiet, woraus voraussichtlich keine nennenswerten umweltrelevanten Veränderungen resultieren. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art der Nutzung für den bestehenden Sonderstandort „Nortex“ getroffen, mit denen der künftige Rahmen für die dort zulässigen Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen abgesteckt wird. Aufgrund dieser Umschichtung kann es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Klima / Luft kommen. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet und für das Sondergebiet 1 der Bestand festgeschrieben, d.h., es werden keine baulichen Veränderungen ermöglicht, die nicht bereits jetzt zulässig sind.

Im Sondergebiet 2 wird hingegen ein höherer Grad an Überbauung und Versiegelung zugelassen, als im Bestand vorhanden bzw. nach derzeitigem Planungsrecht zulässig ist. Demzufolge wird es hier zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser kommen. Für diesen Bereich wird im Zuge der Umweltprüfung eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und es werden Aussagen dazu getroffen, wo der Ausgleich erbracht werden soll.

Für die Beurteilung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, deren Ergebnisse beim Schutzgut „Menschen / menschliche Gesundheit“ zusammengefasst werden.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten. Der Umweltbericht beschränkt sich daher in diesen Punkten auf grundlegende Aussagen. Eine differenzierte Bestandserhebung oder die Anfertigung gesonderter Gutachten wird nicht für erforderlich gehalten. Schließlich handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen, die schon seit Jahrzehnten gewerblich genutzt werden und die in ein größeres Gewerbegebiet eingebunden sind. Entsprechend weisen sie die für Gewerbegebiete typischen Besonderheiten auf (hoher Versiegelungsgrad, große Baukörper, kaum Grünstrukturen) und stellen keine aus Sicht des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes wertvollen Flächen dar.

