Stadt Neumünster

Bebauungsplan Nr. 42
„Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“

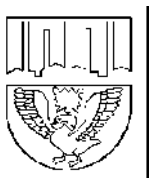
Begründung
mit Umweltbericht

Satzung

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung nach § 10 BauGB

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

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

Stadt Neumünster
- Der Oberbürgermeister -
FD Stadtplanung und -entwicklung
Abt. Stadtplanung und Erschließung - 61.1 -
Brachenfelder Straße 1- 3

24534 Neumünster

Planverfasser:

BIS· S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

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

in freier Kooperation mit:

G&P
Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 94 96 32 21
Fax: 04821 / 94 96 32 99
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 20.09.2018 (Plan Nr. 2.0)

Inhaltsverzeichnis

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

1.	Planungsanlass und -erfordernis	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	12
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	13
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	13
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	14
4.1	Entwicklungsgebot	14
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster	16
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	21
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	22
7.	Umweltbericht integrierter, gesonderter Teil der Begründung	28
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42	28
7.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	32
7.2.1	Fachplanungen	32
7.2.2	Fachgesetze	34
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	36
7.3.1	Schutzgut Mensch	36
7.3.2	Schutzgut Pflanzen	39
7.3.3	Schutzgut Tiere	44
7.3.4	Schutzgut Boden	48
7.3.5	Schutzgut Wasser	52
7.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	54
7.3.7	Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)	55
7.3.8	Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter	56
7.3.9	Wechselwirkungen	58

7.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes ---------- 58
7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl ---------- 59
7.6 Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ---------- 60
7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts ---------- 61
7.8 Kosten der Kompensationsmaßnahmen ---------- 64
8. Immissionsschutz ---------- 65
9. Verkehr ---------- 67
10. Ver- und Entsorgung ---------- 70
11. Brandschutz ---------- 72
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 42 ---------- 72
13. Nachrichtliche Übernahme ---------- 73
13.1 Knicks ---------- 73
13.2 Schutzzonen ---------- 73
13.3 Anbaufreie Strecke ---------- 73
14. Bodenschutz ---------- 74
15. Archäologische Denkmale ---------- 75
16. Rechtsfolgen ---------- 76

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

Grundlagen:

- „Lageplan“ (Variante 4.4) mit „Grundriss-Ansichten-Schnitt“ (Vorentwurfsplanung) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Butt + Marquardt Architekten, Bearbeitungsstand 01.03.2016, zuletzt ergänzt 28.06.2017)
- 2. Anpassung des „Entwässerungsvorkonzept“ auf Grundlage der neuen städtebaulichen Planung vom 17.03.2017 und der vorhandenen Grundwassersituation zum Neubau eines Aldi-Marktes Stoverweg-Baeyerstraße im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Beratende Ingenieure, Bearbeitungsstand 27.06.2017)

„Entwässerungsvorkonzept“ zum Neubau eines Aldi-Marktes Stoverweg-Baeyerstraße im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Beratende Ingenieure, Bearbeitungsstand 19.08.2016)

- „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des a+b-centers“ hier „Bewertung und möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Junker + Kruse - Stadtforschung Planung, Dortmund, Bearbeitungsstand 16.05.2017)
- „Lärmtechnische Untersuchung / Gewerbelärm nach TA Lärm“ zum Neubau eines Discountmarktes, Baeyerstraße 4 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Beratende Ingenieure, Bearbeitungsstand 24.08.2016)
- „Verkehrsgutachten“ zum Neubau eines Discountmarktes in der Baeyerstraße im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Beratende Ingenieure, Bearbeitungsstand 07.07.2016)
- „Baugrunduntersuchung - Gründungsbeurteilung - Aussagen zur Altlastensituation“ zum Bauvorhaben Stoverweg 40 / Baeyerstraße 8 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Bearbeitungsstand 24.05.2016)
- „Baugrunduntersuchungen - Gründungsbeurteilungen - Aussagen zur Altlastensituation“ zum Bauvorhaben Stoverweg 40 / Baeyerstraße 8 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster (Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Bearbeitungsstände 24.05.2016 und 30. 05.2016)

Quellenverzeichnis:

- Abschließende landesplanerische Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b Center)“ der Stadt Neumünster im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Erlass vom 13.10.2017
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen und Bedenken bzw. Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Private Person (4) mit Stellungnahme vom 26.04.2018
  - Handelsverband Nord e.V. mit Schreiben vom 10.11.2017
  - Private Person (2) vertreten durch RA Kanzlei Petersen • Friedrich • Partner mit Stellungnahme vom 09.11.2017
  - Private Person (3) vertreten durch die RA Kanzlei Rotthege / Wassermann mit Stellungnahme vom 09.11.2017
  - Tierheim Neumünster mit Schreiben vom 09.11.2017

- Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstellen Rendsburg und Neumünster mit Schreiben vom 07.11.2017
- Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per Mail vom 03.11.2017
- Private Person (1) zur Niederschrift vom 02.11.2017
- Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde (und untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 26.10.2017
- Schleswig Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbek mit Schreiben vom 18.10.2017
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, AG Erschließung der Stadt Neumünster per Mail vom 11.10.2017

o Landesplanerische Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b Center)“ der Stadt Neumünster im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 21.02.2017

o Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zu den *„Erläuterung zur städtebaulichen Planung“* Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr per Mail vom 09.03.2017
- Arbeitsgemeinsaft der anerkannten Naturschutzverbände in SH (AG 29) mit Schreiben vom 07.03.2017
- Handelsverband Nord e.V. mit Schreiben vom 07.03.2017
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung / Erschließung der Stadt Neumünster mit Schreiben vom 07.03.2017
- Kreis Rendsburg-Eckernförde, FD Regionalentwicklung mit Schreiben vom 07.03.2017
- Kreis Segeberg, FD 61.00 / Kreisplanung per Mail vom 06.03.2017
- Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 06.03.2017
- Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde (und untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 06.03.2017
- Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster per Mail vom 06.03.2017
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 03.03.2017
- Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 mit Stellungnahme vom 03.03.2017
- Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per Mail vom 02.03.2017
- Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. per Mail vom 01.03.2017
- Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinden Boostedt und Groß Kummerfeld mit Schreiben vom 27.02.2017
- Gasunie per Mail vom 24.02.2017

- Schleswig Holstein Netz AG, Netzcenter Plön mit Schreiben vom 20.02.2017
- Archäologisches Landesamt S-H mit Schreiben vom 16.02.2017
- Fachdienst Gesundheit, Abt. Infektionsschutz und umweltbezogener Gesundheitsschutz der Stadt Neumünster mit Schreiben vom 13.02.2017
- Fachdienst Verkehrsaufsicht der Stadt Neumünster mit Schreiben vom 14.02.2017
- Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstellen Rendsburg und Neumünster mit Schreiben vom 15.02.2017
- Amt Nortorfer Land für die Stadt Nortorf und für die Gemeinde Krogaspe mit Schreiben vom 14.02.2017
- Berufsfeuerwehr der Stadt Neumünster per Mail vom 13.02.2017
- Gebäudemanagement SH AöR mit Schreiben vom 10.02.2017
- Fachdienst Dezentrale Steuerungsunterstützung der Stadt Neumünster per Mail vom 08.02.2017
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, AG Erschließung der Stadt Neumünster per Mail vom 07.02.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 06.02.2017

o Landesplanerische Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b Center)“ der Stadt Neumünster im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 25.11.2016

o „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ für die Stadt Neumünster - Fortschreibung in der seitens der Ratsversammlung vom 22.11.2016 beschlossenen Fassung

o Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66

o Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 66

o Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 59

o Rechtwirksamer Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren

o Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Neumünster

o „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 2018 für den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Neumünster mit örtlicher Vermessung vom September 2016

Fotos: Stadt Neumünster aus 2016
Peter Scharlibbe vom 14.01.2017
Reinhard Pollok vom 21.02.2017 und vom 11.05.2017

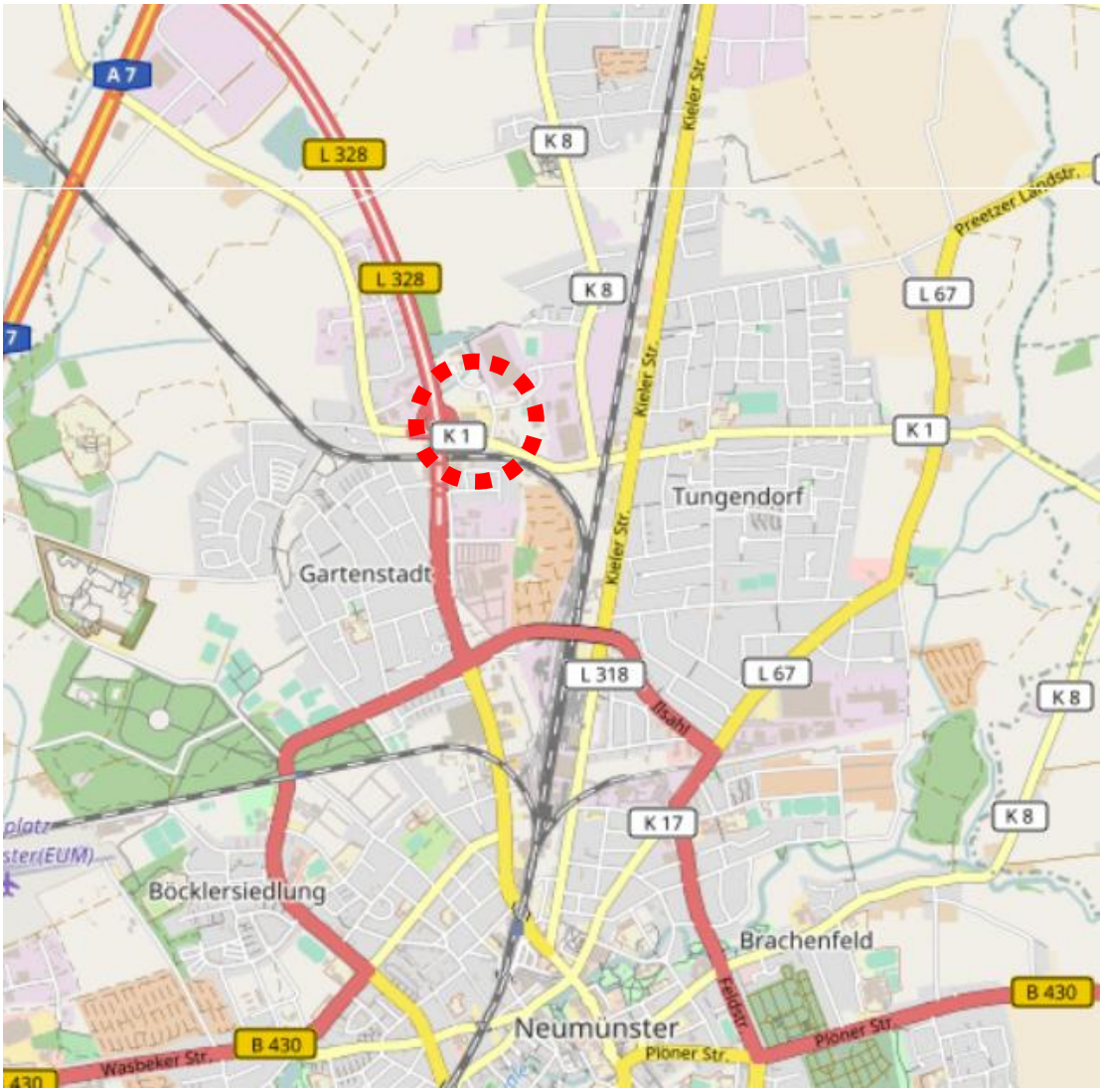


Abb. 1
Übersichtskarte: räumliche Lage des Plangebietes
(Kartendarstellung aus: www.openstreetmap.de)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungsanlass und -erfordernis

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

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

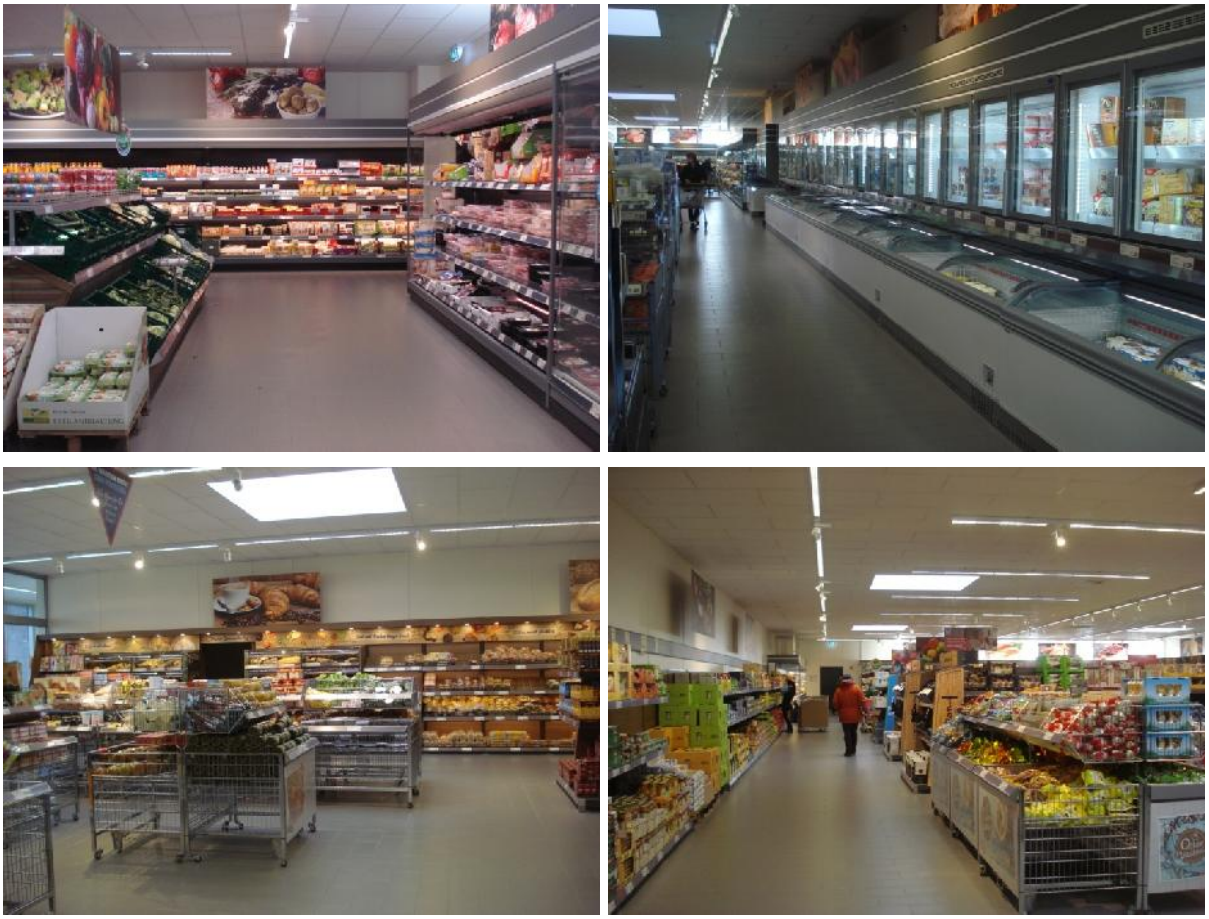


Abb. 2a bis **Abb. 2d** „Großzügige Filialgestaltung“ von ALDI am Beispiel Reinbek 2016 / 2017

Im „a+b-Center“ befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 848 m². Seit Ende 2013 wird von dem Lebensmitteldiscounter ein neues Marktkonzept umgesetzt, welches aktualisiert eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.270 m² vorsieht (vgl. auch hierzu die vorangestellten **Abb. 2a** bis **Abb. 2d**). Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Umsetzung einer zeitgemäßen und am Kundenbedarf orientierten Markt- und Warenpräsentation realisiert. Dieses umfasst u. a. die Verbreiterung der Verkaufsgänge, eine ansprechendere Warenpräsentation durch neu gestaltete Regalsysteme, die Einrichtung einer Backvorbereitung sowie einer automatischen Backstation, sowie die Zurverfügungstellung einer Kundentoilette, einer Sitzecke sowie einer Ecke mit Wickeltisch, etc.

Abb. 2
Räumliche Lage des **Plangebietes** des **Bebauungsplanes Nr. 42**
(weiß gestrichelt) am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Neumünster
nördlich der Bahnstrecke und östlich der L 328 aus der Luft betrachtet

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

Zudem wurden die Standort- und Betriebsflächen des „a+b-Center“ mit den bereits in der zurückliegenden Zeit vorgenommenen baulichen Erweiterungen bis an das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 zulässige Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Gesamt-GRZ auch unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplatz- und Betriebsflächen sowie den nachzuweisenden Abstandsflächen und der zwingenden Vorhaltung von Fahrgassen für Feuer-, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ausgenutzt.

Mit dieser Angebotsplanung soll dem Lebensmitteldiscounter die Möglichkeit zur Umsetzung seines neuen Marktkonzeptes und damit zur Verlagerung seines Standortes auf das Grundstück Stoverweg 40 / Baeyerstraße 4 gegeben werden.