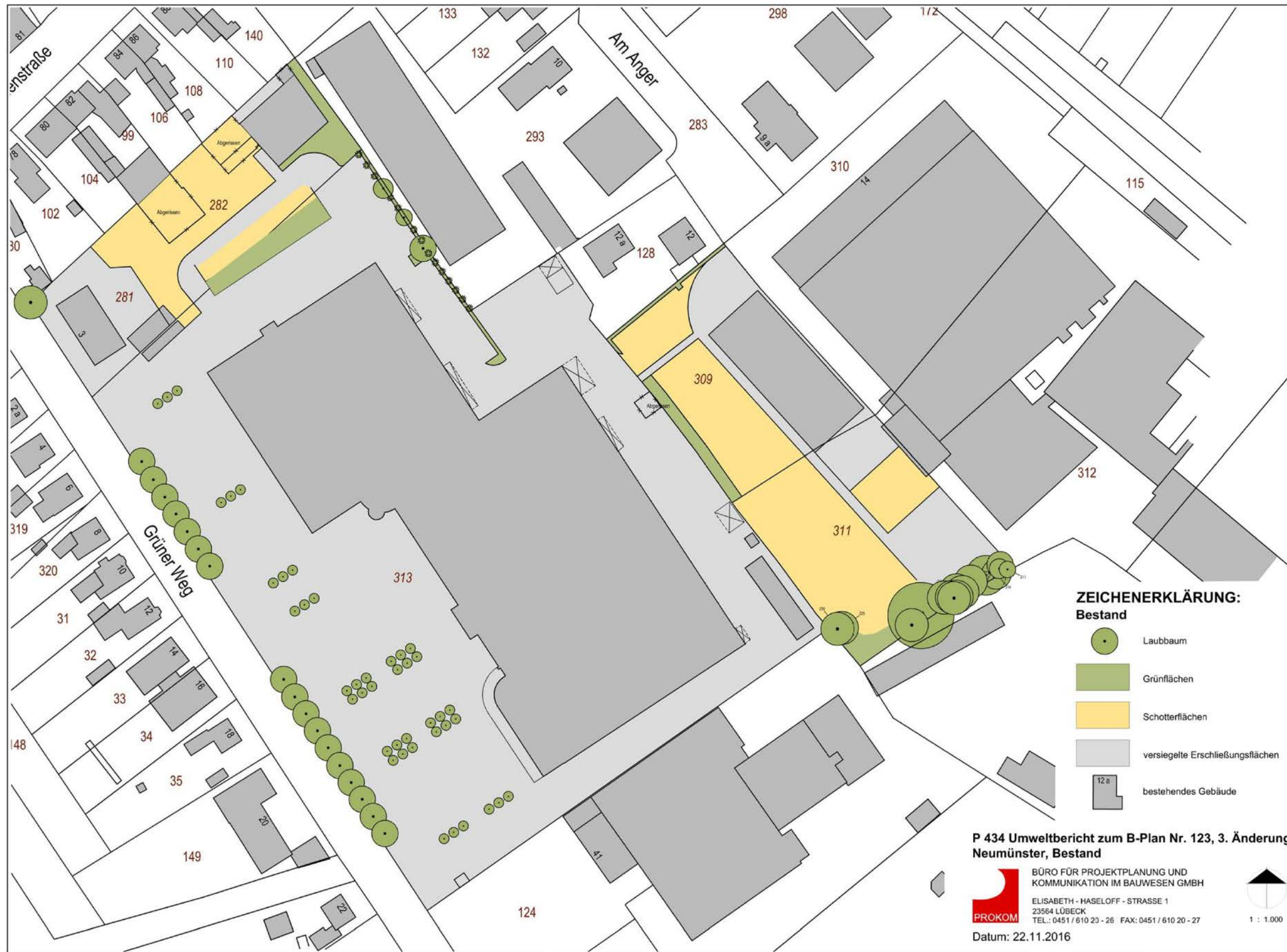


Abbildung 1: Bestandsplan

1.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der Auswirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123

Nachfolgend werden für das Plangebiet die Bestandssituation und die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen, bezogen auf die Schutzgüter, beschrieben, erläutert und bewertet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Schutzgütern „Boden / Wasser“ und „Mensch“, da nur bei diesen eine Betroffenheit durch die Planung besteht.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 Nr. 2 und § 2a BauGB müssen folgende Punkte enthalten sein:

- Aussagen zum Bestand und zu den Umweltfaktoren, die durch die geplanten Veränderungen wahrscheinlich betroffen sind,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

1.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt nach den Kategorien der aktuellen Kartier-Anleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein ein Siedlungsbiotop dar und ist als Gewerbegebiet / Gewerbebetrieb (Slg) einzustufen. Der zentrale Teil der Fläche ist mit dem großflächigen Gebäudekomplex der Fa. Nortex bebaut, der von befestigten Flächen umgeben ist. Diese werden als Fahrwege und Stellplätze/-flächen für Pkw und Lkw genutzt.

In den Randbereichen der befestigten Flächen und im Bereich der Kunden- und Mitarbeiterstellplätze gibt es kleinflächige, von Gehölzen geprägte Grünflächen mit Strauchpflanzungen und Bodendeckern (SGg). In diesen Flächen steht entlang des „Grünen Weges“ eine Reihe von ca. 40 Jahre alten Linden. Die Kundenstellplätze werden durch mehrere Baumgruppen mit jeweils 6 Kugel-Ahornen gegliedert. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil gibt es neben den Pflanzflächen auch kleinere Restflächen mit Scherrasen und entlang der Grundstücksgrenze eine Reihe von ca. 6 – 8 m hohen Lebensbäumen. Diese Biotoptypen sind unter den Gesichtspunkten Naturnähe, Seltenheit, Nutzungsintensität, Vielfalt und Standortbedingungen als geringwertig einzustufen.

Als sehr hochwertig ist eine Reihe von großen, alten Eichen und Hainbuchen zu klassifizieren, die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze stehen und Stammdurchmesser von bis zu 0,2 bis 0,6 m und Kronendurchmesser von 10 bis 20 m aufweisen.

Die geringste Wertigkeit besitzen die bebauten und befestigten Flächen, die den größten Teil des vorhandenen Betriebsgeländes einnehmen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet wegen der bestehenden Nutzungen und der Bebauung / Versiegelung nur eine äußerst geringe Lebensraumeignung



für Tiere aufweist, wurde von der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen. Lediglich Teile der ohnehin nur kleine Restflächen einnehmenden Grünflächen besitzen aufgrund ihrer Ausprägung und Lage überhaupt eine Eignung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse. Mit einem Vorkommen sonstiger europäisch oder streng geschützter Arten ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Die genannten Strukturen bleiben bei Umsetzung der Planung weitgehend erhalten, demzufolge wird in die Lebensräume nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang eingegriffen.

Insgesamt gibt es im Plangebiet ausschließlich Bereiche ohne oder mit nur geringer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die linearen Gehölzstrukturen auf den Stellplätzen und entlang der äußeren Grundstücksgrenzen sowie der o.g. Altbaumbestand werden als zu erhalten festgesetzt. Lediglich kleinere, auf der Nord- bzw. Ostseite und nah am Gebäudekomplex gelegene Pflanzflächen werden für bauliche Erweiterungen beseitigt werden müssen. Bei diesen handelt es sich um die Grünflächen mit einer äußerst geringen Lebensraumeignung für Tiere, da die Gehölzbestände noch sehr jung und die Flächen aufgrund ihrer Lage einem hohen Störeinfluss durch umgebende Verkehrsflächen ausgesetzt sind.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen sind bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche dürfen nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege. Im B-Plan wurde eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen (6.4).