Mit der Verlagerung kann das derzeit am Standort Baeyerstraße vorhandene Nahversorgungsangebot für die Stadtteile Gartenstadt, Einfeld und Tungendorf durch den unmittelbar angrenzenden neuen Standort zum „a+b-Center“ im räumlichen Kontext langfristig gesichert und eine Attraktivitätssteigerung des Standortes erreicht werden.

Dies ist für den Stadtteil Gartenstadt ein besonderes Anliegen, da eine Ansiedlung einer ”Nahversorgung” mit einer mischgebietsverträglichen Verkaufsfläche von rund 800 m² an einem hierfür in Frage kommenden Standort scheiterte. Einerseits war die Einwohnerzahl des Stadtteils Gartenstadt und des zu betrachtenden Einzugsbereichs zu klein und andererseits war die Verkehrs-lage aus Einzelhandelssicht ungünstig und zudem wurde von einer Bürgerintniative vor Ort gegen den Standort Bedenken vorgebracht, wonach die Lebensqualität in direkter Nähe zum geplanten Markt erheblich eingeschränkt werden würde, etwa durch Lärmemissionen, die durch den Kunden- und Anlieferverkehr entstehen. Außerdem wurde befürchtet, dass für weitere Straßenzüge in der Gartenstadt erhebliche Belastungen und Gefährdungen entstehen könnten, z. B. durch Lkw-Zulieferverkehre im Bereich der Grundschule und zweier Kindertagesstätten. Der seinerzeit in der Gartenstadt angestrebte Standort für einen kleinen mischgebietsverträglichen Lebensmitteldiscountmarkt wurde aufgrund der vorgetragenen Bedenken seitens des potentiellen Investors dann nicht weiter verfolgt.

Insoweit wurde diese Bauleitplanung seitens des Stadteilbeirats in seiner Sitzung am 23. 11.2016 grundsätzlich befürwortet, denn einen besseren Standort für die „Nahversorgung“ als im Bereich Baeyerstraße / Stoverweg gäbe es absehbar für den Stadtteil Gartenstadt nicht.

Im Rahmen dieser Sitzung wurden Anregungen seitens der Stadtteilbewohner gegeben, wie der neue Aldi-Standort mit dem a+b-Center verbunden werden könnte. Diese Anregungen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 in Form einer fußläufigen Verbindung der beiden Sondergebietsstandorte (SO 1 und SO 2.1) sowie einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätze am Eingangsbereich des neuen Lebensmitteldiscounter berücksichtigt.

Die Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete basiert auf der Abgrenzung des Sonderstandortes entsprechend den Darstellungen und Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einschl. dessen durch die Ratsversammlung beschlossene Fortschreibung (vgl. auch **Abb. 4a**, Kapitel 4.3). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein informelles Planungskonzept dar, das in der seitens der Ratsversammlung (November 2016) beschlossenen Fassung Grundlage dieser Bauleitplanungen ist. Aufbauend hierauf erfolgte die gutachterliche Stellungnahme von Junker + Kruse (s. **Grundlagen** zu dieser Begründung) zum Bebauungsplan Nr. 42, wobei hierbei die Priorität auf der Umsetzung der in der politisch beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster - als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - formulierten stadtentwicklungspolitischen Ziele und Grundsätze liegt.

Allein eine solche Vorgehensweise kann als bedeutsames Abwägungsmaterial in einem entsprechenden Bauleitplanverfahren [Bebauungsplan Nr. 42 / 46. Änderung des Flächennutzungsplanes] eingebunden werden. Denn, so die ständige obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung, das Bauplanungsrecht muss wettbewerbsneutral angewendet werden.

Ziel der Stadt Neumünster ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den Ergebnissen eines schriftlich durchgeführten 2-stufigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie einer Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 2 LaplaG und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Planvorhabens nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich

geordnete Entwicklung innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 alsdann planungsrechtlich abzusichern.

Der vom Planungs- und Umweltausschuss am --.--.2018 beratene und von der Ratsversammlung am --.--.2018 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 42 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe **Grundlagen** zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 7ff) einschließlich der mit der Entwurfsplanung durch den Planungs- und Umweltausschuss bewerteten Ergebnisse des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sowie die Stellungnahmen aus dem nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren von den von der Planung berührten Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den privaten Personen sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden einschließlich der landesplanerischen Stellungnahmen mit Erlass zuletzt vom 13.10.2017 (vgl. Quellenverzeichnis) entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell angepasst. Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

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

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Da das förmliche Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 42 bereits seit 2016 läuft, umfasst die Prüfung die Inhalte, die nach den Anforderungen des BauGB in der bis Mail 2017 geltenden Fassung einzubeziehen waren.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

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

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

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

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. nachfolgende **Abb. 3**) liegt am nördlichen Ortsrand der bebauten Ortslage der Stadt Neumünster und wird begrenzt

im Nord	durch die bebauten und unbebauten Grundstücksflächen Baeyerstraße 3 und 6 sowie Nobelstraße 4a,
im Osten	durch gewerblich genutzte Grundstücksteilfläche Stoverweg 40,
im Süden	durch den „Stoverweg“ (K 1)
im Westen	durch die Anschlussstelle der L 328
einschließlich	eines Straßenabschnittes der „Baeyerstraße“ in diesem Bereich

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 20.09.2018 - Plan Nr. 2.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ggf. noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 5,94 ha, davon:

ca. 31.415 m²	Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“
ca. 10.130 m²	Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel + Gewerbe“, Teilgebiet SO 2.1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteldiscounter“
ca. 6.910 m²	Sonstiges Sondergebiet SO 2. „Einzelhandel +Gewerbe“, Teilgebiet SO 2.2 mit der Zweckbestimmung „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige gewerbliche Nutzungen“

ca. 10.835 m² Verkehrsflächen (Baeyerstraße / Stoverweg)

ca. 145 m² Flächen für Versorgungsanlagen

Abb. 3
Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** des **Bebauungsplan**es **Nr. 42**
(Planungsstand vom 20.09.2018 - Satzung / Plan 2.0)

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Neumünster baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes unter Bezugnahme auf die planungsrechtlich relevanten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66 und Nr. 59 auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für Teile des Plangebietes, die einer Umnutzung zugeführt werden sollen, nicht eingehalten werden.

Die innerhalb des Planbereiches für eine Umnutzung und Neubebauung vorgesehenen Flächen im rückwärtigen Bereich der Baeyerstraße / Stoverweg, Teilflächen des Grundstücks Stoverweg 40, sind in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung der Stadt Neumünster als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Diese Darstellung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung.

Die Stadt Neumünster hat daher zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 die Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

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

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

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

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

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

In der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme wurde seitens der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass *„die Konkretisierung der Planinhalte über entsprechende Darstellung und (textliche) Festsetzungen in der mit der Entwurfsplanung vorgelegten Planfassung mit keinen wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand verbunden ist, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären. Dies gilt bezüglich der innerhalb der geplanten Sondergebietes SO 1 „Einkaufszentrum“ und SO 2 „Einzelhandel und Gewerbe“ geplanten zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente. Das gilt auch bezüglich der entgegen der bisherigen Planung, die innerhalb des geplanten Sondergebietes SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“ die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit bis zu 1.200 m² vorsah, geplanten Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes mit bis zu 1.270 m² Verkaufsfläche.*

Aus diesem Grunde wurde mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 13.10.2017 bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ und des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.“

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

Die Stadt Neumünster verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept, das Ende 2008 vom Rat der Stadt Neumünster als „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster“ beschlossen wurde.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte als städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Ein konsensfähiges Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient zum einen als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen. Zum anderen zeigt es (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt somit eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Die notwendig gewordene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zeigt Strategien zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster unter Berücksichtigung sowohl der aktuellen rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie auch betrieblicher Anforderungen und insbesondere auch der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neumünster auf. Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts es der Stadt Neumünster weiterhin ermöglichen, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit zukünftig z. B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung spielt.

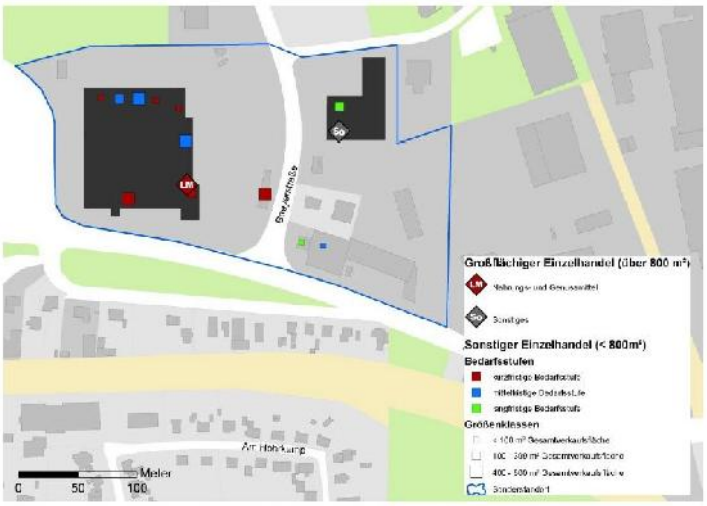
Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde seitens der Ratsversammlung Ende des Jahres 2016 beschlossen und formuliert unter anderem auch Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung.

Für die Bauleitplanung „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ sind folgende Sachverhalte maßgebend. Neben dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt bestehen mit verschiedenen peripher gelegenen und autokundenorientierten Sonderstandorten in Neumünster weitere räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet, die über ein teil- / gesamtstädtisches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügen. Hierbei wird unterschieden zwischen

- den Agglomerationen überwiegend großflächiger Fachmärkte mit Angebotsschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich bzw. Einkaufszentren mit auch grundversorgungsrelevanten Anbietern auf der einen Seite (Sonderstand orte TYP A)
  und
- gesamtstädtisch und regional bedeutsamen Einzelanbietern / Angebotsstandorten mit Angebotskonzentrationen in atypischen zentrenrelevanten Sortimenten auf der anderen Seite (Sonderstandorte TYP B).

Die Sonderstandorte des Typs A weisen hohe Angebotsanteile von großflächigen Einzelhandelbetrieben auf. Dabei handelt es sich vor allem um Fachmärkte mit überwiegend nicht - zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten wie beispielsweise Möbel- oder Bau- und Gartenmärkte und / oder Einkaufszentren mit Angebotsschwerpunkten in grundversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere auch großflächigen Lebensmittelmärkten. Als hauptsächlich autokundenorientierte Standorte verfügen die Sonderstandorte dieses Typs über teil- bis gesamtstädtische Einzugsgebiete, weisen darüber hinaus jedoch vor allem auch für die Umlandgemeinden eine wichtige **Versorgungsfunktion** auf.

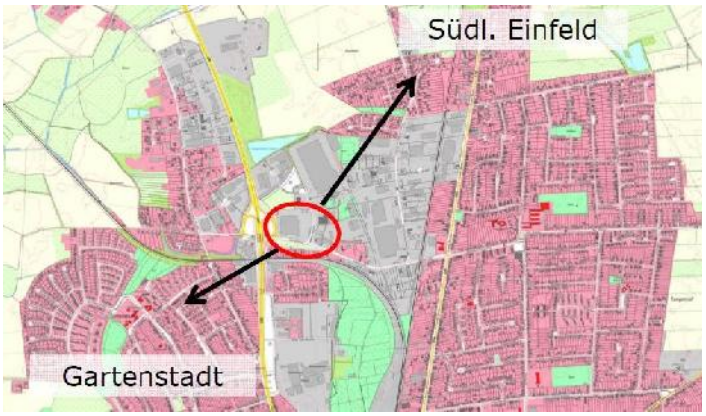
Der Sonderstandort „a+b-Center“ (s. nebenstehende **Abbildung 4a**, dem EHK entnommen) liegt in städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierte Lage an der Baeyerstraße im nördlichen Stadtgebiet (vgl. auch nachstehende **Abb. 4b**).



Die 14 an dem Sonderstandort ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von zusammen rd. 9.000 m² Verkaufsfläche auf.

Kernbereich des Sonderstandortes ist das Einkaufszentrum „a+b-Center“ mit den Ankermietern Edeka, Aldi, Rossmann, Deichmann und Takko.

Der Angebotsschwerpunkt an dem Sonderstandort liegt entsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (> 6.500 m² Verkaufsfläche). Auch Bekleidung wird in relevantem Maße angeboten (800 m² Verkaufsfläche).



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

Als Entwicklungsziel für den Sonderstandort kann ebenfalls die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet festgehalten werden. Eine Ausweitung von nicht - zentrenrelevanten Angeboten ist denkbar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht - zentrenrelevanter Sortimente.

Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der Wohnort nahen Grundversorgungsstrukturen grundsätzlich nicht vorzusehen.

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

„Eine diesbezügliche räumliche Erweiterung des Sonderstandorts kann ermöglicht werden, wenn im Gegenzug die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des a+b-Centers hinsichtlich sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen konkretisiert werden.

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

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

Die Ergebnisse dieser „gutachterlichen Stellungnahme“ (vgl. hierzu auch als **Grundlage** zu dieser Begründung) können wie folgt zusammengefasst werden:

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

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

Potentielle Auswirkungen in Neumünster:

In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** bewegen sich die Umsatzumverteilungen zwischen 4 % und maximal 9 %, was einer monetären Größenordnung von 0,1 bis maximal 1,5 Mio. Euro entspricht. Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt kann eine Umverteilung von 5% bzw. 1,5 Mio. Euro prognostiziert werden. Somit ist nicht zu befürchten, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen, da sich die prognostizierten absoluten Umsatzumverteilungen im Rahmen wettbewerblicher Auswirkungen bewegen.

Dies gilt auch für die städtebaulich integrierten Streulagen in den Neumünsteraner Stadtteilen, für die geringe Umsatzumverteilungen bis zu maximal 7 % bzw. 0,5 Mio. Euro prognostiziert werden können. Die höchsten Umverteilungsquoten von bis zu maximal 9 % ergeben sich für die nicht integrierten Lagen bzw. Sonderstandorte. Diesbezügliche Umverteilungsquoten sind aus städtebaulicher Sicht nicht negativ zu bewerten, da die betroffenen Betriebe an städtebaulich nicht-integrierten Standorten nur eine marginale Nahversorgungsfunktion erfüllen und selbst eine Aufgabe einzelner Betriebe somit keine städtebaulich negativen Folgen hätte.

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

Potentielle Auswirkungen in den Umlandkommunen:

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

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

Fazit:

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

In diesem Zusammenhang wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die getroffenen Festsetzungen die Summe der maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen für das a+b-Center darstellen und über der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von rund 7.000 m² liegen. Diese Flexibilität ermöglicht es, das Sortimentskonzept anzupassen, ohne dass aufgrund dieser sortimentsspezifischen Verschiebungen negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Zudem wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine 10%ige Erweiterung der bestehenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen an diesem Sonderstandort Typ A definiert. Ein größerer Spielraum würde den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes elementar widersprechen bzw. diese für alle zukünftigen Entwicklungen in der Stadt Neumünster in Frage stellen. Da das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seinen Zielsetzungen und Aussagen Grundlage für diese und auch für weitere Bauleitplanungen zu diesen Sachthemen ist und sein wird, hat sich die Stadt Neumünster im Rahmen der Gesamtabwägung gegen eine Vergrößerung der Verkaufsflächen ausgesprochen.

Für die nachstehend aufgelisteten warengruppenspezifischen Maximalverkaufsflächen konnte im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung der Nachweis einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit für Neumünster und die Umlandkommunen erbracht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird eine Anpassung der bisher geltenden städtebaulichen Ziele und planungsrechtlichen Festsetzungen an die vorangestellten Ziele und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Sonderstandort „a+b-Center“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorgenommen.

Dementsprechend wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes das zukünftige Sortimentskonzept des geplanten Einkaufszentrums abschließend geregelt.

Hierdurch wird von Seiten der Stadt Neumünster entsprechend den Empfehlungen aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sichergestellt und gewährleistet, dass sich die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen im Rahmen der maximal verträglichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen bewegen und somit durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Tabelle 11: Warengruppenspezifische Maximalverkaufsflächen

	Warengruppe	Verkaufsfläche
a+b-Center	Nahrungs- und Genussmittel	4.000 m²
	Gesundheit und Körperpflege	900 m²
	Bekleidung	1.000 m²
	Schuhe / Lederwaren	500 m²
	*Restfläche**	*600 m²*
	Mall	*700 m²*
	Summe a+b-center	7.700 m²
Lebensmitteldiscounter Aldi	Nahrungs- und Genussmittel	1.000 m²
	Gesundheit und Körperpflege	100 m²
	*Restfläche**	*170 m²*
	Summe Aldi	1.270 m²
Gesamtvorhaben	**Nahrungs- und Genussmittel**	**5.000 m²**
	Gesundheit und Körperpflege	**1.000 m²**
	Bekleidung	**1.000 m²**
	Schuhe / Lederwaren	**500 m²**
	*Restfläche**	*770 m²*
	Summe	**8.270 m²**

* dazu gehören u.a. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Aktionswaren
Quelle: eigene Annahmen

Auszug aus der „Gutachterliche Stellungnahme - a+b-Center“ vom 16.05.2017

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

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

- Nutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche für die Verlagerung und Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit zugeordneten Stellplatzflächen
- Verringerung des Erschließungsaufwandes und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur, u. a. durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Straßennetz und Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Versorgungsnetz
- Anbindung des Sondergebietsstandortes an das vorhandene Straßennetz mit Einrichtung eines Linksabbiegestreifens auf der K 1 (Stoverweg)
- Ausweisung und Nachweis notwendiger Stellplatzflächen für das geplante Vorhaben
- Beibehaltung des derzeit planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes
- Anordnung von Baumpflanzungen zur Strukturierung und Durchgrünung der Stellplatzanlage auf dem Verlagerungsgrundstücks und Beibehaltung von Anpflanzungsgeboten auf Stellplatzanlagen innerhalb der Sondergebiete
- Sicherstellung einer Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet für die zukünftig fortfallende Feldhecke und eines planungsrechtlich festgesetzten Baumes
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ableitung / Rückhaltung / Versickerung / Verdunstung des auf dem Verlagerungsgrundstück anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes
- Sicherung und Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb des Verbrauchermarktes
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Diese vornehmlichen stadt- und landschaftsplanerischen, aber auch erschließungstechnischen sowie immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 planungsrechtlich umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und den Belangen des Verkehrs unter den o. g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 42 entwickelt worden.

Unter Berücksichtigung der planerischen Ausgangslage einer Planung vorwiegend im baulichen Bestand wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB).

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und das aktuell geplante Bauvorhaben werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Sonstige Sondergebiete (SO) mit teilgebietsbezogenen Zweckbestimmungen und entsprechenden nutzungsbegrenzenden Arten festgesetzt. Hierbei werden bei den Sortimentsbeschränkungen der heute vorhandene und genehmigte Nutzungsbestand der Planung und den zukünftigen Sortimentsbestimmungen und Verkaufsflächengrößen zu Grunde gelegt.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Sondergebiete mit folgenden Zweckbestimmungen auf:

- Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben).
- Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels, nicht-großflächigen Einzelhandels und gewerblichen Nutzungen und gliedert sich in die Teilgebiete
  - Sondergebiet SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“ und
  - in das Sondergebiet SO 2.2 „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“.

Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 sehen für das heutige „a+b-Center“ ausschließlich die Nutzung als Sondergebiet in Form eines Einzelhandelsbetriebes ohne weitere Beschränkungen oder Regelungen zur Verkaufsfläche bzw. zu den zulässigen Sortimenten vor. Entsprechend den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll nunmehr mit der Festsetzung eines Sondergebietes erreicht werden, in diesem - betriebsbezogen - das zukünftige Sortimentskonzept des Einkaufszentrums abschließend zu regeln. Hierdurch wird sichergestellt und gewährleistet, dass sich die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen im Rahmen der maximal verträglichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen bewegen und somit durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Demzufolge ist es bei der „gutachterlichen Stellungnahme“ von Junker + Kruse [aus September 2017, siehe hierzu auch **Grundlagen** zu dieser Begründung)] nicht Ziel der Untersuchung, maximal mögliche warengruppenspezifische Verkaufsflächen auf Basis des Angebotsbestandes im Untersuchungsraum zu ermitteln, um dem a+b-Center die größtmögliche Flexibilität zu verschaffen, sondern es stand die Kompatibilität mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster im Vordergrund. Dies hat bei der Herleitung des warengruppenspezifischen Verkaufsflächenrahmens für die planungsrechtliche Festsetzung oberste Priorität und wurde dementsprechend in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 planungsrechtlich übernommen.

Den Empfehlungen des Gutachters folgend, wird das „a+b-Center“ ausgehend vom Nutzungsbestand als Einkaufszentrum, **Sondergebiet SO 1**, mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² inklusive Mall und Eingangsbereich festgesetzt, wobei zwischen sonstigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und Einzelhandelsbetrieben unterschieden wird, so dass für den Betreiber des „a+b-Centers“ eine hinreichende Flexibilität besteht innerhalb dieser beiden Hauptgruppen.

Die maximal zulässigen, sortimentsspezifischen Verkaufsflächen nehmen den bestehenden Nutzungsbestand innerhalb des „a+b-Centers“ auf mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Innerhalb der o. g. maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind folgende Nutzungen zulässig, wobei die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen betriebsübergreifend innerhalb der Betriebe entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen gelten.

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis maximal 4.400 m² Gesamtverkaufsfläche mit folgenden sortimentsspezifischen, maximalen Verkaufsflächen gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste:
- Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (1.1) bis zu maximal 4.000 m² ,
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (aus 1.3) bis zu maximal 300 m²,
- sonstige zentrenrelevante und nicht - zentrenrelevante Randsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 15 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, davon sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.

Darüber hinaus sind im Bereich der Mall Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Das „a+b-Center“ erfüllt die Kriterien eines „Einkaufszentrums“, da in einer baulichen Hülle Betriebe verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert worden sind und die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten und es sich somit in der Außenwirkung um einen Handelsbetrieb handelt.

Entsprechend der genehmigten und ausgeübten Nutzung sind außerhalb des Gebäudes, aber innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO 1, weitere Nutzungen allgemein zulässig:

- Saisonartikelstände auf einer Grundfläche von insgesamt bis zu maximal 110 m²,
- mobile/temporäre Verkaufsstände (wie z. B. Imbiss, Eiswagen) von insgesamt bis zu maximal 50 m²,
- Tankstelle,
- Waschstraße.

Das **Sondergebiet SO 2.1** dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.270 m², wobei sonstige Randsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 15 % dieser zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig sind, davon sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10 % dieser zulässigen Gesamtverkaufsfläche.

Mit den getroffenen Nutzungsbeschränkungen der sonstigen zentrenrelevanten und nicht - zentrenrelevanten Randsortimente können einerseits mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden und andererseits dem Verkaufskonzept eines Lebensmitteldiscounter in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Zudem sind innerhalb des Sondergebietes SO 2.1 die Errichtung zweier Werbepylone und der aus der heutigen gewerblichen Nutzung vorhandene Werbepylon an der Zufahrt Stoverweg 40 mit einer maximalen Grundflächen von jeweils maximal 15 m² allgemein zulässig.

Ausgehend vom baulichen Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 werden die gewerblichen Nutzungen und die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Eckbereich Baeyerstraße / Stoverweg innerhalb eines **Sondergebietes, Teilgebiet SO 2.2**, zusammengefasst, wobei die gewerbliche und einzelhandelsbezogene, kleingliedrige Nutzungsstruktur erhalten und gesichert werden soll. Daher ist der städtebauliche Planungsansatz, dieser gewerblichen Grundnutzung weitere Möglichkeiten über die baugebietstypischen Nutzungen des Gewerbegebietes nach BauNVO hinaus zu gewähren, eine nachhaltige Zielsetzung. Denn neben der gewerblichen Nutzung wird der gewerbliche Charakter des Teilgebietes geöffnet für Einzelhandel, wobei ausschließlich der nicht zentrenrelevante Einzelhandel jedoch nicht die 800 m² - Grenze zur Großflächigkeit überschreiten darf und dementsprechend in ein Sondergebiet eingebettet ist. Dies erfolgt zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Es erfolgt eine Festsetzung der zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie der Nutzung, die unzulässig sind.

Danach sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m²,
- sonstige Gewerbebetriebe aller Art i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wobei Spielhallen eine Spielfläche von 100 m² und Wettbüros eine Nutzfläche von 100 m² nicht überschreiten dürfen. Dies begründet sich wie folgt:

- Spielhallen sind gewerbliche Betriebe und Unterarten der Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO. Bei den Vergnügungsstätten wird bisher planungsrechtlich unterschieden zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

  Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar.

  Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten dienen nur den Einwohnern eines begrenzten Stadt- oder Ortsteils zur Entspannung und Freizeitbetätigung. Von ihnen geht daher keine Gefahr aus, von außen Unruhe in das Gebiet zu tragen, in dem sie sich befinden.
- Zudem ist zu beachten, dass Spielhallen bisher je nach Größe und der davon abhängigen zulässigen Anzahl von Spielgeräten als kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch deklariert wurden. Gemäß ständiger Rechtsprechung wurde zur Abgrenzung ein Schwellenwert von 100 m² Nutzfläche herangezogen [VGH-Baden-Württemberg - Aktenzeichen: 5 S 2881/90 in Ergänzung zu VGH Mannheim, Urteil vom 22.5.1990 - 5 S 3170/89].

Daraus ergibt sich, dass je Spielhalle maximal 8 Spielgeräte zulässig sind. Die Spielhalle ist dementsprechend als nichtkerngebietstypisch einzuordnen. Unter diesem Gesichtspunkt und der o.g. städtebaulichen Zielsetzung wurde die Spielhalle seinerzeit innerhalb des Gewerbestandortes, das keine kerngebietstypischen Merkmale, wie z. B. die Innenstadt aufweist, genehmigt. Diese Zielsetzungen hat die Stadt Neumünster auch in die städtebaulichen Ziele zum Bebauungsplan Nr. 42 aufgenommen.

Unzulässig sind Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist.

Gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation erfolgt mit dem indirekten Ausschluss von Tankstellen keine Schlechterstellung, da nicht angenommen werden kann, dass gegenüber der auf dem a+b-Center etablierten Tankstelle eine weitere Tankstelle in einer solchen räumlichen Nähe entstehen würde. Zudem ist eine Erschließung einer solchen verkehrsintensiven Nutzung im Eckbereich Baeyerstraße/Stoverweg verkehrstechnisch nicht sinnvoll im Kontext mit den umliegenden Sondergebiets- und Gewerbeflächen.

Das Sondergebiet SO 2.2 mit der vorhandenen kleingliedrigen Nutzungsstruktur und den umliegenden einzelhandelsbezogenen Nutzungen bietet für soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen nach Auffassung der Stadt Neumünster nicht den angemessenen Standort, der abgesetzt ist von den Wohnbereichen der Stadtteile. Diese Nutzungen bedürfen der räumlichen Nähe zum Wohnalltag der Menschen.

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebiete durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl in Form einer Gesamt-GRZ von 0,8 (= so genannte „Kappungsgrenze“) bzw. einer GRZ von 0,6 für das „a+b-Center“, die auch die baulichen Nebenanlagen mit deren Zufahrten und Betriebsflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Ausnutzung des Grundstücks von 90% mit einschließt und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der verkehrlichen Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Unter Bezugnahme auf die so genannte „Kappungsgrenze“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung dieser festgesetzten Gesamt-GRZ nicht zulässig. Dies entspricht dem zulässigen Höchstmaß eines gewerblichen Grundstücks, das einer Beurteilung nach § 34 BauGB unterliegt. In diesem Planungsfall kann von einer solchen gewerblichen Nutzung im Bestand ausgegangen werden.

Im Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,9 überschritten werden. Dies entspricht der erteilten Baugenehmigungen und soll durch diese Änderungsverfahren auch nicht geändert bzw. eingeschränkt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksbereiche, in denen die Hauptnutzungen der Sondergebiete SO 1 und SO 2.2 untergebracht werden dürfen, orientieren sich sowohl am baulichen und nutzungsbezogenen Bestand als auch an den planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne, die Grundlage waren für die bisherigen Entwicklung.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Teilgebiet SO 2.1 wird neu gebildet auf Grundlage des für den Lebensmitteldiscountmarktes erstellten Planungskonzeptes. Begrenzt wird die überbaubare Fläche durch den Mindestabstand von 3,0 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze im Osten, durch notwendige Versickerungsflächen im Norden und durch Stellplatz- und Betriebsflächen im Süden und Westen.

Höhe baulicher Anlagen
und Überschreitungen der Bauhöhen:
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Zur Wahrung des Stadtbildes wird die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Teilgebiete SO 2.1 und SO 2.2 auf 7,0 m bzw. 8,5 m begrenzt. Bezugspunkte sind hierbei für den vorhandenen Gebäudebestand im Teilgebiet SO 2.2 die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und für das Teilgebiet SO 2.1 der planzeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt (Hp) mit einer Höhe von 28,0 m über Normal Null. Die Höhenfestsetzung zum Sondergebiet SO 1 wird aus dem Bebauungsplan Nr. 66 mit maximal 7,0 m übernommen.
Als Ausnahme darf innerhalb des Sondergebietes SO 2

- die festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 2,0 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 5% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.

Abweichende Bauweise:
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der drei Teilgebiete des Sondergebietes sind jeweils eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die überbaubaren Flächen.

Außerdem darf innerhalb des Teilgebietes SO 2.2 auf die östliche Grundstückgrenze zum Sondergebiet SO 2.1 gebaut werden. Dies entspricht der Bestandssituation, die auch für die Zukunft so erhalten bleiben soll, aber nicht zwingend beibehalten werden muss.

Nebenanlagen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit dem Entwurf erfolgt eine Festsetzung, wonach im Teilgebiet SO 2.1 auch innerhalb der Flächen für Stellplätze entsprechend den betriebstechnisch zu erwartenden Anforderungen

- die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen oder Fahrräder als bauliche Nebenanlagen

allgemein zulässig sind.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches auf den Dächern der Hauptbaukörper als Nebenanlage innerhalb der festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen allgemein zulässig. Höhenüberschreitungen durch diese Anlagen sind jedoch nicht zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, Teilgebiet SO 2.1, erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Anliegers des östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebes Stoverweg 40, der weiterhin, also mit Teilung des Grundstücks und Realisierung des geplanten Lebensmitteldiscounters auf der bisherigen westlichen Grundstücksfläche, seine gewerbliche Zufahrt vom Stoverweg behält.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zudem über Grunddienstbarkeiten gesichert. Neben dem Gewerbetreibenden dürfen selbstverständlich auch die Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie die Feuerwehr / Unfallfahrzeuge den Zufahrtsbereich nutzen.

Außerdem wird am nördlichen Rand des Sondergebietes SO 2.1 eine fußläufige Wegeverbindung zum „a+b-Center“ im Sinne einer optimierten Verkehrsführung/-sicherheit als *Gehrecht* zugunsten der Allgemeinheit / Stadt Neumünster festgesetzt und somit planerisch gesichert.

Grünordnung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Strukturierung flächenintensiver Stellplatzanlagen innerhalb der einzelnen Sondergebietsteilflächen erfolgt in Abhängigkeit zur Anzahl der Stellplätze eine Baumpflanzung, die auch in Gruppen gepflanzt werden können. Bestehende Pflanzverpflichtungen für das Teilgebiet SO 1 und SO 2.2 werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 42 übernommen, wobei diese bei Neubeantragungen von Vorhaben dann umzusetzen sind.

Aufgrund der südorientierten Gebäudestellung bietet sich für das geplante Vorhaben im Sondergebiet SO 2.1 die Errichtung von Sonnenkollektoren an. Mit den Sonnenkollektoren auf dem Dach entfällt dann die Anlage eines extensiven Gründaches; eine weitere Nutzung des Daches ist nicht möglich. Eine Fassadenbegrünung kann aufgrund der angrenzenden Nutzungen im nördlichen Bereich durch die Versickerungsmulden, im Westen und Norden durch die Fassadengestaltung mit bodentiefen Fensterelementen und Baumpflanzungen im Süden nicht effektiv und sinnvoll durchgeführt werden, so dass hiervon als örtliche Bauvorschrift abgesehen worden ist.

Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebene Siedlungsstruktur werden für das Sonstige Sondergebiet, Teilgebiet 2.1, das gegenüber der Bestandssicherung der Teilgebiete SO 1 und SO 2.2 neu entwickelt wird, örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich insoweit festgesetzt, wie sie zur Wahrung und Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind. Dies beinhaltet auch Regelungen zu Art und Umfang von Werbeanlagen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur besonderen Nutzungsart und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe und Gestaltung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

7. Umweltbericht integrierter, gesonderter Teil der Begründung

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42

Die Stadt Neumünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 und parallel die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um östlich der „Bayerstraße“ die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes (Aldi-Markt) im Zuge der Verlagerung planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich abzusichern (vgl. nachstehende **Abb. 5a**).

Im „a+b-Center“ befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 848 m². Seit Ende 2013 wird von dem Lebensmitteldiscounter ein neues Marktkonzept umgesetzt, welches aktualisiert eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.270 m² vorsieht. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Umsetzung einer zeitgemäßen und am Kundenbedarf orientierten Markt- und Warenpräsentation realisiert. Die Stadt Neumünster hat diesen Verlagerungswunsch, auch im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geprüft, und stellt mit den beiden o. g. Bauleitplanungen ein entsprechendes Angebot dar.

Mit der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 soll der Bereich des „a+b - Centers“ im heutigen Bestand gesichert und auf Grundlage und Berücksichtigung der Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes neu ausgerichtet werden.