In der Brutzeit können Niststätten in den Gehölzen auf der Vorhabenfläche nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden, müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit stattfinden. Infolgedessen ist der Zeitraum für die Umsetzung von Eingriffen in Gehölzbestände gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar begrenzt.

Für die Stellplatzanlagen wird eine Gliederung durch die Pflanzung standortgerechter Bäume in der Qualität 16 – 18 cm festgesetzt (ein Baum für 6 Stellplätze, Mindestgröße der Baumscheibe 6 m²). Weiterhin werden zur Begrünung und Gliederung Anpflanzflächen für freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zur Abschirmung zwischen dem großflächigen Einzelhandel und angrenzender Wohnbauflächen soll ein berankter Sichtschutzzaun errichtet werden.

Ein Ausgleichserfordernis entsteht bei Umsetzung der Planung nicht, weil keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter vorgenommen werden.



1.2.2 Schutzgut Boden / Wasser

Ausgangssituation

Böden entstehen durch Verwitterung der an der Oberfläche anstehenden geologischen Schichten. Allerdings sind die Böden im Plangebiet durch die jüngere Nutzungsgeschichte (Bebauung, Gewerbebetriebe, Aufschüttungen) so stark anthropogen überprägt, dass keine natürliche Profildifferenzierung mehr vorhanden ist. Das Plangebiet ist größtenteils überbaut oder mit Ausnahme weniger Flächen am Rand und einiger Schotterflächen vollständig versiegelt. Bereits seit 1960 wird es als Standort für Gewerbebetriebe genutzt.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden, weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld. Das Grundwasser steht ca. 2 m unter Flur an.

Bewertung Boden:

- **Lebensraumfunktion:** Der anstehende Boden ist bis auf einige offene Randbereiche und geschotterte Flächen vollständig versiegelt. Eine Bedeutung des Bodens als Lebensraum für die natürliche Vegetation ist nur auf den wenigen unversiegelten Teilflächen vorhanden.
- **Regelungsfunktion:** Wasser- und Nährstoffkreisläufe finden auf versiegelten Flächen nicht statt und auf den geringen teil- oder unversiegelten Anteilen nur in so geringem Maße, dass sie zu vernachlässigen sind.
- **Nutzungsfunktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung:** Als fast voll versiegelter, gewerblich genutzter Boden besitzt er keine Bedeutung als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.
- **Archivfunktion:** Da der Boden im Plangelungsbereich weder naturgeschichtlich (als seltener Boden) noch kulturgeschichtlich (geprägt durch bestimmte Bewirtschaftungsformen) eine Bedeutung hat, ist die Archivfunktion im Plangelungsbereich ohne Bedeutung.
- **Natürlichkeitsgrad:** Der Natürlichkeitsgrad des Bodens ist aufgrund der anthropogenen Überformungen als äußerst gering einzuschätzen.

Bewertung Wasser:

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser ist für die bebauten und versiegelten Bereiche des Plangebietes sehr gering, für die wenigen, eher an den Rändern vorkommenden Vegetationsflächen hingegen sehr hoch.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für das allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet 1 ergeben sich aus der Umsetzung der Planung keine Veränderungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Der hohe Versiegelungsgrad bleibt bestehen und die Nutzungsfunktion für den Boden beschränkt sich auf die wirtschaftliche Nutzung als Betriebsstandort von Nortex mit dazugehörigen Verkehrsflächen.

Im Sondergebiet 2 stellt sich die Situation wie folgt dar: Von der Gesamtfläche von 6.500 m² sind im Bestand 3.100 m² überbaut bzw. mit Asphalt oder Betonpflaster versiegelt. Die verbleibenden 3.400 m² sind bis auf den Randstreifen mit dem Altbaubestand von ca. 300 m² mit Schotter versehen und daher als teilversiegelt einzustufen. Auf diesen teilversiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen auch



sehr stark eingeschränkt, aber sie gewährleisten eine gewisse Versickerungsrate des dort anfallenden Regenwassers und sind auch hinsichtlich der Verdunstungsrate höher zu bewerten, als voll versiegelte Flächen.