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

Da es sich bei der in Aussicht genommenen Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.270 m² um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach der Definition von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, soll dieser Bereich im Bebauungsplan Nr. 42 als Sonstiges Sondergebiet für „Einzelhandel“ (ALDI-Verlagerung) und Gewerbe“ (gewerblicher Bestand mit Einzelhandelsbeschränkungen) festgesetzt werden (vgl. auch **Abb. 5a** mit Darstellung der beiden zu überplanenden Bereiche mit der Spezifizierung als Flächenkonzeption).

Die dreigeteilte **Nutzungsgliederung** des Plangeltungsbereiches (vgl. hierzu vorangestellte **Abb. 5a**) umfasst Teilgebiete mit folgenden Zweckbestimmungen:

SO 1: „Einkaufszentrum“

Das Sondergebiet SO1 Einkaufszentrum dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit einem Angebotsschwerpunkt in grundversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe (entsprechend des Typ A des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Fortschreibung 2016). Mit der Entwurfsplanung wird angestrebt:

SO 2: „Einzelhandel und Gewerbe“

Das Sondergebiet SO2 „Einzelhandel und Gewerbe“ mit sonstigen gewerblichen Nutzungen dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, nicht-großflächigen Einzelhandelbetrieben und gewerblichen Nutzungen und unterteilt sich in folgende nutzungsbegrenzende Zweckbestimmungen:

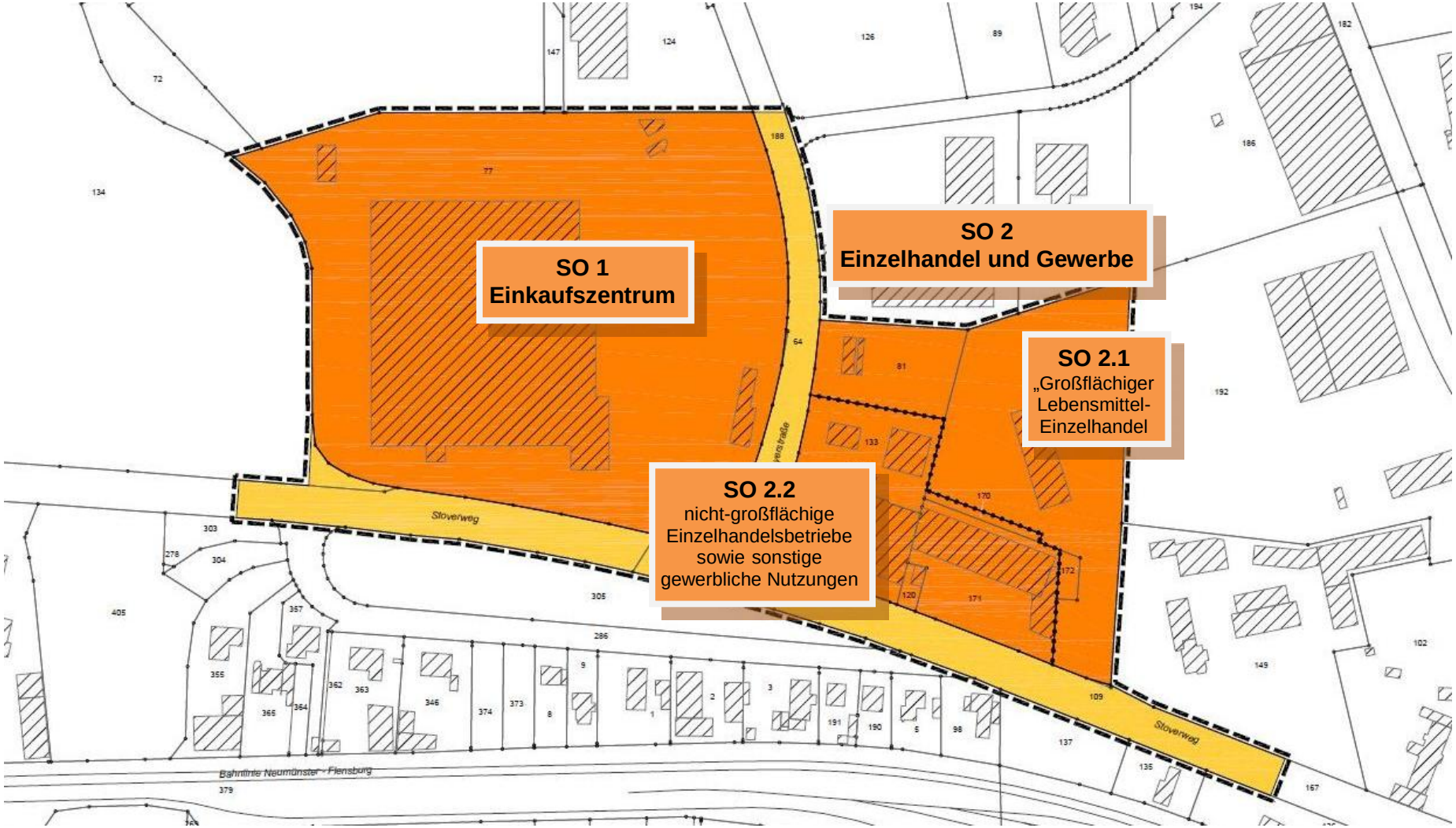


Abb. 5a Angestrebte **Nutzungsgliederung des Sondergebietes** beiderseits der Baeyerstraße (Stand vom 31.01.2017 // „Scoping-Verfahren“)

In den Sondergebieten **SO 1 und SO 2** werden die zu Einzelhandelsbetrieben zugehörigen Verwaltungs-, Lager-, und Technikräume usw., Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein; entsprechende textliche Festsetzungen werden in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 aufgenommen werden.

Sämtliche Sortimentsangaben beziehen sich auf die Sortimentsliste Neumünsters, entnommen aus der beschlossenen Fortschreibung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept beziehen (Junker & Kruse, August 2016); ein entsprechender Hinweis erfolgt auf dem Planentwurf in den planungsrechtlichen Festsetzungen.

Das „a+b-Center“ ist entsprechend der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2016) als Sonderstandort (Typ A) eingestuft, der als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet dient.

Planaufstellungsverfahren

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

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

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

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

Im Rahmen der dann durchgeführten „Behörden- und Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden seitens der Behörden und der sonstigen Planungsträger keine planerisch bzw. planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen abgegeben. Hingegen wurden seitens privater Personen (der Öffentlichkeit) Bedenken und Anregungen gegen die beiden Planentwürfe der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 42 vorgebracht. Die städtischen Gremien haben sich mit den vorgebrachten Bedenken und Anregungen (s. Quellenverzeichnis) intensiv befasst und entsprechend der Gesamtabwägungsentscheidung in den Satzungsentwurf des Bebauungsplan Nr. 42 eingestellt.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich geworden.

Da das förmliche Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 42 bereits seit 2016 läuft, umfasst die Prüfung die umweltrelevanten Inhalte, die nach den Anforderungen des BauGB in der bis Mai 2017 geltenden Fassung einzubeziehen waren.

Landschaftspflegerische Belange in der Planung

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

Dies bedarf der schutzgutbezogenen Darstellung und Prüfung im Bauleitplanverfahren, denn die Umsetzung der Planung kann die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, wenn bauliche Anlagen (Verkehrserschließung, Bauflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher nicht baulich genutzten bzw. nutzbaren Grundflächen hergestellt werden bzw. wenn die Nutzung eine relevante Minderung der o. g. Funktionsfähigkeiten zur Folge hat.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇨ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇨ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇨ Kompensationsmaßnahmen).

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung in diesen Umweltbericht und somit in die Bauleitplanung eingestellt.

Vorbelastungen durch den baulichen Bestand bzw. entsprechend der Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans werden dabei im Sinne von Vorbelastungen berücksichtigt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 i. V. m. dem Erlass „Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange“ des MLUR vom 30.03.2011 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:
„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere […] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, […]“

§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:
„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere … Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, […]“

§ 1 (4) Nr. 2 BNatSchG:
„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere […] zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

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

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

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

7.2.1 Fachplanungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

In der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme vom 13.10.2017 wurde seitens der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass

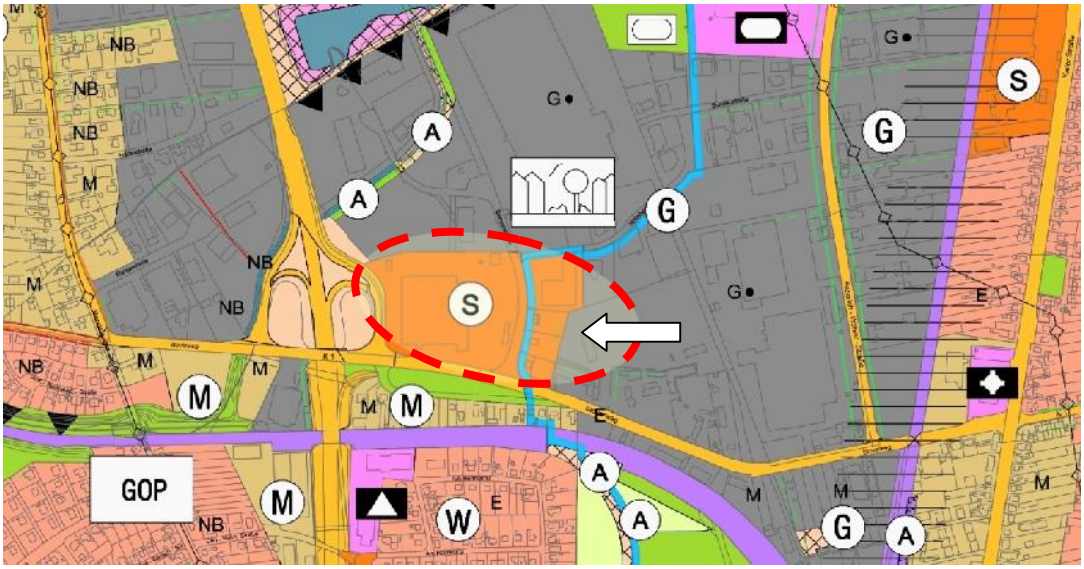
> *„die Konkretisierung der Planinhalte über entsprechende Darstellung und (textliche) Festsetzungen in der mit der Entwurfsplanung vorgelegten Planfassung mit keinen wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand verbunden ist, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären.*

Seitens der Landesplanungsbehörde wird bestätigt, dass

> *der geplanten Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ und des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.“*

Landschaftsplan (2000):

Im festgestellten Landschaftsplan (2000) ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 42 als Sonderbaufläche sowie gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. nachstehende **Abb. 6a**, weiße Pfeildarstellung). Im Planänderungsbereich sind linienhafte Gehölzstrukturen dargestellt.



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

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

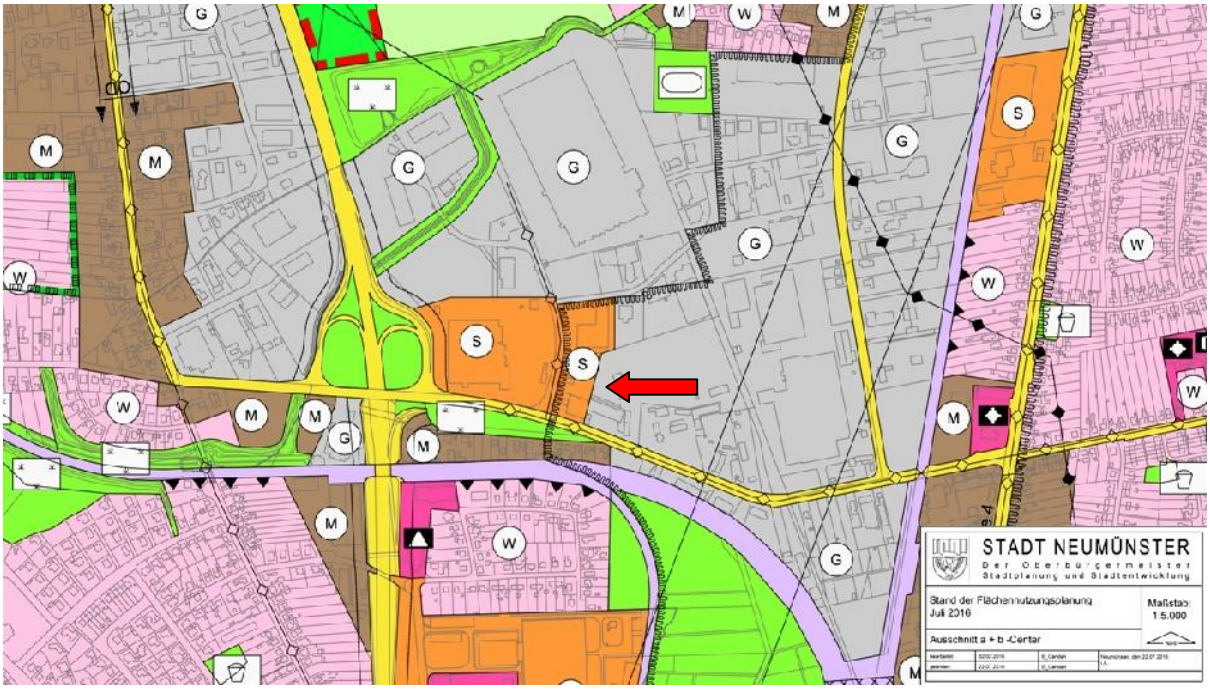
Aufgrund der bestehenden Nutzungen kommt aus grundsätzlichen Erwägungen ein gänzlich anderer Standort nicht infrage.

Flächennutzungsplan (1990):

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (s. nachfolgende **Abb. 6b**) stellt den Bereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans bisher als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

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

Für die übrigen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42 zur Nutzungskonkretisierung des „a+b-Centers“ und der Verlagerungsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt sowie eines Teils des Sondergebietes SO 2 „Einzelhandel und Gewerbe“ entspricht die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche (S) den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumünster, so dass hier keine Änderungen erforderlich werden.



7.2.2 Fachgesetze

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

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
o BauGB	o Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung o Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum III („alt“)
o BauNVO	o Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung
o LBO	o Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Stadt- und Landschaftsbildes

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
o BNatSchG	o Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) o § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege o § 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung o § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht o § 39 (5) beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen § 44 o § 44 i. V. m.§ 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
o LNatSchG	o §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffs-regelung o § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
o Verhältnis der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)	o Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
o Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichti-gung der agrarstrukturellen Belange (Erlass vom 30.03.2011)	o Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermitt-lung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplanes
o Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 20.01.2017)	o Darlegung der Grundlagen für die Bilanzierung und ggf. Kompensation von Knicks
o Biotopverordnung i. d. F. vom 24.06.2016	o Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
o BBodSchG	o Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
o LWG	o Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflä-chenwasser erfolgen soll
o DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse inner-halb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
o RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
o RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“	o Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen
o Straßen- und Wegegesetz (StrwG)	o Beachtung der anbaufreien Zone von 20 m Breite an der L 328

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

7.3.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen der Planbereiche sind bisher Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66 (1. Änderung) sowie der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung (vgl. Kap. 1). Real sind vorhanden:

- o Das „a+b Center“ als „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel“ mit zugeordneten Stellplatz- und Funktionsflächen sowie einer Auto-Waschstraße und einer Tankstelle mit Shop westlich der Baeyerstraße im Teilgebiet „SO1“
- o Im Bereich des Teilgebietes SO 2 des geplanten Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ mit dem Bereich der Verlagerungsfläche für den Lebensmittel-Discountmarkt östlich der Baeyerstraße bestehen
  - auf Flurstück 81 (Baeyerstraße 4) gewerbliche Nutzung
  - auf Flurstück 133 (Baeyerstraße 4 und 4a) gewerbliche Nutzung / Dienstleistungsbetriebe mit Betriebsleiterwohnung
  - auf Flurstück 132 (Baeyerstraße 2) gewerbliche Nutzung mit Betriebsleiterwohnung
  - auf Flurstück 170 und 171 (Stoverweg 42) gewerbliche Nutzung mit Vergnügungsstätte neben einer Trafostation auf Flurstück 120
  - auf Flurstücken 172 und 192 (Stoverweg 40) gewerbliche Nutzung, wobei die Nutzung von Flurstück 192 sich auch auf Grundstücksteile, die nach einer Grundstücksteilung außerhalb des Plangeltungsbereichs sich befinden werden.

Das „a+b Center“ wird im Norden durch Gewerbenutzungen bzw. bisher unbebauten Gewerbebauflächen begrenzt.

Im Westen liegt die Zu- und Abfahrt zur L 328 und im Süden der „Stoverweg“ als Kreisstraße Nr. 1 (K1).

Die „Baeyerstraße“ trennt das „a+b-Center“ von dem geplanten Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel und Gewerbe“, das im Norden und Nordosten durch Gewerbebauflächen begrenzt wird. Südöstlich bestehen gewerbliche Bebauungen mit Betriebsleiterwohnungen.

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

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

Bewertung
hinsichtlich des Verkehrsaufkommens

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

Die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Grundstückszufahrt im Zuge der Baeyerstraße weist im Prognose-Planfall 2030 eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes auf.
Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bei der Grundstückszufahrt im Zuge Stoverweg (K 1) wird bei Berücksichtigung eines vorfahrtgeregelten Verkehrsablaufes die befriedigende Qualitätsstufe erreicht.

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

Bewertung
hinsichtlich des Immissionsschutzes:

Im Zuge einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. hierzu **Grundlagen** zu dieser Begründung) ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft nachgewiesen worden.

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungsergebnisse lärmmindernde Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art (ausschließlich) im Teilgebiet SO 2.1 des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ vorzunehmen.

In den Teilgebieten SO 1 des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ („a+b-Center“) und im Teilgebiet SO 2.2 des Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ sind keine Nutzungsänderungen geplant, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen könnten. Hier gelten die erteilten Genehmigungen und Maßgaben zum Immissionsschutz.

Bewertung
hinsichtlich sonstiger Emissionen / Immissionen:

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

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

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

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

Weiterhin ist der Schutz der Nachbarschaft vor *Lichtimmissionen* aus dem Plangebiet sicherzustellen. Belästigungen können durch die Beleuchtung der Grundstücke, der Parkplätze und Werbeanlagen sowie durch die Scheinwerfer bei Pkw-Fahrten entstehen.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI). Danach sind die Raumaufhellung, die Blendung (in Industriegebieten nur nachts) und die ggf. Einwirkungen auf Tiere zu prüfen.

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

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

Bewertung hinsichtlich Erholungsnutzungen:

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da die Flächen bereits gewerblich genutzt sind und da die Straßen samt Geh- und Radwegen bereits vorhanden sind.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planungen eine bestehende Freizeitnutzung in relevanter Weise betroffen sein könnte.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen:

Zur Reduzierung der entstehenden Lärmimmissionen sind gemäß der „Lärmtechnischen Untersuchung“ folgende Maßnahmen im Teilgebiet SO 2.1 umzusetzen. Diese können als Maßgaben im Baugenehmigungsverfahren entsprechend dem konkret beantragten Vorhaben berücksichtigt werden.

Kundenparkplatz:

1. Eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist zulässig, sofern keine Schlafräume in den Gebäuden Baeyerstraße Nr. 4 und Nr. 4a und an der Nordfassade der Bebauung Stoverweg Nr. 42 (Flurstücke 133 und 171) vorgesehen werden.

2. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Fahrgassenoberfläche des Kundenparkplatzes in Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm auszubilden.
3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind lärmarme Einkaufswagen zwingend vorzusehen. Als lärmarm gelten Einkaufswagen mit schwingungsgedämpften Rollen und Metallkorb

Anlieferung:

1. Eine Nachtanlieferung ist nur möglich, wenn keine Schlafräume an den dem Kundenparkplatz zugewandten Gebäudeseiten der Flurstücke 133 und 171 vorgesehen werden. Derzeit sind dort lediglich Büroräume und Nebengebäude vorhanden.

   Wohnungen bzw. Betriebsleiterwohnungen werden mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42, auch ausnahmsweise, nicht zulässig sein.
2. Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr (1 Lieferfahrzeug mit Lkw-Kühlaggregat und mit 20 Paletten je Stunde) ist die Installation einer Einhausung erforderlich. Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens R’w=30 dB aufweisen. Dies ist z.B. mit Stahlblech-Trapezprofilelementen mit Mineralwollefüllung zu erbringen. Die Anschlüsse der Einhausung an angrenzende Bauteile sowie den Boden sind fugendicht auszuführen.

   Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes an der Bebauung Stoverweg Nr. 38 darf die Öffnung eine Fläche vom maximal 16 m² aufweisen. Ein Tor muss nicht vorgesehen werden. Zur Minimierung der Lärmbelastung und zur Ermöglichung von Lieferungen mit mehr als 20 Paletten wird empfohlen, ein Tor vorzusehen. Dieses muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens R’w=15 dB aufweisen und ist während der Entladevorgänge zu schließen.
3. Bei der Nachtanlieferung sind Fahrten der Lieferverkehre zwischen der Anlieferzone und dem Stoverweg unzulässig. Im Beurteilungszeitraum NACHT darf nur die Zufahrt von der Baeyerstraße durch den Lieferverkehr genutzt werden. Dies ist durch geeignete Beschilderung und Unterweisung des Personals zu erbringen.

In den Teilgebieten SO 1 des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ („a+b-Center“) und im Teilgebiet SO 2.2 des Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ sind keine speziellen Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich.

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

7.3.2 Schutzgut Pflanzen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 ist gemäß einer örtlichen Biotoptypenaufnahme vom 21.02.2017 (durch das Büro Günther & Pollok - Landschaftsplanung) vornehmlich durch bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt, und neben einigen Baumpflanzungen sind nur an Nutzungs- bzw. Grundstücksgrenzen begrünte Flächen vorhanden, die folgt im Plangebiet bestehen:

- o a+b-Center mit Stellplatzflächen und jungen Baumpflanzungen westlich der „Baeyerstraße“ (SO1)
- o Randlicher Grünstreifen mit Hecke und einzelnen Bäumen an der Südseite von Teilgebiet SO1 zum Stoverweg
- o Randlicher Grünstreifen mit Sträuchern und einzelnen Bäumen an der Westseite von Teilgebiet SO1 zur Auffahrt der L 328
- o Randlicher Grünstreifen mit Hecke und einzelnen Bäumen an der Nordseite von Teilgebiet SO1 zu nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen
- o Regenwassersammel- und Reinigungsbecken (RRB) im Nordwesten von Teilgebiet SO1
- o Kleine Grüne Insel mit Regensammelmulde auf dem Grundstück Stoverweg 42
- o Grabenartige Regensammelmulde nördlich des Grundstücks Stoverweg 42 auf Flurstück 170
- o Feldhecke an Westseite von Flurstück 192 - gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde als Feldhecke im Sinne eines Knicks nach § 21 LNatSchG bewertet
- o Kiefer (Std 0,7 m) an Nordrand des RRB in SO 1
- o 1 Eiche (Std 0,5 m) an Nordrand von SO1 in der Nähe der Tankstelle
- o 2-stämmige Birke (Std 0,4 + 0,5 m) am Nordostrand von SO 1 bei der Tankstelle
- o 1 Buche (Std 0,8 m) auf Flurstück 81 und mit Festsetzung im B-Plan 66, 1. Änderung
- o Ahorn (Std 0,35 m) an SO-Ecke des Gebäudes Stoverweg 40 (in SO 2.1)
- o 4 Bäume (Ahorne Std 0,3 m, 0,3 m, 0,45 m, 0,55 m) an NO-Ecke des Gebäudes Stoverweg 40 und in nördlicher Fortsetzung davon (in SO 2.1)
- o Verlauf der Baeyerstraße mit gestalteten Grünstreifen
- o Gewerbenutzungen am Stoverweg mit gestalteten sowie überprägten Grünstreifen

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

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

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

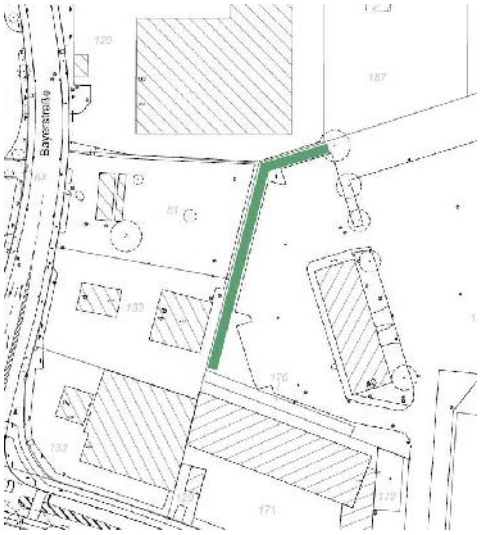
Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

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

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

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Die Feldhecke entlang der westlichen Seite von Flurstück 192 (vgl. nebenstehende **Abb. 7a**) als geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG zu beachten.



Die Feldhecke wird nicht erhalten werden können, da in diesem Bereich die neue Stellplatzanlage des Teilgebietes SO 2.1 eine Verkehrsanbindung an die Baeyerstraße erhalten soll.

Die Buche auf Flurstück 81 ist im Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung, mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt worden und genießt daher vom Grundsatz her einen besonderen Schutz. Auch dieser Baum wird aufgrund der Herstellung der neuen Stellplatzanlage im Teilgebiet SO 2.1 mit Zufahrt zur Baeyerstraße verloren gehen.

Ein weiterer Baum, der im Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung, mit einem Erhaltungsgebot versehen ist, ist nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden.

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

Die sonstigen Einzelgehölze sind - sofern es sich um Bäume mit Stammdurchmessern von ca. 0,2 m und mehr oder um flächige artenreichere Strauchpflanzungen handelt - von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

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

Die im und am Plangebiet bestehenden Flächen mit baulichen Anlagen (a+b-Center in Teilgebiet SO1, verschiedene gewerblich genutzte Flächen in SO 2 sowie die Baeyerstraße und Stoverweg samt Gewerbebereichen und Zufahrten, Stellplatzanlagen) sind bezüglich des Schutzgutes als bestehende Beeinträchtigungen / Vorbelastungen zu betrachten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Funktionsänderung und Neubebauung von vorhandenen Bauflächen und die Herstellung der Verkehrsanbindung für Teilgebiet SO 2.1 zur Baeyerstraße wird mit wenigen Ausnahmen ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung betreffen.

Die verloren gehende Feldhecke misst ca. 87 m Länge. Da es sich um eine bereits gestörte Biotopstruktur handelt, ist gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde das Kompensationserfordernis im Verhältnis 1:1 abzugelten.

Da nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde keine geeigneten Stellen für eine Knickneuanlage zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation in Anlehnung an Ziffer 5.3 des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ durch die Aufwertung von bestehenden Knicks (s. nachstehende **Abb. 7b**) an den Seiten der nachfolgend abgebildeten Flurstücke 41 und 28 (Flur 10) und Flurstück 10 (Flur 30) (alle Gemarkung 4726 NMS-6296), alle im Gebiet und im Eigentum der Stadt Neumünster gelegen.

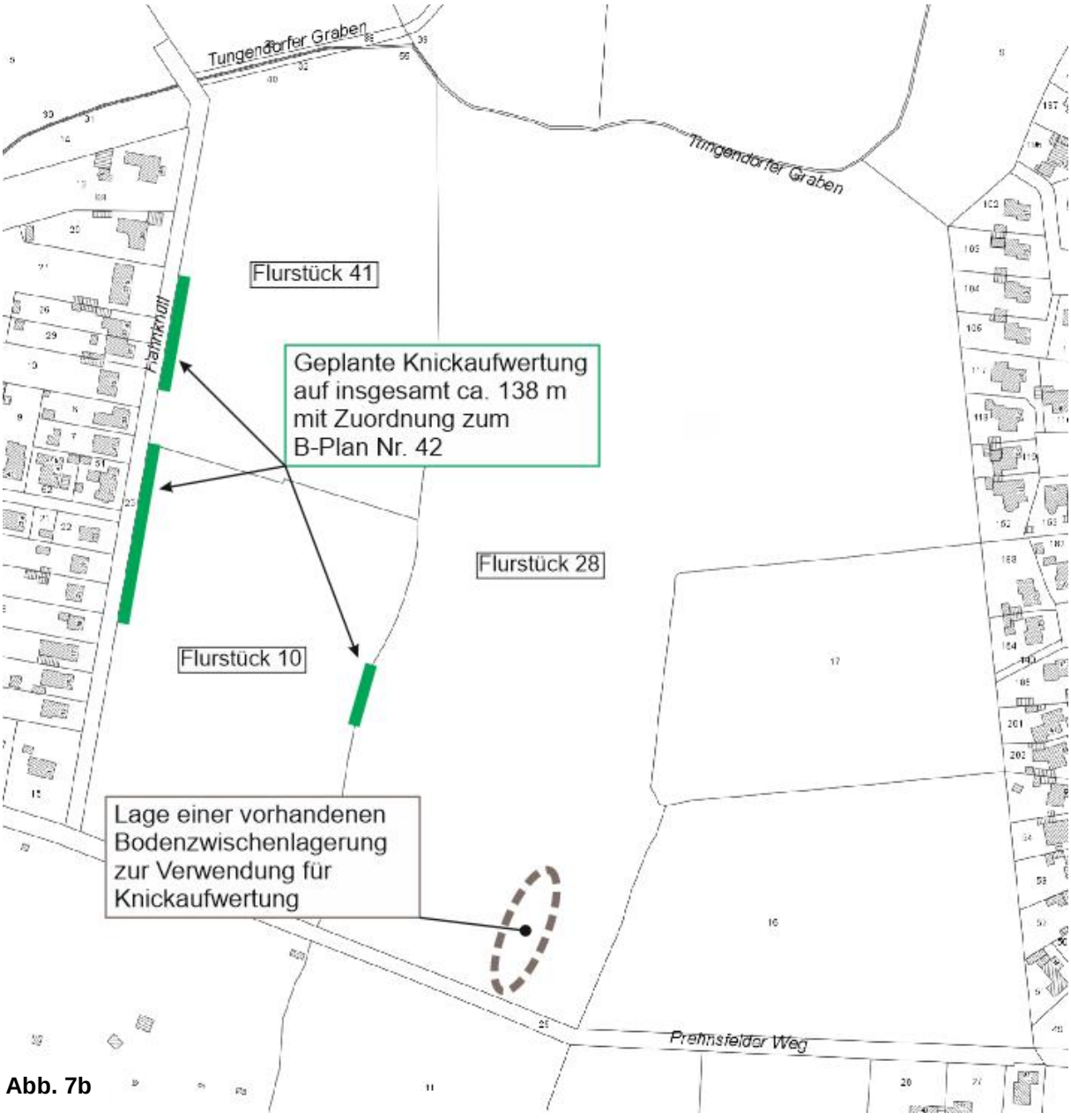


Abb. 7b

- Aufwertung und „Instandsetzung“ von degenerierten Knickabschnitten auf insgesamt 138 m Länge, bestehend aus unterschiedlich langen Lücken (ca. 90 m + 10 m + 10 m + 20 m + 4 x 2 m) im Gehölzbewuchs der vorhandenen Knicks (inkl. der u. g. Kompensation eines Baumverlustes)
- Im Bereich der instandzusetzenden Knickabschnitte aufbringen von Oberboden, der aus einer Oberbodenzwischenlagerung auf dem Flurstück 28 entnommen wird.

- Im Durchschnitt 2-reihige Bepflanzung der aufzuwertenden Knickabschnitte nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.

  Geeignete Gehölze sind:
  Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Gemeine Traubenkirsche, (Prunus padus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Wildapfel (Malus sylvestris), Kornelkirsche (Cornus mas), Salweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica)

- Sofern im Bereich der instandzusetzenden Knickabschnitte keine Bestandsbäume vorhanden sind: Je angefangene 40 m Knickstrecke ist 1 Gehölz der Qualität Heister, mind. 3-mal verpflanzt, Höhe 200-250 cm, zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

  Geeignete Arten sind: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica)

Die neu mit Gehölzen bepflanzten Knickstrecken sind zur Vermeidung von Wildverbissschäden während des Gehölzanwuchszeitraums in geeigneter Weise einzuzäunen.

Im Bereich der geplanten Vorhabenrealisierung im Teilgebiet SO 2.1 wächst eine Buche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt ist. Da dieser Baum mit Realisierung des geplanten Vorhabens nicht erhalten werden kann, sind Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen. Innerhalb des Teilgebiets SO 2.1 werden alle geeigneten Standorte zur Pflanzung von Bäumen entsprechend der städtischen Grundsatzentscheidung zur Gestaltung von Stellplatzanlagen genutzt und die sonstigen Randflächen sind für die Herstellung von Entwässerungsmulden (auch langfristig) unentbehrlich.

Daher wird der gemäß Ziffer 5.2.3 des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 ermittelte Kompensationsbedarf von 4 zu pflanzenden Ausgleichsbäumen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ersatzweise durch eine zusätzlich zu dem voranstehend ermittelte Knickaufwertung erbracht, denn bei Knicks handelt es sich um eine naturnahe und ökologisch wertvolle Gehölzbiotope. Die Umrechnung erfolgt anhand veranschlagter durchschnittlicher Herstellungskosten, die mit € 500,00 je Baum und € 84,00 je lfd Meter Knick veranschlagt werden. Demnach wären 24 m Knick neu anzulegen.

Die Kompensation wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit der o.g. Knickaufwertung und „Instandsetzung“ eines degenerierten Knicks erfolgen (vgl. auch **Abb. 7b**). Die in der genannten Abbildung markierten Streckenabschnitte messen ca. 138 m Länge auf vorhandenen Knicks, von denen Teilstrecken bereits mit Gehölzen bestockt sind. Daher erfolgt die genaue Festlegung der als Ergänzung bzw. Instandsetzung zu bepflanzenden Knickstrecken im Rahmen der nachgeordneten Ausführungsplanung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Regelungen zur Kompensationsverpflichtung, zur Umsetzung dieser Maßnahme einschließlich der Kostenregelung erfolgen im Rahmen vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Neumünster und dem Träger des Vorhabens.