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung und der grundsätzlichen Prägung des Gebietes durch die umliegenden Gewerbeflächen mit entsprechend hoher Ausnutzung wäre auch bereits jetzt eine Vollversiegelung von 80 % der Gesamtfläche, d.h. von 5.200 m², planungsrechtlich zulässig.

Durch die Festsetzungen der 3. B-Plan-Änderung mit einer maximal zulässigen Überbauung / Versiegelung von 95% analog zum SO 1 darf die Vollversiegelung zukünftig 6.175 m² betragen, d.h., mit Ausnahme des Streifens mit dem Altbaumbestand könnte die gesamte Fläche versiegelt werden. Der Eingriffsumfang, also die Differenz zwischen der bereits jetzt zulässigen und der künftig zulässigen Versiegelung, beträgt somit 15% = 975 m². Der erhöhte Anteil an Bodenversiegelung hat auch eine Verringerung der Neubildungsrate von Grundwasser zur Folge.

Tabelle 1: Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Gesamtfläche SO 2	derzeitige Voll- versiegelung	derzeitig zulässige Versiegelung (80%)	zukünftig zulässige Versiegelung (95%)	Eingriffs- umfang	Ausgleichsbedarf (1:0,5)
6.500 m ²	3.100 m ²	5.200 m ²	6.175 m ²	975 m ²	488 m ²

Da keine Möglichkeit besteht, eine Fläche dieser Größenordnung zu entsiegeln, soll nach Abstimmung mit der UNB Neumünster gemäß der Anlage zum Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ der Ausgleich über eine naturschutzfachliche Aufwertung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erbracht werden. Hierfür ist der Eingriffsumfang mit dem Faktor 0,5 zu multiplizieren, so dass sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 490 m² ergibt.

Der Ausgleich soll auf einer ca. 1,2 ha großen im städtischen Eigentum befindlichen Fläche in der Gemarkung Neumünster, 4770, Flur 10, Flurstück 31 erbracht werden. Diese Fläche war im Ausgangszustand Intensivgrünland, das derzeit über Maßnahmen der Extensivierung / Sukzession zu einer „Ruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte“ entwickelt wird. Ein Flächenanteil von 490 m² dieser Ausgleichsfläche wird der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 zugeordnet. Es werden entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neumünster getroffen.

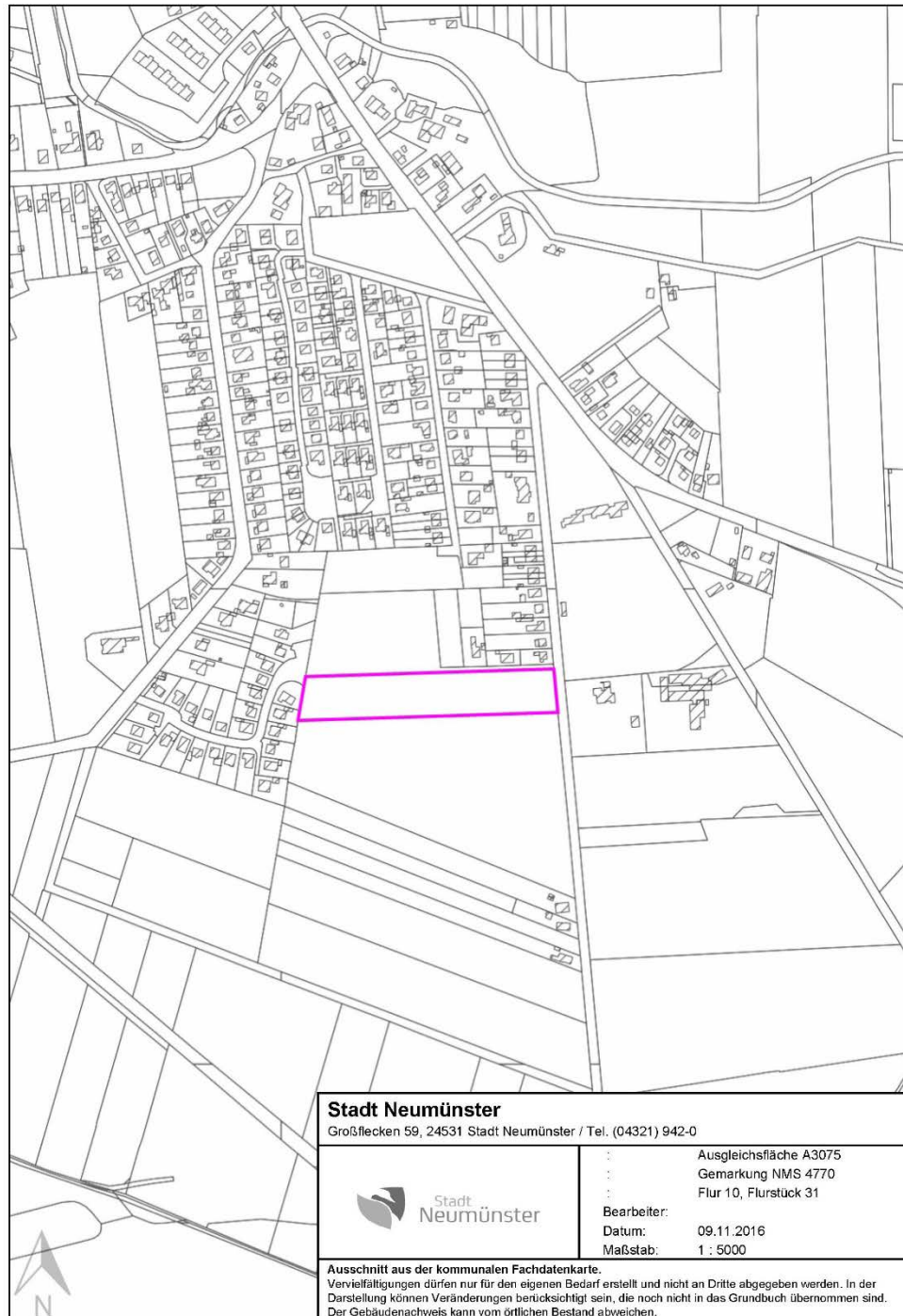


Abbildung 2: Lage und Umgrenzung der Ausgleichsfläche

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen während der Bauphase sollen durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase,

- Vermeidung einer Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens infolge von Schadstoffemissionen durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen,
- Lockerung von für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, nach Abschluss der Bauphase,
- Begrenzung der baubedingten Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen) auf das unbedingt notwendige Maß; Lockerung und Renaturierung der Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme,
- Versickerung des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt; Erhaltung des Niederschlagswassers für den Wasserkreislauf vor Ort

Bei einem Teil der vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich um Empfehlungen, die mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht in die Bebauungsplansatzung aufgenommen werden können.

1.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Ausgangssituation

Bewertung:

Die lokalklimatische Situation im Geltungsbereich ist durch die Lage am Rand eines Gewerbegebietes mit dem für diese typischen hohen Versiegelungsgrad und den damit verbundenen Auswirkungen (relativ hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringer Luftaustausch) geprägt. Auf der anderen Seite der angrenzenden Gewerbestraße „Grüner Weg“ liegen Wohnbauflächen mit Einzelhausbebauung und Gärten, deren Lokalklima eher als ausgeglichen einzustufen sind. Insgesamt erfüllt das Plangebiet keine besonderen klimatischen Funktionen für das Stadtgebiet Neumünsters.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geplanten Änderungen in der Sortimentsstruktur des großflächigen Einzelhandels im SO 1 wird es in geringem Umfang zu Mehrverkehr kommen, was wiederum geringe Auswirkungen auf die Luftgüte haben wird. Aufgrund des geringen Ausmaßes werden die Veränderungen als nicht erheblich eingestuft.

Durch die zusätzliche Versiegelung im SO 2 kommt es zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und zu einer etwas höheren Abstrahlung von versiegelten Flächen. Die Versiegelungen haben jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Klimas durch die möglichen Baumaßnahmen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Da im Plangebiet keine für die Luftregeneration bedeutsamen Gehölzbestände beseitigt werden, ergeben sich auch unter diesem Gesichtspunkt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Weil keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten sind, sind auch keine Aussagen zu Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich zu treffen.