Da es sich um eine Planung in einem baulich zusammen hängenden Siedlungsgebiet handelt und da in Relation zu den Bestandsversiegelungen die bisher maximal versiegelbare Grundfläche nicht erhöht wird, entstehen keine Kompensationserfordernisse. Dies gilt auch bezüglich der betroffenen Großbäume, da sie keinen ortsbildprägenden Charakter aufweisen.

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

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

7.3.3 Schutzgut Tiere

Detaillierte faunistische Bestandsdaten liegen für das Plangebiet nicht vor.

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

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

- Fledermäuse können Sommerquartiere in Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.

  Auch Höhlen / Hohlräume in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) und abgelöste Rindenpartien können von Fledermäusen zumindest als Tagesverstecke angenommen werden. Es ist für Fledermäuse typisch, dass sie ihre Quartiere während des Sommers mehrfach wechseln, so dass Vorkommensnachweise ggf. schwierig zu führen sind.
- In den Gehölzen und Gebäuden aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. Zu erwarten sind allgemein verbreitete Arten der Gilde der Vögel von städtischen Siedlungsgebieten.

  Im Planbereich kommen keine hervorzuhebenden Sonderbiotope vor, da es von angrenzenden Bestandsbebauungen, gewerblichen Nutzungen und Verkehrswegen geprägt ist. Erhebliche Störungen gehen hiervon aus.

  Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Arten sind nicht zu erwarten.
- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschen kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden nicht geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

  Der Gehölzstreifen entlang der Zu- und Abfahrt der L 328 wird aufgrund der Planung nicht verändert.

Eine Überprüfung bezüglich der von Planänderungen ggf. betroffenen Flächen erfolgte im Rahmen der Biotoptypenkartierung hinsichtlich Kobeln und arttypischer Fraßspuren.

In der betroffenen Feldhecke werden aufgrund des starken Rückschnitts und der isolierten Lage zwischen Gewerbenutzungen ebenfalls Haselmausvorkommen ausgeschlossen

- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerörtlichen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere beurteilungsrelevante Tierarten zu erwarten sind, denn die geplante Neustrukturierung des „a+b Centers“ und die „ALDI-Verlagerung“ werden nur solche Strukturen betreffen, die bereits baulich und nutzungsbedingt geprägt sind.
- Das Sammel- und Rückhaltebecken im Nordwesten des Teilgebiets SO 1 (a+b-Center) ist eine entwässerungstechnische Anlage und weist vor dem Hintergrund dieser Hauptfunktion nur eine sehr eingeschränkte Eignung als ggf. Amphibienhabitat auf. Als relativ störungstolerante Art könnte ggf. die Erdkröte vorkommen. Die sonstigen Sammelmulden führen nur zeitweise Wasser und sind für aquatische Tiere nicht als Lebensraum geeignet.

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

Bewertung:

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

Artengruppe	**Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?**	**Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?**
Amphibien	**Nein**	Es ist im Plangebiet nur das RRB im NW von Teilgebiet SO 1 und ansonsten kein Stillgewässer oder andere Feuchtlebensräume als potenzielle Habitate vorhanden. Das RRB im Nordwesten des „a+b Centers“ wird nicht verändert. Die Erdkröte ist allgemein verbreitet und artenschutzrechtlich nicht hervorzuheben. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderroute bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*
Reptilien	**Nein**	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen anzunehmen. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist auszuschließen, dass hier ein unverzichtbarer Lebensraum(-anteil) bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*

Artengruppe	**Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?**	**Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?**
Vögel	**Ja**	**Ja gilt** hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln in Gehölzen sowie an / in Gebäuden.
	Nein	**Nein gilt** bei Beachtung von Ausführungsfristen für Arbeiten an potenziellen und realen Brutplätzen. Es sind im Plangebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen bzw. vorhanden. Es sind Maßnahmen und Fristen zu beachten, um erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch Brutplatzverluste / Tötungen zu vermeiden.
Säugetiere - Fledermäuse	**Ja**	**Ja gilt** hinsichtlich des nicht vollständig auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen in Spaltenräumen an Bestandsgebäuden - insbesondere von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Auch Großbäume können Quartiere aufweisen. Winterquartiere können ausgeschlossen werden.
	Nein	**Nein gilt** hinsichtlich einer möglichen erheblichen Betroffenheit. Gebäude sind im Sommerhalbjahr vor deren Abriss auf ggf. Sommerquartiere zu prüfen. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.
Säugetiere - sonstige	**Nein**	Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet (Haselmaus, Fischotter, Biber). Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen*.
Fische und Neunaugen	**Nein**	Es sind im Plangebiet abgesehen von einem RRB keine Gewässer vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*
Libellen	**Nein**	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an naturnahe Gewässerhabitate gebunden. Im Plangebiet sind keine Gewässer oder andere geeignete Feuchtlebensräume vorhanden, so dass *kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.*

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Käfer	**Nein**	Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor: geeignete Habitatstrukturen bestehen nicht. Die Bäume im Plangebiet weisen keine als Habitat geeigneten Mulmbildungen auf. Es sind keine naturnahen Gewässerhabitate vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*
Weichtiere	**Nein**	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Gebiet keine naturnahen Gewässer oder andere geeignete Feuchtlebensräume vorhanden, so dass *kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.*

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

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

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

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

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

Demzufolge werden auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zu ergreifen sein.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit im Zuge der Vorhabenrealisierungen.

Zur generellen Minimierung der möglichen Auswirkungen auf die örtliche Insektenfauna wird für die privaten Grundstücksflächen der Sonstigen Sondergebiete den jeweiligen Grundstückseigentümer empfohlen, die Beleuchtung mit LED-, Niederdruck-Natriumdampf-Lampen oder ähnlichen Leuchtmitteln auszustatten, sofern dies die Anforderungen an den Betriebsablauf zulassen, durch die Insekten in erheblich geringerem Maße angezogen werden.

7.3.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen baulich genutzt bzw. nutzbar. Entsprechend der bisher geltenden Bebauungspläne Nr. 59 in Verbindung mit dem Planungsersatz nach § 34 BauGB entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Nr. 66 (⇨ GRZ 0,6 zzgl. Nebenanlagen) i.d.F. der 1. Änderung bestehen höchstzulässige Versiegelungsgrade bis zur so genannten „Kappungsgrenze“, also bis 80 % der Grundstücksflächen.

Es kann für den Bereich des „a+b Centers“, Teilgebiet SO 1, ausgeschlossen werden, dass Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung, in Bezug auf Maß der baulichen Nutzung erfolgen werden, da dies weder Planungsanlass bzw. -erfordernis noch städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes Nr.42 ist. Hier werden die erteilten Genehmigungen als Grundlage der festzusetzenden Grundflächenzahl herangezogen.

Für den Teilbereich des Sondergebietes SO 2 mit der „Einzelhandel + Gewerbe“ sind ebenfalls keine Versiegelungen geplant, die über das bisher nach § 34 BauGB genehmigte Maß an baulicher Nutzung hinausgehen werden.

„Stoverweg“ und „Baeyerstraße“ samt Geh- und Radwegen sind bereits vorhanden und sollen in ihrer räumlichen Begrenzung nicht verändert werden.

Verkehrsordnende Maßnahmen, wie z. B. Linksabbiegespur können innerhalb des Straßenprofils „Stoverweg“ vorgenommen werden.

Gemäß der Beschreibung in Zusammenhang mit dem Kapitel 3.2.2 „Schutzgut Pflanzen“ sind im Plangebiet ausgedehnte bauliche Vorprägungen vorhanden.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind keine naturnahen Böden vorhanden.

Für den Teilbereich des Sondergebietes SO 2.1 wurden Baugrunduntersuchungen im Bereich des geplanten Neubaus zwischen dem 18.04. und dem 20.04.2016 durch fünfzehn Sondierbohrungen (BS 1- BS 15) bis in Tiefen zwischen 3,0 m und 5,0 m unter der derzeitigen Geländeoberkante vorgenommen (s. **Grundlagen** zu dieser Begründung). Zur Ermittlung der Lagerungsdichte der angetroffenen rolligen Böden wurden parallel zu den Kleinbohrungen BS 9, BS 10 und BS 15 Sondierungen mit der leichten Rammsonde (DPL-5) bis in eine Tiefe von jeweils 3,0 m unter GOK durchgeführt.

Folgenden Ergebnisse wurden festgehalten:

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

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

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

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

> Auf dem Grundstück der Baeyerstraße 1, Flurstück 77, wurde vor ca. 25 Jahren im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Bodensanierung vorgenommen.
>
> Die Schadenssanierung gilt seitdem als abgeschlossen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Belastungsreste nach wie vor im Boden und Grundwasser vorhanden sind.
>
> Baeyerstraße 4 bzw. 4 a und 6 sind im Altlastenkataster der Stadt Neumünster archiviert (A1). Auf dem Grundstück Baeyerstraße 2 ist ein entsprechender gewerblicher Betrieb angesiedelt, für welchen noch keine Boden- und Grundwasserdaten vorliegen.
>
> Im Zufahrtsbereich zum geplanten Aldi-Markt (Teilgebiet SO 2.1) wurden Bodenuntersuchungen in Hinblick auf das Vorhandensein von Mineralölkohlenwasserstoffen im Auftrage der Zündorf Projektentwicklungs GmbH durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

Für den Teilbereich des Sondergebietes SO 2.1 mit der „ALDI-Verlagerung“ wurden im Zuge der Planbearbeitung Altlastenuntersuchungen (s. auch **Grundlagen** zu dieser Begründung) vorgenommen, dessen Ergebnisse sich wie folgt wiedergeben lassen:

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

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

Tabelle 1: Ergebnisse der chemischen Untersuchungen der Bodenproben

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

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

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

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

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

Bewertung:

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

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Aufgrund der Benennung der Grundstücke Stoverweg Nr. 40 und 42 im Boden- und Altlastenkataster wurden Prüfungen hinsichtlich der realen Belastung in Vorbereitung des „Scoping-Verfahrens“ durchgeführt mit einem zunächst negativem Ergebnis für den Teilbereich des Sondergebietes SO 2 „Einzelhandel + Gewerbe“ mit der Verlagerungsfläche für den Lebensmittelmarkt.

Nach den bisherigen, auf dem Nachbargrundstück ermittelten Daten, ist die Schadensquelle auf dieses Grundstück beschränkt.

Zur Absicherung wurde geprüft, ob auch auf dem Grundstück Stoverweg 40 sanierungsrelevante Bodenbelastungen mit LCKW vorliegen. Die technische Erkundung umfasste die Erstellung von maximal 12 Rammkernsondierungen unmittelbar westlich der Grundstücksgrenze.

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

Diese Untersuchungsergebnisse liegen vor. Demnach wurde in Ansatzpunkt 7 in der braunkohlehaltigen Probe 7/2 (2,90 - 3,00 m) ein deutlich erhöhter LCKW-Gehalt von 226,5 mg/kg gemessen.

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

- Ermittlung der TOC-Gehalte an Bodenproben (Rückstellproben) mit LCKW-Gehalten > 3mg/kg
- Abgrenzung der Belastung durch drei weitere Bohrungen

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

Die Untersuchungsergebnisse wurden durch die untere Bodenschutzbehörde bewertet. Die erforderlichen Maßnahmen wurden zudem durch den Träger des Vorhabens auf Realisierungsfähigkeit des Vorhabens hin geprüft.

Die Ergebnisse haben Eingang gefunden in den zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem zukünftigen Grundstückseigentümer (Träger des Vorhabens) und der Stadt Neumünster.

Weitere Flächen sind im Fall von wesentlichen Änderungen der bisherigen Nutzungen ebenfalls zu prüfen, sofern unter Berücksichtigung der Angaben aus der o. g. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 06.03.2017 von Seiten der zuständigen Behörden ein entsprechendes Erfordernis festgestellt werden sollte.

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

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

7.3.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

Das von den befestigten Oberflächen ablaufende Wasser wird derzeit grundstücksbezogen gesammelt und im örtlichen System abgeleitet. Nordwestlich der bebauten Flächen des „a+b-Centers“ liegt ein Regenwassersammel- und -reinigungsbecken, von dem das Wasser entsprechend einer Erlaubnis der Stadt Neumünster vom 06.06.1988 zum „Tungendorfer Graben“ geleitet wird.

Darüber hinaus ist das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Im Plangebiet sind darüber hinaus keine Oberflächengewässer vorhanden.

Für Flächen, die nicht mittels der vorgenannten Einleiterlaubnis entwässert werden, bestehen jeweils grundstücksbezogene Reinigungs- und Versickerungsanlagen. Im Teilgebiet SO 2.2 sind zwei Regenwassersammelmulden vorhanden (s. Kap. 7.3.2 „Schutzgut Pflanzen“), die jedoch nur kurzzeitig wasserführend sind.

Bewertung und
Betroffenheit durch die Planung:

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

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

Die bestehende Einleiterlaubnis ist für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Bereich des „a+b-Centers“ wichtig und soll daher fortbestehen. Änderungen sind nicht geplant.

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

Für den Teilbereich des Sondergebietes SO 2.1 wurde ein „Entwässerungsvorkonzept“ (s. hierzu auch **Grundlagen** zu dieser Begründung) erarbeitet. Das bestehende Betriebsgrundstück des Autopfand- und Leihhauses wird derzeit gesamtheitlich entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem im Südwesten befindlichen Regenrückhaltebecken gesammelt und anschließend den im Osten des Grundstücks befindlichen Versickerungsmulden zugeführt.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

In Teilgebiet SO1 sind aufgrund dieser Bauleitplanung keine Änderungen erforderlich oder geplant.

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung und im Zuge der Projektentwicklung wurde für das Teilgebiet SO 2.1 seitens des Trägers des Vorhabens ein Entwässerungsvorkonzept erarbeitet und entsprechend den Ergebnissen zum Grundwasserschutz und zur Anlage eines Gehweges am nördlichen Rand des Teilgebietes SO 2.1 mehrfach angepasst (s. hierzu auch **Grundlagen** zu dieser Begründung).

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

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

Bezüglich der Oberflächengewässer wird auf der Planungsebene der Bebauungsplanung kein Kompensationsbedarf bestehen.

7.3.6 Schutzgüter Luft und Klima

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet insgesamt nicht vor. Eine Planungsrelevanz der allgemeinen Angaben übergeordneter Planwerke ist nicht erkennbar, da der Planbereich bestehende Gewerbe- und Sonderbauflächen einschließt und diese werden bezüglich der aktuellen Nutzungskonzeptionen sowohl für den Bereich des „a+b-Centers“ als auch für die Flächen der „ALDI-Verlagerung“ lediglich bezüglich der bauplanungsrechtlichen Flächen geändert.

Von den im Umfeld stattfindenden Gewerbe-, Sondergebiets- und Verkehrsnutzungen gehen nach Kenntnis der Stadt Neumünster keine darstellbaren klimatischen und lufthygienischen Wirkungen aus, die für die Bewertung des Planvorhabens zur Modifizierung des „a+b Centers“ und zur „ALDI-Verlagerung“ relevant sein könnten.

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

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Da weder in Teilgebiet SO 1 noch in den Teilgebieten des SO 2 bezüglich dieser Schutzgüter relevante Änderungen geplant sind, entsteht kein Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen.

7.3.7 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)

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

Das „a+b-Center“ samt Stellplatzanlage, Betriebsflächen und Zufahrt und eine Autowaschanlage sowie eine Tankstelle mit Shop sind vorhanden. Randlich sind Grünstreifen vorhanden. Westlich verläuft die L 328. Im Norden liegen weitere Gewerbeflächen, die angrenzend bisher aber nur teilweise bebaut sind.

Die „Baeyerstraße“ trennt das „a+b-Center“ von dem Teilbereich des Sondergebietes SO 2 „Einzelhandel + Gewerbe“ mit dem Verlagerungsstandort des Lebensmittel-Discountmarktes, der durch kleinteiligere Gewerbenutzungen geprägt ist. Nördlich und östlich schließen weitere Gewerbeflächen an.

Der „Stoverweg“ verläuft entlang der südlichen Seite beider Teilflächen.

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

Als markante Grünstruktur ist darüber hinaus eine außerhalb des Plangeltungsbereichs wachsende doppelreihige Baumpflanzung südlich „Stoverweg“ zu nennen. Ansonsten sind nur einzelne jüngere Bäume im Plangebiet vorhanden.

Bewertung und
Betroffenheit durch die Planung:

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

Die in Kap. 7.3.2 genannte Buche mit Standort auf Flurstück 81 hat zwar einen Stammdurchmesser von 0,8 m, ist jedoch infolge verschiedener Rückschnitte nicht von ortsbildprägendem Wuchs. Auch die weiteren in Kap. 7.3.2 benannten Großbäume sind zwar von Bedeutung für die Durchgrünung und Gliederung der gewerblich genutzten Grundstücke, jedoch nicht von ortsbildprägender Wirkung.

Von Bedeutung sind ferner die jüngeren und die neu gepflanzten Laubbäumen auch auf Betriebsflächen und Stellplatzanlagen, da diese künftig eine gewisse Raumwirkung erlangen können und so zur Gliederung der ansonsten hauptsächlich bebauten bzw. versiegelten Grundstücke beitragen.