1.2.4 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Ausgangssituation

Die ursprünglich vorhandene Landschaft ist durch menschliche Nutzung vollständig überformt worden. Folglich kann nicht mehr von einem Landschaftsbild gesprochen werden, sondern allenfalls von einem Ortsbild. Dieses ist geprägt durch die innerstädtische Lage und die schon seit Jahrzehnten andauernde gewerbliche Nutzung auf der Fläche und im näheren Umfeld. An baulichen Strukturen dominiert der große, hallenartige Baukörper im Zentrum der Fläche, flankiert von kleineren Zweckbauten (Garagen, Lager, Trafostationen, Müllcontainer etc.) entlang der Grundstücksgrenzen. Die Freiflächen sind fast vollständig versiegelt. Entlang des „Grünen Weges“ erstrecken sich Erschließungsstraßen und eine große Stellplatzanlage für Kunden, auf dem rückwärtigen Grundstücksteil liegen Mitarbeiterstellplätze, Anlieferflächen und Lagerflächen. Es gibt nur wenige, meist lineare Grünstrukturen in Form einer Baumreihe am Grünen Weg, der Stellplatzbepflanzung / -abgrenzung und älterem Baum- oder Strauchbestand entlang von Nutzungsgrenzen. Als prägend sind die alten, mächtigen Eichen und Hainbuchen an der Grenze zum Automarkt zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es wird bei Durchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes geben. Bei Umsetzung der Anbaumöglichkeit an das Bestandsgebäude in nördliche Richtung wird dies eine Verlagerung von Mitarbeiterstellplätzen auf die rückwärtige Fläche nach sich ziehen. Dort bestehen ebenfalls Möglichkeiten zur Erweiterung des Gebäudes, so dass es insgesamt zwar zu einer erhöhten Ausnutzung der Fläche kommen kann, nicht aber zu einer grundsätzlichen Veränderung des Charakters. Die bestehenden Grünstrukturen müssen aufgrund von entsprechenden Festsetzungen erhalten bleiben, so dass es auch hier nicht zu durchgreifenden Veränderungen kommen wird.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch eine entsprechende Festsetzung wird eine optische Abschirmung der Sondergebietsfläche gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Grünen Weg und in der Lindenstraße erzielt. Diese wird aus einem berankten Sichtschutzzaun mit davor gepflanzten heimischen Sträuchern bestehen.

1.2.5 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Ausgangssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch geht es in erster Linie um die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie von Angeboten für die Erholung.



Eine Erholungseignung besitzt der Außenraum des Plangebietes als Gewerbefläche nicht. Die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung im Grünen Weg und der Lindenstraße erfüllen eine Erholungsfunktion für die Bewohner. Gesunde Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter von Nortex sind über erbrachte Nachweise im Zuge von Baugenehmigungen und über entsprechende betriebsinterne Vereinbarungen gewährleistet.

Die Ausgangssituation im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten mit Wohnbebauung ist hinsichtlich Lärm aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der angrenzenden bzw. im Umfeld liegenden Verkehrswege von Vorbelastungen geprägt. Diese sind im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung erfasst und im Untersuchungsbericht dargestellt worden (LAIRM Consult GmbH, November 2016). Durch die Sortimentsänderungen wird es zu einer leichten Zunahme des Verkehrs kommen, mit den begleitenden Faktoren Lärm- und Lichtemissionen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Situation hinsichtlich der Erholungseignung wird sich bei Umsetzung der Planung nicht verändern. Für die Erhaltung der Erholungsfunktion der angrenzenden Gärten sorgen die gem. textlicher Festsetzung 6.1 an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke *Grüner Weg 3*, *Lindenstraße 84-90* und *Am Anger 10* zu errichtenden Sichtschutzwände mit der dazugehörigen Bepflanzung.

Das o.g. schalltechnische Gutachten differenziert zwischen Gewerbe- und Verkehrslärm. Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Als solches sind Teile der umliegenden Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einzustufen. Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung nur nachts um das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) überschritten. In der Konsequenz sind die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb der Märkte mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung grundsätzlich als verträglich zu bewerten.

Der Gesamt-Verkehrslärm resultiert überwiegend aus dem Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßenabschnitte. Berücksichtigt wurde im Lärmgutachten aber auch der Schienenverkehrslärm der DB-Strecke Neumünster – Bad Oldesloe und der AKN-Strecke Hamburg – Neumünster. Im Ergebnis ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen für die Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs. Innerhalb des Plangeltungsbereichs stellt sich die Situation wie folgt dar: Im Sondergebiet wird der Orientierungswert von tags 65 dB(A) für Gewerbegebiete im straßennahen Bereich überschritten, der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) wird hingegen eingehalten. Im Nachtzeitraum werden sowohl der Orientierungswert von 55 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) im straßennahen Bereich überschritten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird der für ein solches geltende Orientierungswert von tags 55 dB(A) überschritten, ebenso der Immissionsgrenzwert von



59 dB(A). Gleiches gilt für den Nachtzeitraum (Orientierungswert 45 dB(A), Immissionsgrenzwert 49 dB(A)).

Die Gesamtlärmsituation im Prognose-Planfall wird nach den Ergebnissen des Gutachtens maßgeblich vom Verkehr bestimmt. Vom Gewerbelärm werden nur für einige dem Plangebiet benachbarte Immissionsorte relevante Zunahmen ausgehen. Dabei werden jedoch die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm eingehalten und Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht erreicht.

Insgesamt werden durch das Vorhaben selbst keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation verursacht. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor den bestehenden Vorbelastungen trifft der B-Plan Festsetzungen für Lärmschutz-Vorkehrungen (textliche Festsetzungen 5.1 bis 5.4). Eine Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der vorhandenen Grundstückszufahrten nicht möglich.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen sollen durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm sowie Gewerbelärm. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes muss nachgewiesen werden, dass die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume den Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Juli 2016) entsprechen.
- Schutz befestigter Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bei Neu-, Um- und Ausbauten mittels Wänden, Teilvergasungen oder vollständigen baulichen Umschließens. Offene Außenwohnbereiche sind nur zulässig, wenn über eine Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- Vorsehen schallgedämmter Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer bei Neu-, Um- und Ausbauten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sicher gestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

1.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Im Plangeltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Da davon auszugehen ist, dass keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, wird es keine Auswirkungen durch die 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes 123 geben. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen

entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind auch keine Aussagen zu Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich zu treffen.

1.2.7 Kompensation von Eingriffen

Letztendlich ist nur die Differenz der zukünftig im SO 2-Gebiet zulässigen Versiegelung zur derzeit zulässigen Versiegelung ausgleichspflichtig. Der hierfür ermittelte Ausgleichsbedarf im Umfang von 490 m² wird auf einer externen Kompensationsfläche der Stadt Neumünster außerhalb des Plangebietes erbracht.

1.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die geplanten Regelungen, die mit dem Bebauungsplan hinsichtlich der Sortimente und ihrer Anteile an der Verkaufsfläche einhergehen, haben geringfügige umweltrelevante Auswirkungen, indem sie zu einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieses vermutlich auf dem jetzigen Niveau bleiben.

Für die bauliche Erweiterung und die Stellplatzverlagerung im SO 1 liegt bereits eine Baugenehmigung vor, so dass eine Umsetzung auch ohne Durchführung des B-Plan-Änderungs-Verfahrens möglich wäre. Nach dem derzeit geltenden B-Plan ist auch bereits jetzt ein Versiegelungsgrad von 95 % zulässig. Eine Nichtdurchführung der Planung hätte insofern weder positive noch negative Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Im SO 2 wären auch ohne Einbeziehung in den B-Plan 123 eine Bebauung und ein Versiegelungsgrad analog zu den umgebenden Gewerbegrundstücken möglich, da hier die Zulässigkeit nach § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen wäre und die Eigenart der näheren Umgebung von Gewerbeflächen mit entsprechend hoher Ausnutzung geprägt ist.

1.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 ermöglicht im großflächigen Einzelhandel des SO 1 eine Veränderung der Sortimentsstruktur und schreibt in Bezug auf die bauliche Ausnutzung den Bestand fest bzw. ermöglicht in einem gewissen Umfang eine bauliche Erweiterung des Nortex-Gebäudes auf den Erweiterungsflächen des Betriebsgeländes. Unter Umweltgesichtspunkten ist der gewählte Standort als geeignet anzusehen, da sich die Ausweitung der Sondergebietsfläche über eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche erstreckt, die brach liegt und größtenteils überbaut und versiegelt bzw. teilversiegelt ist. Es werden also Flächen beansprucht, die für den Naturschutz keine Bedeutung haben. Für eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Erweiterungsfläche



zudem unvorteilhaft geschnitten und ungünstig erschlossen. Die Ausweisung als Sondergebiet für die Erweiterung eines bereits ansässigen Unternehmens stellt eine sinnvolle Nutzung dar.

Weiterhin werden durch die 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans 123 Regelungen hinsichtlich der Sortimente des Einkaufszentrums sowie deren Flächen-Anteile getroffen. Beides bezieht sich ausschließlich auf das an diesem Standort ansässige Unternehmen, so dass sich die Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht stellt.

Im Zuge der B-Plan-Erstellung wurde geprüft, ob die nördliche, nahe an einem Wohnhaus befindliche Zufahrt aufgehoben oder verlegt werden kann, um verkehrsbedingte Immissionen für diese Wohnnutzung zu reduzieren. Eine solche Veränderung ist aber aufgrund betriebsinterner Abläufe nicht umsetzbar und kommt daher nicht zum Tragen.

1.4 Angaben zum Verfahren und zur Methodik

Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen keine technischen Verfahren zur Anwendung. Als Grundlagen wurden der Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster aus dem Jahr 1990 und der Landschaftsplan aus dem Jahr 2000, Stand Dezember 2016 (Teilfortschreibung), herangezogen. Des Weiteren wurden Ortsbegehungen und eigene Erhebungen durchgeführt. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein immissionsschutzrechtliches Gutachten angefertigt, das für die Erarbeitung des Umweltberichts mit herangezogen worden ist.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die Erarbeitung des Umweltberichtes.

1.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen Aufgabe der Kommune. Sie kann dabei auf den Sachverstand der im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligenden Fachbehörden zurückgreifen. Sofern Erkenntnisse vorliegen, dass die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Behörden verpflichtet, die Kommune hierüber zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 BauGB). Ggf. ist die Kommune dann in der Lage, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen und / oder weitere Überwachungen zu veranlassen.

Die bereits im Vorfeld der Planung erkennbaren Risiken vor allem für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschafts- / Ortsbild wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt.

Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden und übergeordnete Stellen.



Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden als gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher seitens der Stadt Neumünster nicht für erforderlich gehalten.

1.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das 1,5 km südlich vom Stadtzentrum Neumünsters gelegene Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,6 ha und ist mit einem Wohngebäude und dem Firmengebäude des inhabergeführten Modehauses Nortex mit dazugehörigen Nebengebäuden und Erschließungs-, Lager- und Stellplatzflächen bebaut. Den nordöstlichen Grundstücksteil nimmt eine geschotterte Brachfläche ein.

Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 werden vor allem Regelungen zur Sortimentsstruktur dieses großflächigen Einzelhandelskomplexes als besonderes Einkaufszentrum getroffen. In der Folge wird es zu sehr begrenzten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen, da mit einer geringen Zunahme des Verkehrs gerechnet werden muss. Weiterhin werden auch Festsetzungen hinsichtlich möglicher baulicher Erweiterungen getroffen. Daraus resultieren umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Schutzgüter **Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild** sowie **Kultur- und Sachgüter** erfahren keine nennenswerte Beeinflussung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt** ist festzustellen, dass das Plangebiet abgesehen von dem Altbaumbestand an der Grenze zum Autohändler fast keine Strukturen mit Lebensraumeignung für Tiere aufweist. Zu nennen ist lediglich die Stellplatzbegrünung in Form von Kugelbäumen und linearen Pflanzbeeten. Zum Schutz des Altbaumbestandes bei Baumaßnahmen auf den benachbarten Flächen gelten die Bauzeitenregelungen aus dem § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes. Weiterhin sind Schutzmaßnahmen für die Bauzeit in der Festsetzung 6.4. geregelt.

Aufgrund des bereits im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades hat das Plangebiet für die Schutzgüter **Boden / Wasser** eine sehr geringe Bedeutung. Die durch den B-Plan ermöglichten baulichen Veränderungen auf der Erweiterungsfläche werden zu einer weiteren Zunahme der Versiegelung führen. Hierfür wurde ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 490 m² ermittelt. Der Ausgleich soll auf einer gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Neumünster, 4770, Flur 10, Flurstück 31 erfolgen. Diese war im Ausgangszustand Intensivgrünland und wird derzeit über Maßnahmen der Extensivierung / Sukzession zu einer „Ruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte“ entwickelt. 490 m² dieser Ausgleichsfläche werden der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 zugeordnet.

Für das Schutzgut **Menschen** besteht im Plangebiet und in den angrenzenden Wohnbauflächen eine Betroffenheit durch Lärmbelastung, ausgehend vom Verkehr und von gewerblichen Nutzungen. Ein schalltechnisches Gutachten hat die

prognostizierten Schallemissionen in Bezug zu bestehenden Vorbelastungen gesetzt und stuft die Veränderungen insgesamt als nicht beurteilungsrelevant ein. Zum Schutz bestehender und zukünftiger Nutzungen im Plangebiet trifft der B-Plan aufgrund der gegebenen Vorbelastung entsprechende textliche Festsetzungen (5.1 bis 5.4).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Planung keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu betrachtenden Schutzgüter auslöst –mit Ausnahme der Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen auf Boden und Wasser. Dieser Eingriffsumfang wird in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung quantitativ ermittelt und beträgt 975 m². Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden, indem auf einer gemeindeeigenen, vormals als Intensivgrünland genutzten Fläche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden (Extensivierung / Sukzession).

Die geplante 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 123 kann somit im Allgemeinen als verträglich mit den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewertet werden.