Das Gelände innerhalb des Planbereiches ist nur geringfügig geneigt. Größere Geländesprünge, Hangkanten o. ä. sind abgesehen von der Böschung zur L 328 und den Böschungen zu den Regenrückhalteanlagen nicht vorhanden.

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

Maßnahmen zur
Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die im Planbereich bestehenden Gewerbe- und Sonderbauflächen werden bezüglich der aktuellen Nutzungskonzeptionen sowohl für den Bereich des „a+b-Centers“ als auch für die Flächen des zusammengefassten Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ lediglich bezüglich der bauplanungsrechtlichen Einordnung der Flächen geändert.

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

Zur Gestaltung der Teilfläche „ALDI-Verlagerung“ wird entsprechend den Anregungen und Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung des Grundsatzes einer Durchgrünung von Stellplatzanlagen innerhalb von Gewerbegebieten dort 1 Hochstammlaubaum mit mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang je 6 Stellplätze innerhalb des Plangeltungsbereichs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sein.

Geeignete Arten sind vor allem Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides) und Amberbaum (Liquidambar styraciflua).

Es wird mit Hilfe dieser Baumpflanzungen dann möglich sein, eine raumwirksame innere Durchgrünung des ansonsten gewerblich geprägten Bereiches zu erreichen.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die auf maximal 7,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt höchstens um 1 m überschreiten.

Werbepylone dürfen an maximal drei (1 vorhandener und zwei geplante) festgesetzten Standorten mit Höhen von maximal 7 m über dem Betriebsgeländeniveau errichtet werden, wobei die Werbefläche 4 m² je Seite nicht überschreiten darf.

Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen. Werbeanlagen auf Dächern, mit wechselndem / bewegtem Licht sind ebenso wie nach oben abstrahlende Beleuchtungen nicht zulässig.

Die mit dieser Bebauungsplanung planungsrechtlich ermöglichte Umstrukturierung von Gewerbe- und Sonderbauflächen führt zu keinen Kompensationserfordernissen.

7.3.8 Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend den Inhalten der Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66, des geltenden Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes keine Kulturdenkmale oder sonstwie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Die Planung erfolgt in einem durch gewerbliche Nutzungen baulich bereits stark beeinflussten Gewerbe- und Sondergebietsareal. Das „a+b Center“ ist vorhanden und der Bereich östlich der Baeyerstraße ist kleinteiliger durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt.

„Stoverweg“ (K 1) und „Baeyerstraße“ sind vorhanden. Die L 238 liegt westlich des „a+b Centers“. Bahnanlagen liegen südlich „Stoverweg“.

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

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

Weitere Nutzungen bzw. planungsrelevante Sachgüter sind nicht bekannt.

Bewertung und
Betroffenheit durch die Planung:

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

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

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

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

Maßnahmen zur
Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

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

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

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

7.3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass der Plangeltungsbereich durch die bisherige Sondergebietsnutzung des „a+b-Centers“ und durch die Gewerbenutzungen geprägt ist. Verkehrserschließungen sind vorhanden. Als Grünstrukturen sind randliche Grünstreifen vorhanden und als naturschutzfachlich wertvoll ist der Baumbestand südlich „Stoverweg“ außerhalb des Plangeltungsbereiches zu nennen.

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

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

Die Auswirkungen der Planung auf den Boden, die Flächenentwässerung in Verbindung mit den Belangen des Grundwasserschutzes und den Verkehr werden jeweils in Zusammenhang mit der Planung und hier insbesondere mit einem Fokus auf das Teilgebiet SO 2.1 mit der Verlagerungsfläche für den Lebensmittel - Discountmarkt betrachtet.

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

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

7.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

<u>Entwicklung bei Durchführung der Planung</u>:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 werden Teile der Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66 aufgehoben bzw. geändert.

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

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

Änderungen an den öffentlichen Verkehrsstraßen sind nicht geplant mit Ausnahme der verkehrsordnerischen Maßnahmen im Stoverweg (Abmarkierung Linksabbiegestreifen).

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser und im Teilgebiet SO 2.1 bestehende Bodenbelastungen mit LCKW sind im nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen und es sind dann geeignete Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens umzusetzen.

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

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Zustand bzw. es würden die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66 fortbestehen.

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

7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl

Aufgrund

- des bestehenden „a+b Centers“,
- der vorhandenen und untergenutzten Gewerbeflächennutzungen im Bereich SO 2.1 „ALDI-Verlagerung“ in Verbindung mit der geringen Entfernung des geplanten ALDI-Standorts zum „a+b Center“,
- der als „gut“ und „befriedigend“ bewerteten Verkehrsanbindungen an / zu „Stoverweg“ und „Baeyerstraße“ sowie der signalgesteuerten Straßeneinmündung mit der Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz,
- der Nähe zu den Stadtteilen Gartenstadt und Einfeld, in denen ansonsten eine Unterversorgung für Güter des täglichen Bedarfs besteht,
- der Flächenverfügbarkeit innerhalb eines bereits baulich geprägten Gewerbe- und Sondergebiet-Areals,
- der grundsätzlichen Nutzungsverträglichkeit entsprechend den Zielsetzungen aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und
- der nachgewiesenen Verträglichkeit der angestrebten Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes aus Sicht des Immissionsschutzes und des Verkehrs,

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

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

7.6 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet bzw. es wurden Gutachten / Expertisen ausgearbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind:

- Eine *„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ wurde* schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert. Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.
- „Belange des *Artenschutz*es nach § 44 BNatSchG“ wurden als Potenzialanalyse in den Umweltbericht bzw. in die Kapitel zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert.
- Eine *„Lärmtechnische Untersuchung“* wurde erstellt zur fachgerechten Beurteilung der Planungssituation einschließlich der Empfehlung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärmimmissionen zur schützender Wohn- und Arbeitsstätten.
- Zur Sicherstellung einer verkehrssicheren und ausreichend leistungsfähigen Verkehrsanbindung des Teilgebietes SO 2.1 mit dem „ALDI-Verlagerungsstandort“ wurde ein *„Verkehrsgutachten“* erstellt.
- Zur Beurteilung der Eignung des Gebiets für eine Bebauung sowie zur Prüfung der Durchlässigkeit des Bodens zur ggf. Versickerung von Niederschlagswasser wurde eine *„Baugrunduntersuchung“* mit Gründungsbeurteilung und Untersuchungen zur *Altlastensituation* durchgeführt.
- In einem *„Entwässerungsvorkonzept“* einschließlich erforderlich gewordener Anpassungen wurden die Möglichkeiten zur Ableitung, zur Versickerung und/oder zur Rückhaltung des im Teilgebiet SO 2.1 anfallenden Oberflächenwassers geprüft und entwickelt.
- Der Bebauungsplan Nr. 42 wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine *„Umweltprüfung“* gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

  Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Verbindung mit der Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form durchgeführt, ausgewertet und mit der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in die Entwurfsplanung eingestellt.

  Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Stadt Neumünster auf Basis der vorliegenden und in Kap. 7ff zusammengestellten Informationen festgestellt, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgetragenen Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

<u>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring</u>:

Im Rahmen der Bebauungsplanung und der hierzu durchgeführten Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen wurden zugeordnet:

- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.
  Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.

- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.
  Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.

- Eingriffe in eine Feldhecke sind durch eine Knickaufwertung und „Instandsetzung“ außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer Länge von 138 m kompensiert.
  Die Stadt Neumünster wird die Umsetzung der Maßnahme und die entstehenden Kosten vertraglich mit dem Träger des Vorhabens regeln.

- Der Verlust eines mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Großbaums ist ersatzweise in Verbindung mit der vorstehend genannten Knickaufwertung und Instandsetzung zu kompensieren.
  Die Stadt Neumünster wird die Umsetzung der Maßnahme und die entstehenden Kosten vertraglich mit dem Träger des Vorhabens regeln.

- Zur Gestaltung der neuen ebenerdigen Stellplatzanlage im Teilgebiet SO 2.1 des Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ ist 1 Hochstammlaubbaum je 6 Stellplätze zu pflanzen.
  Die Maßnahme ist durch den Träger des Vorhabens umzusetzen.

- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung bedarf es im Zuge der bauvorhabenbezogenen Realisierung einer fachtechnischen Prüfung bestehender bzw. neu herzustellenden Rückhaltungs- und Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
  Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.

- Zur Sicherstellung der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Altlasten bedarf die Durchführung von Arbeiten im / am Boden in Teilgebiet SO 2.1 der fachlichen Begleitung durch die Untere Bodenschutzbehörde und voraussichtlich der Durchführung weitergehender Untersuchungen.
  Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden auf Grundlage entsprechender vertraglicher Regelungen.

7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Neumünster hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 gefasst, für eine geplante Verlagerung eines Lebensmittel-Discountmarktes. Es werden jeweils Teile der Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66, 1. Änderung, überplant und somit für den Geltungsbereich betreffend neu gefasst.

Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne ist erforderlich, um östlich der „Baeyerstraße“ die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit max. 1.270 m² Verkaufsfläche planerisch vorzubereiten und mittels der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern. Es wird die Verlagerung des im „a+b-Center“ vorhandenen Aldi-Marktes auf den Standort Stoverweg Nr. 40 / Baeyerstraße Nr. 4 angestrebt, um eine zeitgleiche Vergrößerung des Lebensmittelmarktes durchführen zu können. Aufgrund der beengten Verhältnisse im „a+b-Center“ ist dies am vorhandenen Standort nicht möglich.

Mit der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 soll der Bereich des „a+b-Centers“ im heutigen Bestand gesichert und auf Grundlage des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes (Fortschreibung 2016) neu geordnet werden.

Die im Teilgebiet SO 2.2 bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen in ihrer Nutzungsstruktur grundsätzlich nicht geändert werden, jedoch unter Einbeziehung einer Einzelhandelsnutzung unterhalb der Großflächigkeit bleiben.

Die Entwicklung des Plangebietes entspricht den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen, die ihren Niederschlag auch in den Darstellungen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans und der festgestellten Landschaftsplanung der Stadt Neumünster finden werden bzw. gefunden haben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Neumünster sowie übergeordnete Planungen stehen der Planung nicht entgegen.

Beeinträchtigungen des ***Schutzguts Mensch*** sind dann nicht zu erwarten, wenn die Emissionen des sich im Sonstigen Sondergebiet SO 2.1 ansiedelnden Betriebes durch Maßnahmen der Lärmminderung soweit gemindert werden, dass die Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden können.

Weitere erhebliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Der entstehende bzw. zu erwartende Verkehr kann nach der Umsetzung verkehrsregelnder Maßnahmen über die geplanten Zufahrten Stoverweg und Bayerstraße leistungsfähig abgewickelt werden.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Vorhandene Geh- und Radwege werden von der Planung vom Grundsatz her unberührt bleiben.

Eingriffe in das ***Schutzgut Pflanzen*** sind durch den Verlust einer 87 m langen Feldhecke und eines Großbaums zu erwarten. Die Kompensation erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Aufwertung und „Instandsetzung“ von degenerierten Knickabschnitten entlang der Seiten der Flurstücke 41 und 28 (Flur 10) und 10 (Flur 30), alle Gemarkung 4726 NMS-6296, auf einer Länge von 138 m.

Es werden durch die Bauleitplanung keine weiteren Kompensationserfordernisse begründet.

Es ist zu beachten, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das ***Schutzgut Tiere*** könnten allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen. Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und dem letzten Tag des Februars außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb des Aufenthalts von Fledermausarten in Sommerquartieren.

Bei Beachtung der Bauzeitenregelungen sind keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht ermittelt worden, so dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht gegeben sein wird.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Bauleitplanung werden keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und der Übernahme der bisher geltenden höchstzulässigen Bodenversiegelungen sind keine kompensationspflichtigen Eingriffe in das ***Schutzgut Boden*** zu erwarten. Durch Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass abgesehen von humosen Beimengungen durch Aufschüttungen keine eheblichen Bodenbelastungen außerhalb von Teilgebiet SO 2.1 vorhanden sind.

Nach den zuvor ermittelten Daten war eine Grundwasserschadensquelle auf das Grundstück Stoverweg 38 beschränkt. Zur Absicherung im Vorwege einer Planrealisierung im Rahmen eines nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde ist die Frage zu prüfen, ob auch auf dem Grundstück Stoverweg 40 sanierungsrelevante Grundwasserbelastungen mit LCKW vorliegen.

Eingriffe in das ***Schutzgut Wasser*** beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das von den Oberflächen abfließende unbelastete Oberflächenwasser kann von den Grundstücksteilflächen nach einer Rückhaltung schadlos und teilweises gedrosselt abgeleitet werden, wobei im Teilgebiet SO 2.1 aufgrund der geplanten Neubebauung objektbezogen eine Drosselung der Abflussmengen und eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers angestrebt wird.

Eingriffe in die ***Schutzgüter Luft und Klima*** sind nicht zu kompensieren, da durch das geplante Neubauvorhaben eines Lebensmittel-Discountmarktes in Teilgebiet SO 2.1 keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind. Die anderen Teilgebiete bleiben unverändert.

Erhebliche Eingriffe in das ***Schutzgut Landschaft*** (= Stadtbild) werden nicht entstehen, da das Plangebiet bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Es gehen zwar einige Bäume und auch eine Feldhecke verloren, jedoch steht dem eine Neugestaltung des Teilgebiets SO 2.1 gegenüber - es wird 1 Hochstammlaubbaum je 6 Stellplätze zu pflanzen sein.

Bestehende Anpflanzverpflichtungen für das Teilgebiet SO 1 und das Teilgebiet SO 2.2 bleiben durch dieses Änderungsverfahren unverändert bestehen.

Eingriffe in das ***Schutzgut Kulturgüter*** entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Sofern innerhalb des Plangebietes archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen.

Das ***Schutzgut sonstige Sachgüter*** wird bezüglich der im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Oberflächenentwässerung sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen / -einrichtungen betroffen sein. Die Maßgaben zur Sicherstellung geeigneter Zu- und Abfahrten bzgl. Teilgebiet SO 2.1 sind zu beachten.

Weitere planerisch bzw. bodenrechtlich relevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Stadt Neumünster nicht bekannt und sind im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren auch nicht bekannt gemacht worden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird eine entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von Neumünster vorgezeichnete Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe im Zuge der Realisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

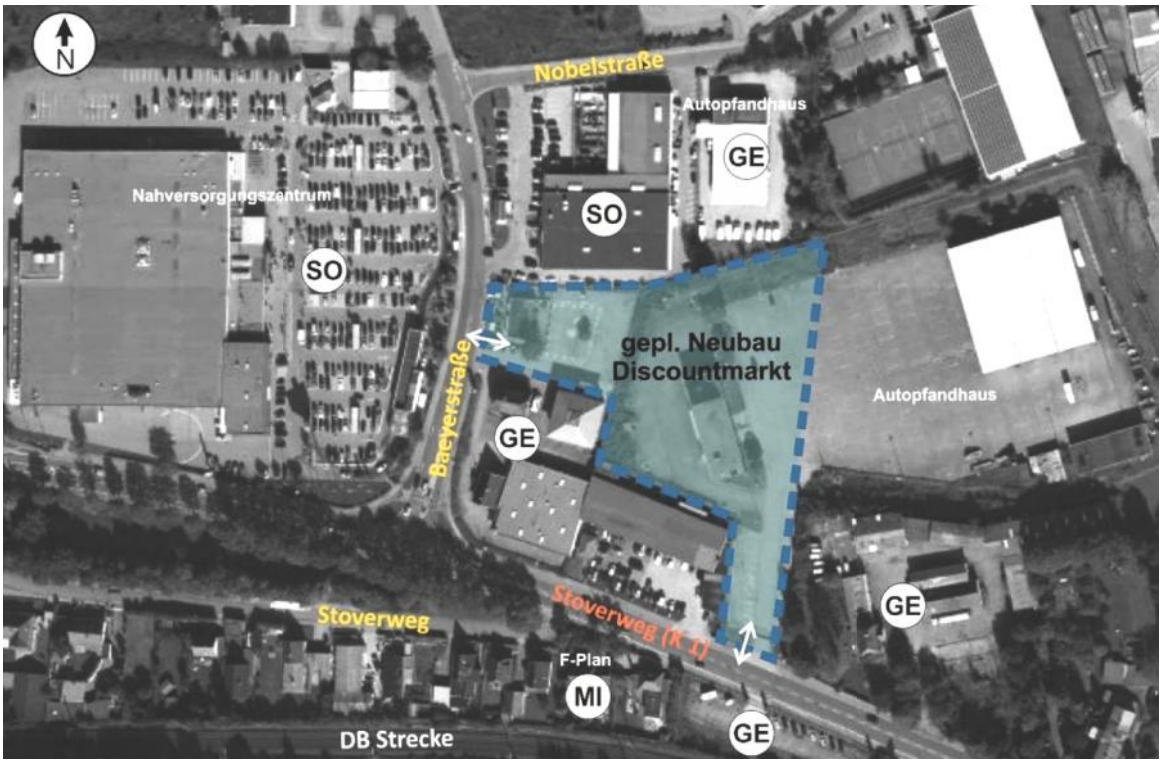
7.8 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es sind Kosten für die Aufwertung und „Instandsetzung“ degenerierter Knickabschnitte von 138 m Länge zu beachten.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

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



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

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

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

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungsergebnisse lärmmindernde Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art (ausschließlich) im Teilgebiet SO 2.1 des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ vorzunehmen.

Diese können als Maßgaben im Baugenehmigungsverfahren entsprechend dem konkret beantragten Vorhaben berücksichtigt werden.

Kundenparkplatz:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Öffnungszeiten bis einschließlich 22.00 Uhr sind ohne abschirmende Lärmschutzmaßnahmen möglich.

   Eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist zulässig, sofern relevante Schlafräume geschützt werden.
2. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Fahrgassenoberfläche des Kundenparkplatzes in Betonsteinpflaster lärmmindernd auszubilden.
3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind lärmarme Einkaufswagen zwingend vorzusehen.

Anlieferung:

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

In den Teilgebieten SO 1 des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ („a+b-Center“) und im Teilgebiet SO 2.2 des Sondergebietes „Einzelhandel + Gewerbe“ sind keine Nutzungsänderungen geplant, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen könnten.

Zusätzliche Hinweise:

Alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Da nachts die Emittenten der Haustechnik ggf. durchgehend in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.

Alle außen liegenden haustechnischen Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.

Sollten Fahnenmasten vorgesehen werden, sind diese entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm zu wählen. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z. B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u. ä..

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

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

Die Erschließung des Verlagerungsstandortes für den Lebensmittelmarkt erfolgt für das Teilgebiet SO 2.1 im Westen von der „Baeyerstraße“ und im Süden vom „Stoverweg“ über vorhandene bzw. neu herzustellende Zufahrtsbereiche. Zu Sicherstellung einer verkehrsgerechten Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes vom Stoverweg aus wird die Grundstückszufahrt zum Stoverweg (K 1) vorfahrtgeregelt mit Einrichtung eines Linksabbiegestreifens hergestellt. Details sind der nachgeordneten Erschließungsplanung vorbehalten.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde geprüft, ob das maßgebende Streckennetz sowie die Grundstückserschließungen in der Lage sind das prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.

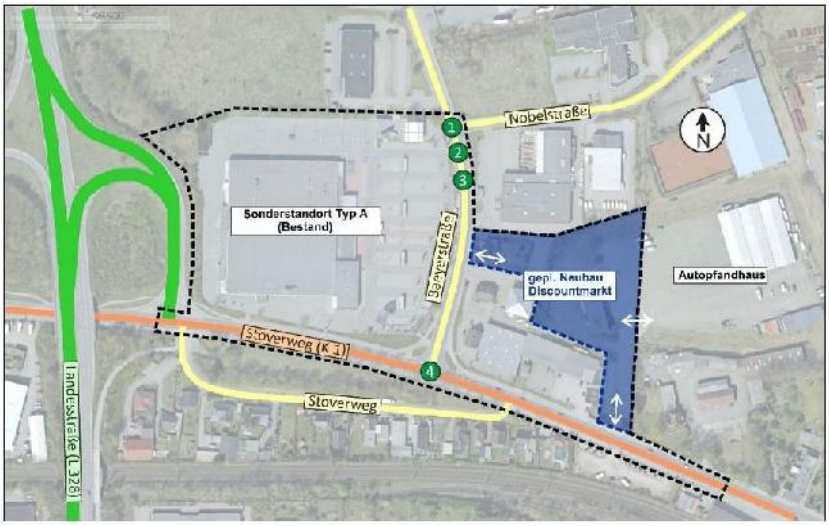
Die Untersuchungsannahmen und die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Planungsannahmen

Die Erschließung des geplanten Lebensmittel-Discountmarktes soll je über eine Grundstückszufahrt im Zuge der *Baeyerstraße* sowie über eine Grundstückszufahrt im Zuge *Stoverweg (K 1)* für den Kundenverkehr erfolgen. Die Anlieferung ist mit Anfahrt über die *Baeyerstraße* und Abfahrt über den *Stoverweg (K 1)* angedacht.

Die jetzige östlich an den geplanten Lebensmittel-Discountmarkt angrenzende Grundstücksfläche wird weiterhin durch das bestehende Autopfandhaus genutzt und über die gemeinsamen Grundstückszufahrten, vornehmlich über den Zufahrtsbereich vom Stoverweg aus, mit dem geplanten Discountmarkt erschlossen. Ein maßgebendes Verkehrsaufkommen ist durch diese Nutzung jedoch heute, wie auch zukünftig, nicht zu erwarten.

Im Rahmen des „Verkehrsgutachtens“ wurde geprüft, ob das maßgebende Streckennetz sowie die Grundstückserschließungen in der Lage sind, das prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.



Die nebenstehende Abbildung zeigt die Lage des geplanten Lebensmittel-Discountmarktes in der Stadt Neumünster, das klassifizierte Straßennetz sowie die Lage der Zählstellen der Verkehrserhebung.

Datengrundlage

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurden am Donnerstag, dem 02.06.2016, durch die WVK GmbH videoautomatische Verkehrserhebun-

gen an den Knotenpunkten Stoverweg (K 1) / Baeyerstraße und Baeyerstraße / Nobelstraße sowie an den Grundstückszufahrten des bestehenden Nahversorgungszentrums gemäß den Empfehlungen für Verkehrserhebungen und unter Einhaltung der Datenschutzrichtlinien durchgeführt.

Prognose-Planfall 2030

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030. Des Weiteren wird der zusätzliche Verkehr des geplanten Discountmarktes als Neuverkehr angesetzt:

- Tag: 1.962 Kfz/24h davon 8 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- Spitzenstunde: 196 Kfz/h davon 1 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

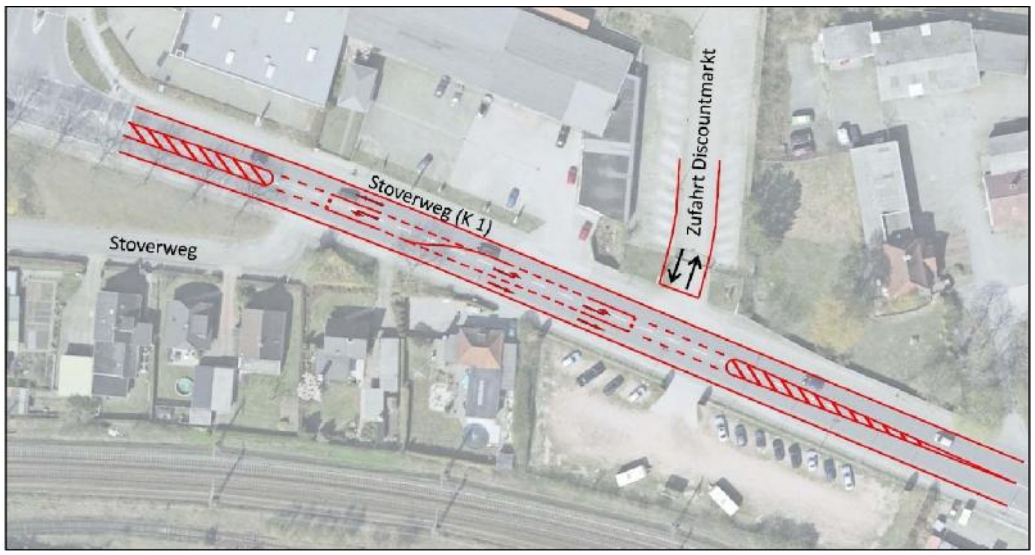
Leistungsfähigkeit

Die Grundstückszufahrt im Zuge der Baeyerstraße weist im Prognose-Planfall 2030 eine gute Qualitätsstufe „B“ des Verkehrsablaufes auf. Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bei der Grundstückszufahrt im Zuge Stoverweg (K 1) wird bei Berücksichtigung eines vorfahrtgeregelten Verkehrsablaufes die befriedigende Qualitätsstufe „C“ erreicht.

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

Empfehlung

Aus verkehrsplanerischer Sicht werden seitens des Gutachters keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der beabsichtigten Plangebietsentwicklung mit dem bestehenden Streckennetz gesehen.



Es wird empfohlen, die Grundstückszufahrt zum Stoverweg (K 1) vorfahrtgeregelt mit Einrichtung eines Linksabbiegestreifens gemäß vorangestellter Abbildung herzustellen.

Der auch aus verkehrstechnischer Sicht u. a. seitens der Polizei für erforderlich gehaltene Linksabbiegestreifen wird entsprechend der Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 zur Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs mit Realisierung des geplanten Vorhabens im Sondergebiet SO 2.1 herzustellen sein.

Die vorläufige Planung (s. vorangestellte Abbildung) wird als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 übernommen.

Die Herstellung wird mittels vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt und dem Träger des Vorhabens abgesichert.

Bei der Bewertung der verkehrlichen Erschließung wurden im Zuge der Gesamtabwägung auch möglicherweise zu beachtende Einflüsse (Rückstau bei geschlossenen Schranken) des Bahnübergangs der stark befahrenen Eisenbahnstrecke Hamburg - Kiel mit folgendem Ergebnis betrachtet.

- Das Plangebiet bzw. die geplante Grundstückszufahrt zum Sondergebiet SO 2.1 hat einen Abstand von ca. 480 m zur Bahnquerung.
- Dieses entspricht einem Stauraum für ca. 80 Pkw. Der Prognoseplanfall (bis zum Jahre 2030) geht im Stoverweg von 676 Kfz/h in der Spitzenstunde aus Richtung Westen zur Bahnquerung aus. Somit treffen im Mittel etwa 11 Fahrzeuge / Minute an der Bahnquerung ein. Damit der Stauraum von 480 m vollständig belegt wird, wäre demnach eine regelmäßige Schließzeit der Bahnschranken von 7 Minuten erforderlich. Entsprechend der Ortsbesichtigung und Ortskenntnis des Verkehrsgutachters ist dieses jedoch nicht der Fall. Übliche Schließzeiten liegen bei 2 bis 3 Minuten.
- Die Videodaten aus der Verkehrszählung vom 02.06.2016 (24 Stunden) am Knotenpunkt Stoverweg / Baeyerstraße zeigen keinen Rückstau bis in den relevanten Bereich.
- Sollte es aus einer Sondersituation heraus dennoch zu einer Überstauung der Grundstückszufahrt des Sondergebietes SO 2.1 im Stoverweg kommen, hat dieses dann lediglich die Auswirkung, dass vom Grundstück aus nicht linkseingebogen werden kann. Aufgrund der weiteren Grundstückszufahrt im Zuge der Baeyerstraße entsteht hieraus jedoch keine relevante Einschränkung der verkehrlichen Grundstückserschließung.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, Teilgebiet SO 2.1 wird ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* zugunsten des Anliegers des östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebes Stoverweg 40 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Feuerwehr / Unfallfahrzeuge festgesetzt, um die Erschließung für das östlich des Plangebietes verbleibenden Gewerbegrundstück sicherstellen zu können.

Zudem besteht eine vertragliche Vereinbarung, wonach das Grundstück Stoverweg 42 von Norden her angefahren werden darf. Dem Träger des Vorhabens ist dieses Recht mit Beginn der Planung bekannt und hat dies bei der inneren Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bereich des „schwarzen Dreiecks“ (s. nebenstehende Abbildung) wird die Anfahrbarkeit sichergestellt. Dort darf nur eingeschränkt geparkt werden.

Die Sicherstellung der Anfahrbarkeit ist durch den Grundstückseigentümer bzw. durch den Betreiber des Einzelhandelsbetriebes in geeigneter und allgemein verständlicher Form sichtbar zu machen und durchzusetzen.

Dieses in dem Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrecht ist nach Auffassung der Stadt Neumünster ausreichend bestimmt für die zulässige und auszuübende Nutzung, so dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 kein zusätzliches Regelungs- oder Festsetzungserfordernis besteht.

Bei der Planung zum Lebensmitteldiscountmarkt sieht es die Stadt Neumünster für wichtig und angemessen an, am nördlichen Rand des Sondergebietes SO 2.1 eine fußläufige Wegeverbindung zum „a+b-Center“ im Sinne einer optimierten Verkehrsführung/-sicherheit auszuweisen und herzustellen zu lassen. Dementsprechend wurde innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, Teilgebiet SO 2.1 ein *Gehrecht* zugunsten der Allgemeinheit / Stadt Neumünster festgesetzt.

Das Planungskonzept für das Sondergebiet SO 2.1 wurde in Verbindung mit einer Optimierung der Oberflächenentwässerung entsprechend dem Vorangestellten angepasst und ist nunmehr Grundlage der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

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

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

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

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

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

Innerhalb der anderen beiden Sondergebiete sind keine Veränderungen den SW-Leitungen und -einrichtungen geplant.

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

Eine Änderung der Oberflächenentwässerung erfolgt für das Teilgebiet SO 2.1. Hierzu wurde im Vorwege der Bauleitplanung ein Entwässerungsvorkonzept erarbeitet und im Zuge der Entwurfsplanung in Rückabstimmung mit der unteren Boden- und Wasserbehörde auf Grundlage der vorhanden Grundwassersituation und einer optimierten Verkehrsführung/-sicherheit in mehreren Schritten angepasst (vgl. **Grundlagen** zu dieser Begründung).

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

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

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

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

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

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

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

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

Die am Stoverweg 42 zur Straße hin platzierte Trafostation wird in der bestehenden Grundstücksgröße als Flächenfestsetzung in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 planungsrechtlich festgesetzt.

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

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

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

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

11. Brandschutz

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

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

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

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 42

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Baeyerstraße“ mittig innerhalb des Plangebietes und mit dem „Stoverweg“ (K 1) im Süden vorhanden. An vorhandene Leitungen in den genannten Straßen kann angeschlossen werden.

Die erforderlich werdenden Maßnahmen für die äußere Erschließung in Form von verkehrslenkenden Maßnahmen (Linksabbiegestreifen auf der K1) und für die inneren Erschließungsflächen auf dem Verlagerungsstandort für den Lebensmitteldiscounter sowie die Maßnahmen zur Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage im Rahmen eines zu schließenden städtebaulichen Vertrages durch den Träger des Vorhabens zu seinen Lasten erstellt.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

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

Mit Realisierung des Planvorhabens innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 wird dieser Knick entfallen und zu roden sein. Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangeltungsbereiches umzusetzen sein. Hierzu sind entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde nach LNatSchG durch den Träger des Vorhabens oder durch den Grundstückseigentümer zu stellen.

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

13.2 Schutzzonen

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

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

Die Abgrenzung dieser Schutzzone des Wasserschutzgebietes wird für das Plangebiet als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 42 aufgenommen.

13.3 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 + 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung 25.11.2003 (GVOBl. S. 631) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 328 in einer Entfernung von 20, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers bedürfen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung von 40 m von der Landesstraße 328, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Des Weiteren sind alle Lichtquellen im Plangebiet so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 328 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 42 übernommen.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

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

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66 erfolgen können.

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

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

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die sondergebietsbezogene (gewerbliche) Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 42 nicht in Anspruch genommen werden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Im Nordwesten des östlichen Nachbargrundstücks (Stoverweg 38), angrenzend an den Plangeltungsbereich und an das Sondergebiet SO 2.1 befindet sich die Quelle eines LCKW-Grundwasserschadens. Dort liegen erhebliche Boden- und Grundwasserbelastungen wenige Meter unterhalb der Geländeoberfläche vor. In der nach Süden abströmenden, mit Hilfe von 2 Sanierungsbrunnen gesicherten Fahne verlagern sich die Grundwasserbelastungen in größere Tiefen.

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

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

Die Daten liegen vor. Demnach wurde in Ansatzpunkt 7 in der braunkohlehaltigen Probe 7/2 (2,90 - 3,00 m) ein deutlich erhöhter LCKW-Gehalt von 226,5 mg/kg gemessen.

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

- Ermittlung der TOC-Gehalte an Bodenproben (Rückstellproben) mit LCKW-Gehalten > 3 mg/kg
- Abgrenzung der Belastung durch drei weitere Bohrungen

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

Die Untersuchungsergebnisse wurden durch die untere Bodenschutzbehörde bewertet. Die erforderlichen Maßnahmen wurden zudem durch den Träger des Vorhabens auf Realisierungsfähigkeit des Vorhabens hin geprüft. Die Ergebnisse haben Eingang gefunden in den zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) und der Stadt Neumünster.

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

14.3 Kampfmittel

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

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

15. Archäologische Denkmale

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

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG, 2014) hin, wonach der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

16. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 werden die Festsetzungen der beiden geltenden Bebauungspläne in den jeweiligen Teilbereichen vollständig ersetzt.

Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die ansonsten bestehenden Regelungen der Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66 haben für das übrige Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 66 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 weiterhin Bestand.

Auswirkungen der Planung auf die übrigen Plangebiete sind nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am gebilligt.

Neumünster,

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Bearbeiter:

---

gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe