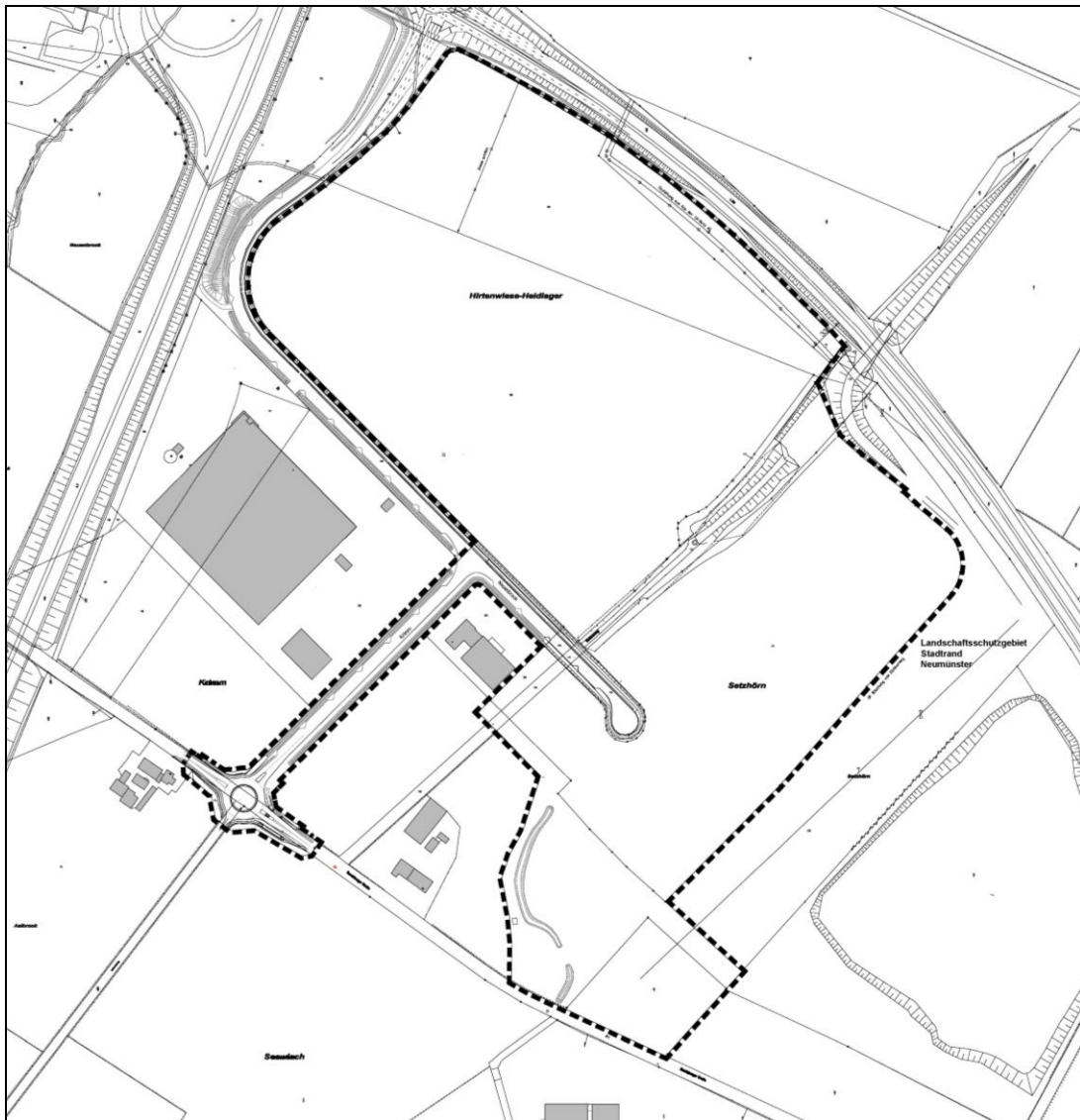


**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 177
„Entwicklungsfläche Nord / A7“
- ENTWURF -**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER BUNDESAUTOBAHN 7 IM WESTEN, DER LAND-
STRAßE 328 IM NORDEN, DEM BAGGERSEE IM OSTEN UND DER KREISSTRAßE 1 IM
SÜDEN SOWIE DIE STRAßE KRIMM IN DEN STADTEILEN EINFELD UND GARTEN-
STADT



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

Übersichtsplan o. M.

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel	4
3. Ausgangslage, Bestand	5
3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung)	5
3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung	6
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	6
4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000	6
4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan	8
4.3 Regionales Entwicklungskonzept (REK) A7 – Süd	9
B. INHALT DER PLANUNG	10
1. Festsetzungen der Planänderung	10
1.1 Art der baulichen Nutzung	10
1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
1.3 Lärmschutz	18
1.4 Gestaltung, Werbeanlagen, Beleuchtung	24
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung	24
2.1 Verkehrliche Erschließung	24
2.2 technische Erschließung	25
2.3 Oberflächenentwässerung	26
3. Grünordnung	26
3.1 Grünflächen	26
3.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
3.3 Wald	29
4. Umweltbelange, Landschaftspflegerische Maßnahmen	29
4.1 Eingriffsregelung	29
4.2 Natur und Landschaft, Artenschutz	30
4.3 Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster	32
5. Sonstige Festsetzungen	33
6. Nachrichtliche Übernahmen	34
C. PLANDURCHFÜHRUNG	35
1. Kampfmittel, Archäologie	35

2. Zeitvorstellungen	35
3. Bodenordnung	35
4. Rechtsfolgen	35
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	36
1. Flächenangaben, Daten	36
2. Kosten und Finanzierung	36
E. UMWELTBERICHT	37

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634). Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

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

2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat am 21.01.2019 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord/A 7“ aufzustellen. Ziel der 1. Änderung ist es, auf der unmittelbar an die A7 angrenzenden Fläche planungsrechtliche Voraussetzungen für die betriebliche Teilverlagerung der EDEKA Handelsgesellschaft Nord GmbH vom derzeitigen Standort in der Gadelander Straße im Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster zu schaffen und auf diese Weise den Wirtschaftsstandort Neumünster zu stärken. Das Vorhaben der EDEKA entspricht den Kernaussagen einer bereits im Jahr 2011 eingeholten Expertise des Instituts für Unternehmensführung und Logistik Hamburg-Harburg, welche der betreffenden Fläche direkt an der Bundesautobahn A 7 eine sehr gute Eignung für die Ansiedlung LKW-bezogener Nutzungen bescheinigt. Die EDEKA-Planungen für den neuen Standort sehen vor allem eine Zusammenführung des zu erweiternden Frischedienstes, des Trockensortimentes und der Verwaltung vor. Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 177 müssen zu diesem Zwecke in Teilen angepasst werden. Dies betrifft vor allem die derzeitigen Höhenfestsetzungen in einzelnen Teilgebieten des Bebauungsplanes, aber auch die Festsetzung von Gewerbeflächen auf bisher als Landschaftsschutzgebiet bzw. als Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen. Zudem werden weitere Festsetzungen, unter anderem zu durchzuführenden Dachbegrünungen, einem Fahrradweg und einem Kreisverkehr im Süden der Straße Krimm, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 aufgenommen.

3. Ausgangslage, Bestand

3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung)



Abb. 1: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 177 (Rechtskraft 2013), sowie Geltungsbereich der 1. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 177 der Stadt Neumünster weist für die im Zuge der 1. Änderung zu überplanende Fläche ein Industriegebiet (GI) aus. Im nördlichen Plangebiet beträgt die zulässige maximale Gebäudehöhe 20 m, im südlichen Bereich ist sie auf 12 m begrenzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,8, zudem ist eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen Neuenbrook und Krimm. Die Straße Neuenbrook grenzt an den Geltungsbereich der 1. Änderung und dient als Erschließung für das Vorhaben der EDEKA.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft parallel zur L 328 eine Transportgasleitung der E.ON Hanse. Für diesen Bereich ist eine Anbauverbotszone festgesetzt.

Das Plangebiet ist aus Gründen des Emissionsschutzes in verschiedene Teilgebiete gegliedert. Die Gliederung erfolgt entlang des Erlasses „Immissionsschutz in der Bauleitplanung“ (Abstandserlass) des Landes Nordrhein-Westfalen.

3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Neumünster wird begrenzt durch die Bundesautobahn A 7 im Westen, die Landstraße L 328 im Norden, das Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster im Osten sowie die Kreisstraße K 1 im Süden und den Wald im Südosten. Im Süden wird der Planbereich zudem um die Straße Krimm (Planstraße B) und den südwestlich anschließenden Kreisverkehr ergänzt. Der Geltungsbereich umfasst einschließlich der in das Plangebiet integrierten angrenzenden Verkehrsflächen ca. 31,2 ha (→ Bisher alte Flächengröße ohne Straße + Kreisverkehr)

Die das Plangebiet umgrenzenden Straßenzüge sind durch hohe Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Vor allem die A 7 als eine der wichtigsten Verkehrsmagistralen Deutschlands mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 60.000 Fahrzeugen pro Tag und die L 328 mit etwa 22.000 Fahrzeugen pro Tag zwischen der Autobahn und dem Stadtgebiet Neumünster sind hier zu nennen. Zudem verläuft mit dem Eichhofweg eine untergeordnete Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung östlich entlang des Plangebietes.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, überwiegend handelt es sich um intensiv genutzten Maisacker. Südwestlich des Geltungsbereiches, innerhalb der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 177, befindet sich auf ca. 5 ha das zentrale Logistikzentrum eines Versorgungsdienstleisters. Eine weitere bauliche Nutzung in unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereiches ist das Gehöft „Eichhof“, welches sich im Eigentum der Stadt Neumünster befindet. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich südlich der Rendsburger Landstraße eine weitere Hofstellung mit Wohnnutzung. Zudem grenzt unmittelbar an das Gehöft „Eichhof“ eine kleine Waldfläche an.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Der **Flächennutzungsplan 1990** (FNP) in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (Siehe Abb. 2) stellt das zu überplanende Gebiet als gewerbliche Baufläche (G) dar. Das Plangebiet wird im Süden und Südwesten ebenfalls von gewerblichen Bauflächen umfasst. Im Westen grenzt die Fläche unmittelbar an die Bundesautobahn A 7 sowie daran anschließend an Flächen für Landwirtschaft. Die nördliche und nordöstliche Umgrenzung erfolgt durch die hier verlaufende Bundesstraße 205, an die im Norden und im Westen Flächen für Landwirtschaft anschließen. Im Südwesten und Süden der zu überplanenden Fläche befinden sich Waldflächen, eine Parkanlage sowie eine Wasserfläche. Im Süden befindet sich zudem eine als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) dargestellte Fläche.

Die Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Neumünster lassen sich aus den Darstellungen der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes entwickeln, sodass das Vorhaben dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

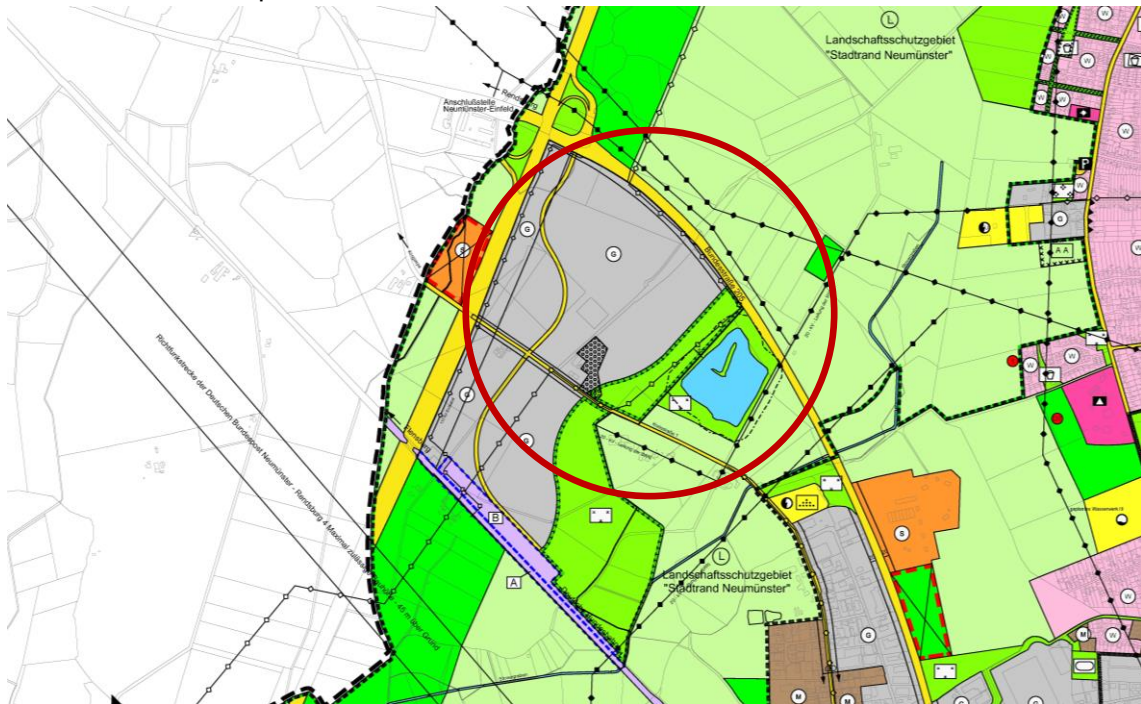


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster

Der **gesamtstädtische Landschaftsplan 2000** (LP) wurde im Jahr 2016 überarbeitet und an die Planungsziele der Stadt Neumünster angepasst. Die Überarbeitung erfolgte als **Teilfortschreibung Nord-West** und wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 und die hierdurch hervorgerufenen Eingriffe in die Landschaft angestoßen. Im Zuge der Anpassung wurden die Entwicklungsziele für die vom Vorhaben betroffene Fläche dahingehend geändert, dass eine Darstellung als zukünftige gewerbliche Baufläche erfolgt. In der Zielplanung der Teilfortschreibung ist die Verortung von die Erschließungsanlagen begleitenden Baumreihen dargestellt sowie das Ziel der Gliederung von Stellplatz- und Lagerflächen formuliert. Ebenfalls wird die unterstützende Wirkung von Dach- und Fassadenbegrünungen für die Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild betont. Auch die positiven Effekte dieser Maßnahmen für den Wasserhaushalt und das Lokalklima werden hervorgehoben. Eine Einbindung dieser Maßnahmen in Form verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan wird empfohlen. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes benennt zudem gestaffelt in der Umgebung angeordnete, lineare und flächige Gehölzbestände als geeignete Mittel zur Minderung der Fernwirkung und des Einbindens des Vorhabens in das Landschaftsbild. Diese Maßnahmen leiten sich aus der Zielsetzung, neue Siedlungsentwicklungen umweltverträglich zu gestalten und damit auch in das Landschaftsbild einzubinden, ab.



Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Neumünster – Entwicklungsplan

4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan

Des Weiteren ist die gemeindliche Bauleitplanung den Zielen der **Raumordnung** anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** sowie im Regionalplan für den Planungsraum III – Technologieregion K.E.R.N. – in der Fassung der Fortschreibung 2000 definiert und dargelegt. Mit **Z** versehene Aussagen sind als Ziele zu beachten, mit **G** gekennzeichnete Aussagen sind als Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Sowohl im LEP als auch im Regionalplan wird das Plangebiet der Siedlungskategorie „Stadt-/Umlandbereich in ländlichen Räumen“ zugeordnet. Dem LEP entsprechend sollen diese Räume als „regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte (...)“ gestärkt werden und für den gesamten ländlichen Raum Entwicklungsimpulse senden (Kap. 1.5, LEP 2010, 2G). Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch ein Flächenangebot für Gewerbe und Industrie und gute verkehrliche Anbindungen dieser verbessert werden. Auch der Regionalplan trifft hierzu entsprechende Aussagen (Kap. 4.4, LEP 2010).

Die im LEP 2010 ausgewiesenen Entwicklungsachsen orientieren sich an den wichtigsten überregionalen Verkehrstrassen. Auch die direkt am Plangebiet verlaufende A 7 ist als Landesentwicklungsachse definiert. Entlang dieser Achsen können in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung festgelegt werden (Kap. 2.6 LEP 2010, 4G). Der Lage dieser Gebiete entlang bedeutender Verkehrsflächen entsprechend sind diese insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, welche auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Neumünster wurden durch das Innenministerium Schleswig-Holsteins die Ziele der Landesplanung für die betreffende Fläche mitgeteilt. Das Innenministerium begrüßt die grundsätzliche Entscheidung der Stadt Neumünster, an dieser Stelle einen gewerbli-

chen Schwerpunkt zu setzen, welcher der Einstufung der A 7 als Landesentwicklungsachse entspricht. Dabei wird der Stadt empfohlen, die geplante gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Regionalen Entwicklungskonzepte abzustimmen und auch das Profil des Planungsgebietes weiter zu konkretisieren. Hier nennt das Innenministerium folgende Stichpunkte: konkretes Nutzungskonzept, Flächenbedarfe, Bildung von Bauabschnitten, verkehrliche Anbindung, ÖPNV-Erschließung und ökologische Vielfalt.

4.3 Regionales Entwicklungskonzept (REK) A7 – Süd

Für den südlichen Teil der im LEP ausgewiesenen Entwicklungsachse entlang der A 7 zwischen Norderstedt und Neumünster wurde 2013 das **Regionale Entwicklungskonzept (REK) A 7 – Süd** als Kooperation der Akteure des Kreises Segeberg, der Städte Neumünster, Norderstedt, Quickborn, Kaltenkirchen, Bad Bramstedt, der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, des Amtes Kaltenkirchen-Land, der regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften sowie der Industrie- und Handelskammern zu Lübeck und Kiel erarbeitet. Das REK behandelt vorrangig die drei Schwerpunktthemen Verkehr, Wirtschaft und Gewerbeflächen sowie Regionale Kooperationen. Basierend auf der Erkenntnis, dass der Planungsraum eine der dynamischsten Wirtschaftsregionen Schleswig-Holsteins ist, besteht ein zentrales Entwicklungsziel in der Weiterentwicklung und der Kommunikation dieses Potenzials. Das Konzept benennt in diesem Zusammenhang als eine der zentralen Herausforderungen die strategische Profilierung der Gewerbestandorte entlang der Achse A 7. Für den Standortbereich Neumünster, der aufgrund seiner verkehrlich günstigen Anbindung bereits in besonderem Maße durch große Logistikunternehmen und Warenverteilzentren geprägt ist, wird im REK die Standortattraktivität für weitere Ansiedlungsvorhaben transportaffiner Gewerbeunternehmen als besonders hoch eingestuft. In diesem Zusammenhang stellt auch die Möglichkeit einer Verknüpfung der Verkehrsträger Straße und Schienenverkehr (bimodale Transportlogistik) einen weiteren, potenziell aktivierbaren Standortfaktor dar. Das Vorhaben bezüglich der Entwicklungsfläche Nord nimmt dabei sowohl Bezug auf die im REK festgestellten Entwicklungspotenziale für die gesamte Untersuchungsregion als auch für den konkreten Standort im Nordwesten Neumünsters. Die planerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 werden in Übereinstimmung mit den bereits im Abstimmungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 erarbeiteten Leitbildern getroffen.

Die überregional bedeutende Planung der Gewerbeflächenentwicklung des Standortes am Eichhof entlang der Landesentwicklungsachse BAB 7 finden auch im **Regionalen Entwicklungskonzept (REK) Kiel Region** Berücksichtigung.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Festsetzungen der Planänderung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Neumünster erfolgt mit dem Ziel, für die betreffende Fläche insbesondere die Ansiedlung eines Großbetriebes aus dem Bereich der Logistik zu ermöglichen. Das Plangebiet wird daher als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung zur Art der Nutzung erfolgt vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit von Hochbauten erheblichen Ausmaßes (Logistikhallen) und dem Arbeitsrhythmus im Dreischichten-Betrieb über 24 Stunden. Hiermit geht ein entsprechendes Verkehrsaufkommen sowohl am Tag als auch in der Nacht einher.

Aufgrund der Zweckbestimmung des Industriegebiets ist die Verträglichkeit dieser Festsetzung mit umgebenden, schutzbedürftigen Nutzungen sorgfältig zu untersuchen. Dabei sind nicht nur Lärmemissionen, sondern auch Luftschadstoff- und Geruchsemissionen in den Blick zu nehmen. Zu beachten ist zudem die Problematik möglicher schwerwiegender Störfälle. Auch wenn die Ansiedlung von Betrieben, die unter die Störfallverordnung fallen, mit der Realisierung der Planungen des Vorhabenträgers nicht zu erwarten ist, sind sie in einem Industriegebiet doch planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist potentiell möglich. Daher ist zu prüfen, inwieweit Nutzungsausschlüsse bzw. Ausschlüsse bestimmter Betriebsbereiche auch im Kontext der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 erforderlich sind. Die Situation stellt sich bezüglich schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung wie folgt dar. Die Entfernungsangaben beziehen sich jeweils auf die Außenkante des geplanten Industriegebiets.

Wohnnutzungen in Baugebieten:

Das nächstgelegene Wohngebiet ist die Neubausiedlung nördlich Stoverbergskamp bzw. westlich Roschdohler Weg (Entfernung etwa 1.000 m). Der Bebauungsplan Nr. 217 „Roschdohler Weg/ Stoverbergskamp“ setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Weitere Wohnnutzungen befinden sich westlich der Rendsburger Straße gegenüber dem Gewerbegebiet Stover (Marie-Curie-Straße). Die Entfernung beträgt ebenfalls 1.000 m. Dieser Bereich ist Bestandteil des geltenden Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“ und ist dort als Mischgebiet festgesetzt.

Zudem gibt es folgende Wohnnutzungen im Außenbereich:

- Rendsburger Straße 453 unmittelbar südlich des Plangebiets , Entfernung etwa 25 m,
- Hofstelle mit Wohnnutzung Rendsburger Straße 409/411 südöstlich des Plangebietes, Entfernung etwa 250 m,

- Hofstelle mit Wohnnutzung Wilhelmsruh 2 westlich des Plangebiets bzw. der A 7 und bereits außerhalb des Stadtgebiets, Entfernung etwa 250m,
- Rendsburger Straße 393/395 südöstlich des Plangebiets, Entfernung etwa 400 m,
- Aalbrooksweg 50 bzw. Aalbrooksweg 52 südlich des Plangebiets, Entfernung etwa 500 m,
- Hofstelle mit Wohnnutzung am Feldweg 81 nördlich des Plangebiets, Entfernung etwa 700 m.

Schutzbedürftig sind auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen). Zu nennen ist hier der Schulstandort südlich Stoverbergskamp / westlich Roschdohler Weg, die Entfernung beträgt etwa 1.000 m.

Aufgrund dieser schutzbedürftigen Nutzungen ist es erforderlich, das Gebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensität zu gliedern.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 177 erfolgte eine umfängliche Auseinandersetzung mit Immissionen und Emissionen und der Verträglichkeit unterschiedlicher gewerblicher und industrieller Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Im Bebauungsplan Nr. 177 werden hierzu umfassende Regelungen getroffen. Diese Regelungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen und im Folgenden erläutert.

Gliederung des Gebiets entsprechend dem Abstandserlass NRW 2007

Ein bewährtes Instrument zur Gliederung von Industrie- und Gewerbegebieten mit dem Ziel, Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung vorbeugend zu vermeiden, ist der Erlass „Immissionsschutz in der Bauleitplanung“ (Abstandserlass) des Landes Nordrhein-Westfalen. Er gilt derzeit in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2007 und kommt wie bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 177 auch beim Verfahren zu dessen 1. Änderung zur Anwendung. Der Abstandserlass klassifiziert industrielle und gewerbliche Anlagen danach, welchen Abstand diese zu Wohngebieten einhalten sollten, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Die allermeisten in der Praxis vorkommenden Anlagen sind berücksichtigt, darunter nahezu alle Betriebe, die gemäß der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1977 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 17. August 2012 (BGBl. I S. 1726, 1752) genehmigungsbedürftig sind. Die Betriebe werden darin in sieben Abstandsklassen eingeteilt: die empfohlenen Mindestabstände zum nächsten Wohngebiet betragen 1.500 m (Klasse I), 1.000 m (Klasse II) 700 m (Klasse III), 500 m (Klasse IV), 300 m (Klasse V), 200 m (Klasse VI) und 100 m (Klasse VII).

Die empfohlenen Abstände berücksichtigen alle Arten von Immissionen, d.h. Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche. Die einschlägigen technischen Regelwerke - d.h. insbesondere die TA Lärm, die TA Luft und die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind in die Bemessung der Abstände eingeflossen. Festsetzungen in Bebauungsplänen auf Grundlage der Abstandsliste werden seit vielen Jahren praktiziert und wurden von der Rechtsprechung vielfach bestätigt. Auch in Neumünster wurden bereits mehrfach Festsetzungen auf Grundlage des Abstandserlasses getroffen. Sie erfolgen auf Grundlage des § 1 Abs. 4-11 BauNVO (Gliederung des Gebiets nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderer Bedürfnisse und Eigenschaften).

Bei der Anwendung der Abstandsliste ist Folgendes zu berücksichtigen:

1. Bezüglich der Thematik Lärm legt die Abstandsliste die Anforderungen Reiner Wohngebiete gemäß TA Lärm zugrunde (nächtlicher Wert 35 dB(A), Tagwert 50 dB(A)). Sofern Abstände allein oder weitaus überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes festgelegt worden sind, kann daher bei Allgemeinen Wohngebieten die nächste und bei Misch-, Dorf- oder Kerngebieten die übernächste Abstandsklasse angewendet werden. Die betreffenden Betriebe und Anlagen sind im Erlass mit einem Stern (*) gekennzeichnet.

2. Der Abstandserlass trifft keine Aussagen zum Schutzstatus von Wohnnutzungen im Außenbereich. Bezüglich **Schallimmissionen** wird Wohnnutzungen im Außenbereich in der Regel der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugebilligt. Daher ist es sachgerecht, auch die Festsetzung der Abstände entsprechend vorzunehmen. Für die Bemessung der Mindestabstände gegenüber Außenbereichs-Wohnnutzungen wird daher für die mit dem Stern (*) gekennzeichneten Betriebe die jeweils übernächste Abstandsklasse festgesetzt.

Bezüglich **Lärm- und Geruchsimmissionen** gibt es keine vergleichbare Praxis. Zu bedenken ist, dass Wohnnutzungen im Außenbereich die aus landwirtschaftlicher Nutzung resultierenden Schadstoff- und Geruchsimmissionen grundsätzlich hinnehmen müssen. Dies bildet einen grundlegenden Unterschied zu Allgemeinen und Reinen Wohngebieten. Daher wäre es nicht sachgerecht, bezüglich Geruchs- und Schadstoffimmissionen die Abstandsklassen, die auf den Anforderungen von Reinen Wohngebieten zugeschnitten sind, auf Wohnnutzungen im Außenbereich unverändert zu übertragen. **Bezogen auf Wohnnutzungen im Außenbereich wird daher generell die jeweils nächst höhere Abstandsklasse festgesetzt.**

Maßgeblich für die Bemessung der Abstände ist die Außenbereichswohnnutzung Rendsburger Straße Nr. 453. Diese Wohnnutzung grenzt unmittelbar an das nördlich der Rendsburger Straße festgesetzte Gewerbegebiet. Ausgehend von dieser Wohnnutzung werden im Industriegebiet Flächen abgegrenzt, die entsprechend der Abstandsklassen bis zu 300 m (Bezeichnung C), bis zu 500 m (Bezeichnung D) und bis zu ca. 700 m (Bezeichnung E) Abstand zu dieser Nutzung einhalten. Damit werden gleichzeitig die Abstandsanforderungen abgedeckt, die sich aus den übrigen schutzbedürftigen Nutzungen (B-Plangebiet 217, Mischgebiet beim Gewerbegebiet Stover) ergeben.

Festgesetzt wird, dass in den mit C - E bezeichneten Baugebieten die betrieblichen Anlagen entsprechend den jeweiligen Abstandsanforderungen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss gilt für die in der Liste aufgeführten Betriebsarten und, da diese nicht abschließend sind, auch für Betriebe mit entsprechendem Emissionsverhalten. Es wird entsprechend der oben formulierten Ausführungen jeweils eine höhere Abstandsklasse zugrunde gelegt, wobei als höchste Abstandsklasse die Klasse VII und als niedrigste Abstandsklasse die Klasse I gilt.

Demnach werden ausgeschlossen:

- in der mit C bezeichneten Fläche Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV
- in der mit D bezeichneten Fläche Betriebsarten der Abstandsklassen I - III
- in der mit E bezeichneten Fläche Betriebsarten der Abstandsklassen I und II.

Ergänzend gilt folgendes:

- Betriebsarten, deren Einstufung im Abstandserlass allein oder weitaus überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes festgelegt worden ist (Kennzeichnung mit *), sind in der jeweils höchsten unzulässigen Abstandsklasse noch zulässig, d.h. in Fläche C Zulässigkeit Abstandsklasse IV mit *, Fläche D Zulässigkeit Abstandsklasse III mit *, Fläche E Zulässigkeit Abstandsklasse II mit *.
- Betriebsarten der jeweils höchsten unzulässigen Abstandsklasse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen die üblichen und zulässigen Immissionswerte der jeweils zulässigen Abstandsklasse nicht überschritten werden.

Die Ausnahmeregelung soll den Fällen gerecht werden, wo Betriebe nicht das typische Emissionsverhalten aufweisen, das bei der Zuordnung zu den jeweiligen Abstandsklassen zugrunde gelegt wurde. Dies gilt für alle Betriebe, also auch für diejenigen mit Kennzeichnung (*), bei denen der um eine Klasse reduzierte Mindestabstand gilt. Betriebe der Klasse I bleiben generell unzulässig, weil für keinen der dort aufgeführten Betriebe der Abstand nur aus Lärmschutzgründen festgelegt wurde.

Dem Belang, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird damit auf Ebene des Bebauungsplans entsprochen.

Störfallbetriebe

Eine gesonderte Betrachtung ist in Bezug auf Störfallbetriebe erforderlich. Das sind diejenigen Betriebe, welche schwere Unfälle im Sinne des Artikels 12 der Richtlinie 96/82 EG vom 09. Dezember 1996 („Seveso-Richtlinie“) auslösen können. Diese Betriebe sind in einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig und entsprechen seiner Zweckbestimmung.

Die Seveso-Richtlinie verpflichtet die EU-Mitgliedstaaten, Flächenausweisungen so vorzunehmen,
dass zwischen den betreffenden Betrieben bzw. Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Der Begriff „Betriebsbereiche“ ist in § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421, 1423) definiert:

Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nr. 4 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. EG 1997 Nr. L 10 S. 13), geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003 (ABl. EU Nr. L 345 S. 97), in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen und Tätigkeiten einschließlich Lagerung im Sinne des Artikels 3 Nr. 8 der Richtlinie in den in Artikel 2 der Richtlinie bezeichneten Mengen tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit davon auszugehen ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei einem außer Kontrolle geratenen industriellen chemischen Verfahren anfallen; ausgenommen sind die in Artikel 4 der Richtlinie 96/82/EG angeführten Einrichtungen, Verfahren und Tätigkeiten.

In das deutsche Recht umgesetzt wurde die Seveso-Richtlinie mit § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen (...) hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zu den raumbedeutsamen Planungen zählen auch Bebauungspläne. Schutzbedürftige Gebiete sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete.

Der § 50 BImSchG gilt als Abwägungsdirektive. Das bedeutet, er kann in der Abwägung überwunden werden, allerdings nur dann, wenn schwerwiegende Belange entgegenstehen (Gemengelagen, fehlende Alternativen). Eine solche Situation liegt hier nicht vor.

Empfehlungen zu den erforderlichen Abständen enthält der von der Kommission für Anlagensicherheit herausgegebene „Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Leitfaden KAS 18). Schutzbedürftige Gebiete sind gemäß Leitfaden KAS-18, Kap. 2.1.2:

Baugebiete im Sinne der BauNVO mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (WR, WA, WB, MD, MI, MK, ggf. SO).

- Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen, ggf. Verwaltungsgebäude.
- Wichtige Verkehrstrassen, d.h. Autobahnen und Schienenwege.

Der KAS-18-Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Bauleitplanungen ohne Detailkenntnisse. Definiert werden hier so genannte „Achtungs-Abstände“ (Kap. 3.1. des Leitfadens KAS-18). Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen gemäß Kap. 2.1.2 innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt entsprochen wird.

Die Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens nehmen nicht Bezug auf Betriebe oder Betriebsarten, sondern auf die in Betriebsbereichen verwendeten gefährlichen Stoffe. Diese werden in vier Klassen eingeteilt:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| - Klasse I: Abstandsempfehlung | bis 200 m |
| - Klasse II: Abstandsempfehlung | bis 500 m |
| - Klasse III: Abstandsempfehlung | bis 900 m |
| - Klasse IV: Abstandsempfehlung | bis 1.500 m |

Eine Sonderrolle spielt der Stoff Acrolein, für diesen ergibt sich ein Achtungsabstand von 2.190 m.

Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf Menschen bzw. deren Leben und körperliche Unversehrtheit. Sie beziehen sich nicht auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. empfindlichen Gebiete. Hierunter fallen FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Das nächst gelegene in diesem Sinne schutzbedürftige Gebiet, das FFH- bzw. Naturschutzgebiet Dosenmoor, ist etwa 2,6 km vom Plangebiet entfernt. Diese Entfernung überschreitet die Abstandsempfehlungen deutlich, gesonderte Untersuchungen bezüglich dieser Gebiete sind daher nicht erforderlich.

In einem Radius von bis zu 1.500 m zu den Grenzen des Plangebiets befinden sich folgende schutzbedürftige Nutzungen:

1. Neubausiedlung nördlich Stoverbergskamp bzw. westlich Roschdohler Weg, Entfernung etwa 1.000 m,
2. Mischgebiet westlich der Rendsburger Straße gegenüber dem Gewerbegebiet Stover (Marie-Curie-Straße), Entfernung etwa 1.000 m,
3. Schulstandort südlich Stoverbergskamp / westlich Roschdohler Weg, Entfernung etwa 1.000 m,
4. wichtige Verkehrswege. Dies betrifft die Autobahn A7 und die L328 als Autobahnzubringer.

Vor dem Hintergrund der unter 1. bis 3. aufgeführten Nutzungen ergibt sich die Notwendigkeit, Betriebe bzw. Betriebsbereiche, in denen Stoffe gemäß der Klasse IV oder Acrolein verwendet werden, auszuschließen.

„Wichtige Verkehrswege“ sind nach einer Interpretationshilfe der Europäischen Kommission aus dem Jahr 2006, veröffentlicht in der Publikation „Fragen und Antworten zur Seveso-Richtlinie“ des Bundeswirtschaftsministeriums, diejenigen Trassen, die folgende Belastungswerte überschreiten

- Autobahnen mit mehr als 200.000 PKW in 24 Stunden bzw. mehr als 7.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde,
- andere Straßen mit mehr als 100.000 PKW in 24 Stunden oder mehr als 4.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde,
- Schienenwege mit mehr als 250 Personenzügen in 24 Stunden oder mehr als 60 Personenzüge in der verkehrsreichsten Stunde.

Die Belastung auf der L 328 liegt so weit unter diesen Werten, dass keine Festsetzungen erforderlich sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung zukünftig prognostizierter Verkehrszuwächse. Entsprechendes gilt für die in etwa 600 m Entfernung verlaufende Eisenbahnstrecke Neumünster – Flensburg – Dänemark.

Die A 7 grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Es handelt es sich um eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen in Deutschland, über die ein Großteil des Fernverkehrs in Richtung Skandinavien abgewickelt wird. Die Bedeutung dieser Strecke zeigt sich an dem kürzlich durchgeführten sechsspurigen Ausbau, von dem auch der Streckenabschnitt bei Neumünster betroffen ist. Störfälle hätten erhebliche Auswirkungen.

gen. Daher wird die A 7 als wichtiger Verkehrsweg im Sinne der Seveso-Richtlinie eingestuft und entsprechende Festsetzungen getroffen (Gliederung des Gebiets entsprechend der Grenze der planfestgestellten Verkehrsfläche der A 7, d.h. vollständiger Ausschluss von Betriebsbereichen der Klasse III, teilweise Ausschluss der Klassen II und I).

Die Ausschlüsse gelten auch für Betriebsbereiche, in denen Stoffe mit entsprechendem Gefahrenpotential verwendet werden, die nicht in den Abstandsklassen aufgeführt werden. Die Zuordnung dieser Stoffe erfolgt durch Berechnung des so genannten "Gefahrenindizes", vgl. hierzu KAS-18-Leitfaden Anhang 1 Ziffer 3. Betriebe der jeweils nächst höheren Klasse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Abstand ausreichend ist.

Wohnnutzungen im Außenbereich werden von der KAS-18-Richtlinie nicht erfasst. Hofstellen mit Wohnnutzungen gibt es zum einen an der Rendsburger Straße südlich des Plangebiets (Nr. 409, Entfernung etwa 200 m) und am Eichhofweg nördlich des Plangebiets (Entfernung etwa 800 m). An der Rendsburger Straße befinden sich zudem zwei weitere einzelne Wohnnutzungen (Siedlungssplitter) nahe der Autobahn (Nr. 453) bzw. nahe der Einmündung Stoverbergskamp Nr. 393/395). Die Entfernungen betragen 150 m bzw. 400 m.

Betroffen sind demnach vier Wohngebäude im Außenbereich. Die Seveso-Richtlinie und der Leitfaden KAS-18 beziehen sich jeweils auf Gebiete oder Nutzungen, in denen eine größere Anzahl Menschen lebt bzw. sich längere Zeit aufhält. Dies ist im Außenbereich nicht der Fall. Einzelgehöfte dienen zwar dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen, aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Personen ist es aber möglich und zumutbar, deren Belange im Zuge der Genehmigung der jeweiligen Anlage zu berücksichtigen, beispielsweise im Rahmen von Notfallplänen. Daher werden in Bezug auf diese Wohnnutzungen keine Festsetzungen getroffen. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Achtungsabstände des KAS-18-Leitfadens im Unterschied zu den Abständen des Abstandserlasses nicht auf den bestimmungsgemäßen Betrieb einer Anlage beziehen, also auf dessen typisches Emissionsverhalten, sondern auf Störfälle. Deren Eintreten soll durch entsprechende technische und sonstige Vorkehrungen soweit wie möglich verhindert werden, kann aber nach allgemeiner Erfahrung niemals vollständig ausgeschlossen werden („Dennoch-Störfälle“).

Die Formulierung der entsprechenden Festsetzungen orientiert sich an Vorschlägen der Rechtsanwaltskanzlei Raedeker Sellner Dahs aus einem Gutachten, welches die Kanzlei im Auftrag der KAS erstellt und die KAS veröffentlicht hat.

Ausschlüsse von Nutzungen

Wohnen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, in den Teilgebieten 4 und 5 des Plangebietes die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) aus Schallschutzgründen nicht zulässig sind. Dies betrifft die der Bundesautobahn A 7 zuwandten Teilbereiche der Planung. In der Planzeichnung werden die entsprechenden Bereiche mit (W) gekennzeichnet.

Vergnügungsstätten und Bordelle

Die Lage an der vom Fernverkehr stark genutzten Autobahn A 7 ist erfahrungsgemäß prädestiniert für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen bzw. Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Vergnügungsstätten sind in Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO nicht zulässig, Bordelle zählen zu den Gewerbebetrieben aller Art, die sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet allgemein zulässig sind. Solche Nutzungen entsprechen nicht der Lagungung des Gebiets für industrielle Nutzungen. Zudem können sie Abwertungstendenzen mit sich bringen, die das Gebiet als „Adresse“ für industrielle und gewerbliche Betriebe beeinträchtigen und damit unattraktiv machen würden. Sie werden daher ausgeschlossen.

Einzelhandel

Die Stadt Neumünster hat im Jahre 2016 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen, welches Kriterien für Standorte von zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel definiert. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 177 entspricht diesen Kriterien nicht. Ferner ist das Gebiet aufgrund seiner Lage für Nutzungen prädestiniert, die eine besonders gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfordern bzw. die sich in andere Gebiete nicht einfügen. Zudem wären Einzelhandelsbetriebe publikumsintensive Nutzungen, deren Ansiedlung in Industriegebieten oder in unmittelbarer Nähe hierzu zu Konflikten führen kann. Vor diesem Hintergrund werden in dem Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen steht und der gewerblichen Nutzung hinsichtlich seiner Geschossfläche deutlich untergeordnet ist. „Deutlich untergeordnet“ bedeutet, dass die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung für maximal 20% der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs erfolgen darf.

Eine Ausnahme gilt ferner für Einzelhandel im Zusammenhang mit Tankstellen, Raststätten und Autohöfen (v.a. Tankstellenshops). Diese werden allgemein zugelassen. Durch die Lage in unmittelbarer Autobahnnähe ist das Plangebiet für Tankstellen potentiell geeignet. Da Tankstellenshops entscheidend zum Umsatz einer Tankstelle beitragen und somit unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen ein unverzichtbarer Bestandteil eines Tankstellenbetriebs sind, wird diese Sonderregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Industriegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der für ein Industriegebiet möglichen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Ziel der Festsetzung ist es, den landesplanerischen Forderungen folgend möglichst flächenschonend mit Grund und Boden umzugehen und daher auf der für industrielle Nutzungen in hohem Maße geeigneten Fläche einen möglichst hohen Ausnutzungsgrad zu erzielen. Ferner wird für das Industriegebiet eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

Die in den einzelnen Baufeldern zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden den Anforderungen der einzelnen für das Vorhaben vorgesehen Funktionseinheiten entsprechend festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Baufeld 1 des Industriegebietes 49 m über NHN und entspricht damit den bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten maximal möglichen Gebäudehöhen von 20 m für hier anzusiedelnde Logistikunternehmen. Auf einer Teilfläche im Westen des Grundstückes wird zukünftig eine maximale Gebäudehöhe von 65 m über NHN zugelassen, sodass den Anforderungen an die Nutzung des hier geplanten Hochregallagers von maximal 36 m Höhe entsprochen wird (Baufeld 3). Im östlich an diese Fläche anschließenden Bereich wird zukünftig eine Gebäudehöhe von 56 m über NHN möglich sein, sodass hier die Realisierung des vorgesehenen Trockensortimentlagers mit einer maximalen Gebäudehöhe von 26 m ermöglicht wird (Baufeld 2).

Im südlichen Teil des Industriegebietes wird zudem im Baufeld 4 eine maximale Gebäudehöhe von 41 m über NHN festgesetzt (Baufeld 4). Ganz im Süden des Geltungsbereiches sieht das Vorhaben die zukünftige Entwicklung eines neuen Verwaltungsgebäudes vor. Die maximale Gebäudehöhe wird hier auf 48 m über NHN festgesetzt (Baufeld 5).

Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen gilt der Wert NHN als zulässige Höhe.

Die zulässigen Gebäudehöhen können in allen Baufeldern für untergeordnete Bauteile, die aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind, überschritten werden.

Analog zu den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 177 wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form großer zusammenhängender Flächen festgesetzt, sodass eine flexible Anordnung der betrieblichen Gebäude grundsätzlich gewährleistet ist. Die Baufelder 2, 3 und 5, in welchen zukünftig eine höhere Bebauung ermöglicht wird, werden so festgesetzt, dass die hier vorgesehenen Funktionseinheiten ermöglicht werden, darüber hinaus aber die bisher geltenden maximal möglichen Gebäudehöhen eingehalten werden.

Die äußeren Baugrenzen verlaufen die Grundstücksgrenze begleitend, wobei jeweils ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Sie berücksichtigen die Anbauverbotszonen entlang der A 7 (40 m) und der L 328 (20 m). Berücksichtigt werden ferner die forstrechtlich erforderlichen Abstände zu der Waldfläche am Eichhof (30 m).

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, mit der Ausnahme, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können damit Gebäude in beliebiger Länge errichtet werden. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

1.3 Lärmschutz

Der Aspekt Lärmschutz ist in zweierlei Hinsicht zu betrachten:

1. mögliche Emissionskonflikte des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiets mit schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung. In diesem Zusammenhang sind auch mögliche Konflikte durch zusätzlichen Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen in den Blick zu nehmen, der durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen hervorgerufen wird.

2. mögliche Immissionskonflikte schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Gebiets (ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen, gewerbliche Aufenthaltsräume) aufgrund von außen auf das Plangebiet einwirkender Lärmquellen. Dies betrifft insbesondere die umgebenden Verkehrsstraßen A 7 und L 328.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Neumünster wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. (Schalltechnische Untersuchung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans 177 der Stadt Neumünster, LAIRM Consult, 15. November 2012). Aufgrund dessen, dass zwischenzeitlich keine zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannten Vorhaben innerhalb des Untersuchungsbereiches realisiert wurden, wird von der Gültigkeit der im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen und Aussagen ausgegangen. Im Zuge des Gutachtens wurden beide oben genannten Aspekte untersucht.

Es ergibt sich folgendes:

Emissionen

Die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der TA Lärm. Die DIN 18005 liefert Anhaltspunkte dafür, mit welchen Emissionspegeln bei uneingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten gerechnet werden kann. Die TA Lärm enthält Richtwerte für die Lärmpegel, die in den Baugebieten gemäß BauNVO vor den Fassaden der jeweiligen Gebäude maximal ankommen dürfen. Es ist der Nachweis zu führen, dass diese in der TA Lärm enthaltenen dB(A)-Pegel nicht überschritten werden. Eine etwaige Vorbelastung durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen ist einzubeziehen.

Die TA Lärm enthält keine Richtwerte für Wohnnutzungen im Außenbereich. Es werden die Immissionswerte für Misch- bzw. Dorfgebiete zugrunde gelegt, das sind 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Das ist sachgerecht, weil Misch- bzw. Dorfgebiete die Nutzungskategorien sind, in denen Wohnen neben anderen Nutzungen regelmäßig zulässig ist.

Nach der DIN 18005 kann angenommen werden, dass uneingeschränkte Gewerbegebiete bzw. die innerhalb von Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w , bezogen auf 1m² Fläche, von 60 dB(A) tags und nachts emittieren. Für Industriegebiete beträgt der entsprechende Wert 65 dB(A).

Folgende schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und als Immissionsort (IO) definiert:

- Wohnnutzungen Wilhelmsruh 2 (Hofstellen mit Wohnnutzung im Außenbereich, bereits außerhalb des Stadtgebiets von Neumünster, Entfernung zum Plangebiet B-Plan Nr. 177 etwa 250 m), **Immissionsorte IO 1 und 2**
- Wohnnutzung Aalbrooksweg 50 bzw. 52 (Wohnnutzung im Außenbereich, Entfernung zum Plangebiet B-Plan Nr. 177 etwa 500 m), **Immissionsort IO 3**
- Wohnnutzung Rendsburger Straße 453 (Wohnnutzung im Außenbereich, unmittelbar südlich der Grenze des Plangebietes B-Plan Nr. 177), **Immissionsort IO 4**

- Wohnnutzungen Rendsburger Straße 411 und 413 (Hofstelle mit Wohnnutzung im Außenbereich, Entfernung zum Plangebiet B-Plan Nr. 177 etwa 250 m), **Immissionsort IO 5**

- Wohnnutzung Feldweg 81 (Hofstelle mit Wohnnutzung im Außenbereich, Entfernung zum Plangebiet B-Plan Nr. 177 etwa 700 m), **Immissionsort IO 6**

Die hier genannten Nutzungen sind weitgehend deckungsgleich mit den weiter oben aufgeführten Außenbereichs-Wohnnutzungen. Die einzige Ausnahme bildet die Außenbereichs-Wohnnutzung Rendsburger Straße 393/395, der kein Immissionsort zugewiesen wurde. Sie wird aber durch den nahe gelegenen Immissionsort OI 5 mit abgedeckt.

Die Ermittlung der Pegel erfolgt differenziert nach Geschossen (EG, 1. OG). Als gewerbliche Vorbelastung wird die Autobahnmeisterei westlich der A7 berücksichtigt.

Es ergibt sich folgendes: Tagsüber werden die Richtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) an keinem Immissionsort überschritten. Anders verhält es sich zur Nachtzeit. Daher ist es erforderlich, die GE- und GI-Flächen nachts zu kontingentieren. Kontingentierung bedeutet, es werden Lärmkontingente (LEK) festgesetzt, mit denen die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel - verglichen mit den Annahmen der DIN 18005 - eingeschränkt werden. Für die Gewerbegebiete ist ein Kontingent von 45 dB(A)/m² erforderlich. In den Industriegebieten beträgt das Kontingent 50 dB(A)/m² südlich der Straße Neuenbrook und 57 dB(A)/m² nördlich der Neuenbrook. Die Festsetzung im Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 177 erfolgte damit so, dass der großen zusammenhängenden Fläche im Norden des Plangebiets, die sich auch hinsichtlich ihrer Lage zu schutzbedürftigen Nutzungen für eine intensive industrielle Nutzung am besten eignet, die höchsten Kontingente zugewiesen werden. Dies betrifft damit den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177. Auch die Kontingente für die übrigen Flächen (45 dB(A)/m² zw. 50 dB(A)/m²) sind für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung ausreichend.

As Ergebnis der Kontingentierung beträgt der Immissionspegel am IO4, der dem Plangebiet am nächsten liegt, vor der EG-Fassade 44,9 dB(A) und vor dem 1. OG 45,3 dB(A). Der Richtwert von 45 dB(A) wird weitgehend eingehalten. Die Überschreitung vor der Fassade des 1. OG von 0,3 dB(A) ist hinnehmbar, weil sie im Rahmen der Rechengenauigkeit liegt und eine Überschreitung bis 1 dB(A) nach der TA Lärm bei bestehender Vorbelastung zulässig ist.

Die Festsetzung enthält Vorgaben, wie die Einhaltung des Lärmkontingents auf Grundlage der DIN 45691 nachzuweisen ist. Alternativ ist der Nachweis ausreichend, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Richtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird (Relevanzgrenze).

Die Festsetzung lautet wie folgt:

Zum Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden Emissionskontingente LEK_i (bezogen auf 1 m²) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

Flächen C: 50 dB(A)
Flächen D und E: 57 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die DIN 45691 kann bei der Stadtverwaltung Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Str. 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zusätzlich untersucht wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung die Situation unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen, die Gegenstand der 35. Änderung des Flächennutzungsplans sind (zukünftiger B-Plan Nr. 177 B „Entwicklungsfläche Nord/ A 7 Teilgebiet Süd“). Der IO4 würde überplant und entfällt dadurch, gleichzeitig würde die gewerblich/industrielle Nutzung deutlich näher an den Immissionsort IO 3 heranrücken. Ergebnis ist, dass tagsüber auch im Plangebiet 177B keine Kontingentierung erforderlich wäre. Eine Kontingentierung zur Nachtzeit wäre erforderlich. Die nächtlichen Kontingente im Plangebiet B-Plan Nr. 177 könnten, da der IO 4 wegfällt, erhöht werden.

Zu untersuchen ist ferner zusätzlicher Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen, der durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen hervorgerufen wird. Zu diesem Zweck erfolgt an den sechs Immissionsorten jeweils ein Vergleich zwischen dem Prognose-Nullfall, d.h. die Verkehrsentwicklung ohne Berücksichtigung der Planung, und dem Prognose-Planfall, also die Verkehrsentwicklung mit Berücksichtigung des Plangebiets. Betrachtet wird der Prognose-Planfall bezogen auf das Jahr 2025/2030 ohne Berücksichtigung der südlichen Erweiterungsfläche. Es ergibt sich ein Anstieg der Pegel um maximal 1 dB(A), und zwar am IO 3. Diese liegt in unmittelbarer Autobahnnähe und weist deshalb insgesamt die höchsten Belastungen auf. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts werden im Prognose-Nullfall **tagsüber** um 1,1 dB(A) (EG) bzw. 1.9 dB(A) (1. OG) überschritten. Im Prognose-Planfall kommt es zu weiteren planbedingten Überschreitungen um 1 dB(A) auf dann 66,1 bzw. 66,9 dB(A). Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts sind entsprechend höher.

Nachts liegen die Werte im Prognose-Planfall am IO 3 bei 59,6 bzw. 60,4 dB(A), das heißt die durch die Rechtsprechung definierte Grenze der Gesundheitsgefährdung in der Nachtzeit von 60 dB(A) wird auch ohne die Planung nahezu erreicht bzw. überschritten. Infolge der Planung kommt es hier zu weiteren Anstiegen um 0,9 dB(A). Eine Zunahme von maximal 1 dB(A) liegt an der Grenze der Wahrnehmbarkeitsschwelle und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Es handelt sich am IO 3 um einen Konflikt, der aufgrund der Nähe der Außenbereichswohnnutzung zur Autobahn unabhängig vom B-Plan Nr. 177 besteht und diesem nicht zugerechnet werden kann.

An den übrigen Immissionsorten kommt es zu planbedingten Pegelanstiegen tags und nachts zwischen 0,4 dB(A) und 0,7 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber am IO 4 und nachts auch am IO 1 und am IO 2 überschritten, dies gilt jedoch ausnahmslos auch für den Prognose-Nullfall. Die Grenze der Gesundheitsgefährdung wird jeweils deutlich unterschritten.

Immissionen

Im Rahmen der Immissionsprognose sind die umgebenden öffentlichen Verkehrswege zu berücksichtigen, d.h. die A 7, die L 328 und die Rendsburger Straße. Es ergeben sich an den straßennahen Bereichen der A 7 und der L 328 Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tagsüber und 67 dB(A) nachts, es kommt also zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Für Industriegebiete sieht die DIN 18005 keine Orientierungswerte vor. Die im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen werden ausgeschlossen, soweit die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts überschritten werden. Die betreffenden Flächen sind in der Planzeichnung mit „W“ bezeichnet. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) werden ausgeschlossen, sofern der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) um mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Nicht beheizte Wintergärten sind generell zulässig.

Zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume wird passiver Schallschutz festgesetzt. Dieser orientiert sich an den Vorgaben der DIN 4109, es erfolgt die Festsetzung der jeweils erforderlichen Lärmpegelbereiche (LPB). Diese berücksichtigen auch den Lärm, der sich aus dem Gebiet selber ergibt. Im straßennahen Bereich der A 7 und der L 318 ergibt sich jeweils LPB VI, im übrigen Plangebiet LPB V. In einem Teilbereich im Süden des Plangebiets westlich und östlich der Planstraße B ist LPB IV ausreichend.

Für Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzungen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Es wird festgesetzt:

Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der A 7 und L 328 zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$
Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB(A)}$
Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich VI:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 50 \text{ dB(A)}$
Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB(A)}$

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind in den Bereichen, in denen eine Lärmbelastung von 68 dB(A) überschritten wird, geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereichs ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Str. 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gesamtlärmbetrachtung

Die DIN 18005 sieht vor, die Beurteilungspegel verschiedener Schallquellen, d.h. in diesem Fall Verkehrs- und Industrie- bzw. Gewerbelärm, getrennt zu betrachten. Die schalltechnische Untersuchung nimmt dessen ungeachtet vor dem Hintergrund einer vollständigen Abwägung des Belangs der Schallimmissionen eine Gesamtlärmbetrachtung bezogen auf die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung vor. Unterschiedliche Definitionen der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel (Verkehr und Gewerbe), die auf unterschiedlichen Berechnungsverfahren beruhen, müssen dabei in Kauf genommen werden.

Es ergibt sich, dass es zu Anstiegen des Gesamtlärmpegels an den untersuchten Immissionsorten um maximal 1,9 dB(A) kommt. Die stärksten Anstiege sind am IO 5 tagsüber und am IO 6 tags und auch nachts zu verzeichnen. Dessen ungeachtet werden an diesen beiden IO die Grenzwerte der 16. BImSchV und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 sicher unterschritten. An den IO 1 und 2 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber weitgehend eingehalten und nachts durchweg überschritten, wobei die Grenzen der Gesundheitsgefährdung deutlich unterschritten

werden. An beiden IO wirkt sich der Gewerbelärm aufgrund ihrer Lage westlich der A 7 kaum aus. Am IO 4 kommt es zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BIm-SchV tags und nachts, auch hier werden die Grenzen der Gesundheitsgefährdung sicher unterschritten. Am IO 3 kommt es, wie bereits ausgeführt, zu Überschreitungen des Pegels von 60 dB(A) nachts. Es besteht hier jedoch kein Unterschied zur Betrachtung des Verkehrslärms einschließlich der planbedingten Mehrverkehre, die Pegel sind identisch. Auf die vorherigen Ausführungen kann verwiesen werden.

1.4 Gestaltung, Werbeanlagen, Beleuchtung

Da bei einem Industriegebiet die Anforderungen der gewerblichen Betriebe im Vordergrund stehen, werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen.

Festgesetzt wird, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden dürfen. Sie sind gärtnerisch anzulegen. Geschlossene Grundstückseinfriedungen (Mauern, Sichtschutzzäune o.ä.) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen in einer Höhe von maximal zwei Metern zulässig. Die Einfriedungen können bis zu einer Höhe von einem Meter blickdicht sein, ab dieser Höhe müssen die Einfriedungen eine visuelle Durchlässigkeit aufweisen. Ziel ist es, ein erdrückendes und eintöniges städtebauliches Erscheinungsbild zu vermeiden.

Festgesetzt werden zudem gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit nach oben gerichteten Lichtstrahlern sind unzulässig. Zur Beleuchtung von Werbeanlagen dürfen nur blendfreie cut-off-Leuchten verwendet werden, deren Lichtkegel auf die jeweils zu beleuchtende Anlage beschränkt ist.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung erfolgt, weil solche Anlagen für Vergnügungsviertel kennzeichnend sind und nicht dem Charakter eines Industrie- bzw. Gewerbegebiets entsprechen. Die Verwendung blendfreier Leuchten mit eingeschränktem Lichtkegel wird vorgeschrieben, damit Auswirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere und Landschaftsbild begrenzt werden. Zudem soll den Belangen der nahe gelegenen Sternwarte Hahnknüll Rechnung getragen werden.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der äußeren Anbindung des Industriegebietes analysiert und nachgewiesen.

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebiets Nr. 177 soll über die neu angelegte Straße Neuenbrook erfolgen, die in Höhe der Auffahrt zur A 7 Richtung Norden an die L 328 angebunden ist.

Die äußere Erschließung erfolgt ergänzend über die Rendsburger Straße und die nordöstlich daran anschließende Straße Krimm. Die Rendsburger Straße hat eine

deutlich untergeordnete Bedeutung, da sich das Verkehrsaufkommen des Gebiets im Wesentlichen zur Autobahn A 7 orientiert. Die Rendsburger Straße hat ein tägliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.600 Fahrzeugen, das durch Zählungen ermittelt wurde. Aufgrund dieser geringen Belastung sind keine Konflikte zu erwarten.

Die Anbindung an die Rendsburger Straße wird als Kreisverkehr mit 35 m Durchmesser zzgl. Entwässerungsmulden hergestellt. Über diesen Kreisel soll zukünftig auch die südliche Erweiterungsfläche (Plangebiet 177B) angebunden werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung werden sowohl die Straße Krimm als auch der neu entstehende Kreisverkehr in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 aufgenommen.

Innere Erschließung

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 wird der bestehende Wendehammer im Südosten des Plangebietes verlegt. Hierfür erfolgt die Verkürzung der Straße Neuenbrook. Der Wendehammer wird zukünftig weiter Nordwestlich verortet sein. Die Verlegung des Wendehammers wird vor dem Hintergrund der Planung eines Verwaltungsgebäudes im Südosten der Gewerbeflächen sowie der hier notwendigen Anlage von Versickerungsmulden notwendig. Die innere Erschließung erfolgt über die an die im Westen verortete Zufahrt anschließenden Wegeverbindungen innerhalb des Grundstückes sowie über einen im Süden des Grundstückes verorteten Wendehammer. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Anforderungen eines Industrie- und Gewerbegebiets dimensioniert.

Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Verkehr besteht derzeit nicht. Das Gebiet kann zukünftig in das städtische Busnetz eingebunden werden. Perspektivisch besteht die Möglichkeit, an der Eisenbahnstrecke Neumünster - Flensburg (Entfernung ca. 700 m) einen zusätzlichen Haltepunkt anzulegen.

Fahrradverkehr

Die Anbindung des Industriegebietes an den Fahrradverkehr erfolgt über einen neu anzulegenden Fuß- und Radweg nördlich der Rendsburger Straße. Der Fuß- und Radweg verläuft von Südosten kommend nördlich der straßenbegleitenden Bäume bis zum Versickerungsgraben, über den neuen Eichhofweg und entlang des Grundstückes der EDEKA bis zum zurückverlegten Wendehammer. Die Dimensionierung erfolgt den Anforderungen für Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg entsprechend mit einer befestigten Breite von 2,5 m zuzüglich Bankette.

2.2 technische Erschließung

Trinkwasserversorgung/ Schmutzwasserentsorgung

Um die Schmutzwasserentsorgung zu gewährleisten und die vorhandene Schmutzwasser-Druckrohrleitung nicht zu überlasten, wird eine neue Druckrohrleitung im westlichen Stadtgebiet hergestellt. Der Anschluss an das Klärwerk der Stadt Neumünster ist in Arbeit. Das Klärwerk der Stadt Neumünster verfügt über ausreichende Kapazitäten, um das aus dem Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können. Dies gilt voraussichtlich auch für die südliche Erweiterung des Gewerbebestandes (Bebauungsplan Nr. 177 B).

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets muss vollständig neu hergestellt werden. Ausreichende Versorgungskapazitäten sind vorhanden. Das für die Trinkwasserver-

sorgung zuständige Wasserwerk am Brüningsweg im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg wird von den Stadtwerken Neumünster (SWN) betrieben.

Auf dem Grundstück Rendsburger Straße 446 (ehemaliger Eichhof) befindet sich ein 61 m tiefer Trinkwasserbrunnen. Dieser Brunnen ist zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist er gemäß DVGW-Arbeitsblatt W135 zum Schutz des Grundwassers von einer Fachfirma zurückzubauen (fachgerechte Verdämmung zur vertikalen Abdichtung).

Elektrizität, Gas, Telekommunikation

Auch die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Telekommunikationsanlagen muss neu hergestellt werden. Bezüglich Telekommunikation und Gas obliegt dies den zuständigen Versorgungsträgern, wobei für die Gasversorgung ggf. Baukostenzuschüsse zu leisten sind. Näheres muss im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgern abgestimmt werden.

Bei der Erstellung eines Versorgungskonzepts für die Energieversorgung sollen die Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energie sowie der Kraft-Wärme-Kopplung an diesem Standort geprüft werden. Zudem soll geprüft werden, welche zusätzlichen Aspekte eines ökologischen Industriegebiets (z.B. passive Sonnenenergienutzung, effizienter und effektiver Energieeinsatz, Stoffstrommanagement etc.) realisiert werden könnten. Eine Beratung der Unternehmen dahin gehend erfolgt im Rahmen der Grundstücksvergabe.

2. 3 Oberflächenentwässerung

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Gebiet sind bekannt und wurden bereits mehrfach untersucht. Ergebnis der Untersuchungen ist, dass trotz der anstehenden hohen Grundwasserstände eine lokale Versickerung auf den Grundstücken über Muldensysteme erfolgen kann.

3. Grünordnung

3.1 Grünflächen

Es befinden sich öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177. Im südöstlichen Bereich befinden sich westlich und östlich des neu anzulegenden Radweges öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“. Die Flächen sind zudem überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind als strukturreiches, extensiv gepflegtes Grünland mit Knick- und Gehölzanpflanzungen zu entwickeln. Diese Festsetzungen dienen im Ursprungsbebauungsplan Nr. 177 als Ausgleichsmaßnahme und werden übernommen. Nördlich der Waldfläche befinden sich zudem den Radweg begleitende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßen- und Wegebegleitgrün“. Im Bereich der zurückgelegten öffentlichen Wendefläche der Straße Neuenbrook ist eine weitere kleine Straßenbegleitgrünfläche dargestellt.

Die Festsetzung für private Grünflächen aus dem B -Plan Nr. 177 bleibt bestehen: Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Vorgartenflächen mit mindestens 3 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Im aktuellen Landschaftsplan wird die unterstützende Wirkung von Dach- und Fassadenbegrünungen für die Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild betont.

Aus diesem Grunde soll ein Teil der Dachflächen mit einer **extensiven Dachbegrünung** ausgestattet werden. Insgesamt sind mindestens 20 % der Flachdachflächen innerhalb der Baufelder 1,2 und 3 dauerhaft zu begrünen.

Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen und darf nicht unterschritten werden. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Geeignete Pflanzenarten sind der beigefügten Liste zu entnehmen und sind in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden, dabei sind mindestens 35 verschiedene Arten der Pflanzliste auszubringen.

Artenliste für sonnenexponierte Dachflächen
Kräuter 50%

		%
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	0,7
<i>Armeria maritima</i>	Gemeine Grasnelke	7,3
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	2,0
<i>Cerastium arvense</i>	Gewöhnliches Ackerhornkraut	0,7
<i>Cerastium semidecandrum</i>	Sand-Hornkraut	2,0
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	4,7
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	6,7
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiher Schnabel	4,0
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	1,3
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	1,3
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee	1,3
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	5,3
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	5,3
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	2,0
<i>Rumex acetosella</i>	Gewöhnlicher Kleiner Sauerampfer	2,0
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech	0,3
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	0,3
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	2,7
		50,0

Artenliste Gräser 50%

<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	13,3
--------------------	-------------------------	------

<i>Corynephorus canescens</i>	Gewöhnliches Silbergras	3,3
<i>Festuca ovina</i>	Eigentlicher Schaf- Schwingel	33,3
		50,0
Gesamt		100,0

Artenliste für Dachflächen im Halbschatten
Kräuter 66,7%

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	%
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe	3,3
<i>Armeria maritima</i>	Gemeine Grasnelke	6,7
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glocken- blume	1,3
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	4,3
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	5,3
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiher- schnabel	6,7
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	2,0
<i>Geranium robertianum</i>	Stink-Storchschnabel	6,0
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	2,7
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost	2,0
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn	2,0
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle	5,3
<i>Rumex acetosella</i>	Gewöhnlicher Kleiner Sauerampfer	2,0
<i>Saponaria officinalis</i>	Gewöhnliches Seifenkraut	6,0
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	0,3
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	2,0
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Tauben- kropf-Leimkraut	6,0
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	2,7
		66,7

Artenliste Gräser 33,3%

<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	6,7
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	6,7
<i>Festuca ovina</i>	Eigentlicher Schaf- Schwingel	15,3
<i>Brachypodium sylvaticum</i>	Wald-Zwenke	4,7
		33,3
Gesamt		100,00

3.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es befindet sich keine Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Flächen, Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177.

Die Definition und Beschreibung externer Ausgleichsflächen erfolgt im Umweltbericht.

3.3 Wald

Es befindet sich keine Waldfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177.

Nachrichtlich übernommen wird der Waldschutzstreifen von 30 m Breite gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein für die benachbarte Waldfläche beim Eichhof.

4. Umweltbelange, Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Eingriffsregelung

Folgende Eingriffe, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 ausgelöst werden, müssen in der Eingriffsregelung betrachtet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden:

- a) Verlust/Überplanung von Maßnahmenflächen von 6.550 m² (die gleichzeitig im Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster) auf drei Teilflächen nordöstlich und südlich des Industriegebietes liegen. Ein externer zusätzlicher Ausgleich dieser Maßnahmenflächen wird notwendig.
- b) Die Überplanung von ca. 6.550 m² (3 Teilflächen) des Landschaftsschutzgebietes Stadtrand Neumünster führt zu einem Entlassungsverfahren für das LSG durch die UNB.
- c) Bezüglich des Landschaftsbildes kommt es zu erheblichen Veränderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 durch veränderte Gebäudehöhen:
 - Im nordwestlichen Teil des Industriegebietes wird im zukünftigen Baufeld 3 die Gebäude-Höhenfestlegung für ein Hochregallager von 20 m über GOK auf 35 m über GOK (maximal zulässige Gebäudehöhe 65m ü. NHN) auf einer Fläche von 22.776 m² erweitert.
 - Im Zentrum des Industriegebietes wird im zukünftigen Baufeld 2 die Gebäude-Höhenfestlegung für ein Trockensortimentlager von 20 m über GOK auf 25 m über GOK (maximal zulässige Gebäudehöhe 56m ü. NHN) auf einer Fläche von 29.550 m² erweitert.
 - Im südöstlichen Bereich des Industriegebietes wird im zukünftigen Baufeld 5 die Gebäude-Höhenfestlegung für ein Verwaltungsgebäude von 12 m über GOK auf 19 m über GOK (maximal zulässige Gebäudehöhe 48m ü. NHN) auf einer Fläche von 6.375 m² erweitert.

- d) Verlust/Überplanung von zwei vorhandenen Einzelbäumen durch die Wendeflächen-Rückverlegung in der Straße Neuenbrook.

4.2 Natur und Landschaft, Artenschutz

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 wurde ein Artenschutzbericht angefertigt, der ausgehend von einer aktuellen Bestandsaufnahme die voraussichtlichen Änderungen und deren Auswirkungen auf geschützte Tierarten darstellt. Folgend werden die im Artenschutzbericht festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dargelegt.

Bauzeitvorgaben

Baufeldräumung/Gehölzentfernung

Die vorbereitenden Bodenarbeiten müssen gemäß § 39 V Nr. 2 BNatSchG vor Beginn der Vegetationsperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar) und außerhalb der Fortpflanzungszeit wertgebender Artengruppen stattfinden.

Gehölzfreibrüter, Höhlenbrüter, Brutvogelarten des Offenlandes

Durch Bautätigkeiten besteht die Gefahr, dass Gelege oder Bruten aufgegeben werden und somit das Tötungsverbot erfüllt wird. Durch die Einhaltung von in der Bauzeitenregelung festgelegten Bauausschlusszeiten (kein Bauen während der Brutzeit) ist eine vollständige Vermeidung des Tötungsverbots gegenüber verschiedenen ökologischen Gilden der Brutvögel erreichbar.

Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen und Störungen, und Schädigungen von Niststätten gelten für die hier betroffene ökologische Gilde der Brutvögel des Offenlandes nachfolgende Bauzeitenausschlussfristen (MELUND & LLUR 2017):

- Gehölzfreibrüter, Gehölz-Höhlenbrüter 01.03. bis 30.09.
- Bodenbrüter (Offenlandarten): 01.03. bis 15.08.

Das heißt, alle Bautätigkeiten müssen außerhalb der Brutzeiten der jeweilig betroffenen Brutvogelgilde stattfinden. Abweichungen von dem Bauzeitenfenster sind mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der UNB möglich. Der Baubetrieb auf der Fläche sowie die Versiegelung durch die Fundamente kommt einer Vergrämung der Brutvogelarten gleich. Ist im Rahmen der Bauarbeiten gewährleistet, dass die Flächen durch die Aktivitäten und die Versiegelung Brutvögel von einer Ansiedlung abhalten können (Vergrämung), können die weiteren Arbeiten auch in der Brutperiode weiter geführt werden. Ansonsten ist durch eine ökologische Begutachtung mit anschließender Umweltbaubegleitung und ggf. weiteren Maßnahmen, wie z. B. der aktiven Vergrämung, die artenschutzrechtliche Zulassung dieser Ausnahmeregelung zu prüfen und während der Umsetzung sicherzustellen (MELUND & LLUR 2017).

Durch diese Einhaltung der Bauzeitenregelung bzw. durch den Einsatz einer Umweltbaubegleitung im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvogelarten kann gewährleistet werden, dass keine Zugriffsverbote des § 44 I Nr. 1-3 BNatSchG berührt werden. Der Einsatz einer fachkundigen Umweltbaubegleitung wird notwendig, wenn betriebsbedingt von den Bauzeitenregelungen abgewichen wird, um die korrekte Durchführung von Besatzkontrollen und Vergrämuungsmaßnahmen zu gewährleisten (MELUND & LLUR 2017, Stand 22.08.2017). Andere Artengruppen sind nicht durch die Baumaßnahmen im Rahmen des Vorhabens betroffen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichsflächen für den Kiebitz

Der für dieses Bauprojekt erforderliche Flächenausgleich sollte die Habitatansprüche des Kiebitzes in Lage, Struktur und Pflegemaßnahmen berücksichtigen, um geeignete Ersatzhabitate zu schaffen. Von den Ausgleichsflächen bzw. deren Maßnahmen profitieren auch weitere vorkommende Offenlandarten wie Feldlerche und Schafstelze. Die spontane, kolonieartige Ansiedlung im Zustand einer frühen Ackerbrache zeigt, dass Ersatzhabitate für diese Arten im Rahmen von Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen relativ einfach und mit guten Erfolgsaussichten hergestellt werden können.

Die Flächengröße sollte sich an der zu überbauenden Brutfläche orientieren. Die Gebäude werden eine potenzielle Brutfläche von etwa 2,5 ha versiegeln. In dieser Größenordnung sollte auch die Ausgleichsfläche liegen. Dabei könnte der Artenschutz-Ausgleich auch kombiniert mit dem Eingriffsausgleich auf einer multifunktionalen Fläche mit dem Entwicklungsziel Kiebitz-Bruthabitat umgesetzt werden. Da es sich bei der überbauten Fläche um einen temporären Pionierstandort gehandelt hat, der nur unter bestimmten Nutzungsbedingungen besiedelbar war, und somit auch naturgemäß ständigen Unterbrechungen in der Besiedlungsfähigkeit unterlag, ist eine Bereitstellung der Ersatzflächen als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) nicht erforderlich. Die Ausgleichsfläche sollte in ausreichendem Abstand zu den geplanten Gebäuden liegen, damit etwaige Scheuch- und Meidewirkungen vermieden werden (minimal 100 m Abstand). Gut geeignet sind z. B. Flächen innerhalb des LSG südlich des Baugebietes. Auch eine Anbindung/Erweiterung bereits bestehender Ausgleichsflächen bzw. geeigneter Grünlandgebiete (z. B. Stover Graben) ist möglich. Für die Entwicklung geeigneter Habitatflächen werden folgende Empfehlungen gegeben:

Extensivierung von Grünland als Wiese oder Weide:

- Die Flächen sollten möglichst nasse/feuchte Anteile aufweisen (ansonsten ist die Grasnarbe durch häufigere Schnitte kurz zu halten)
- Auf den Ausgleichflächen ist die Drainage aufzuheben.
- Die Vegetationsnarbe ist kurz zu halten.
- Nach dem Winter soll die Vegetationsnarbe kurz (gefressen) sein. Für eine Winterbeweidung gibt es keine Begrenzung von Vieheinheiten, auf Zufütterung ist dann zu verzichten.
- Auf Düngung ist ganzjährig zu verzichten.
- Ein Pflegeschnitt ist ab dem 20.7. zulässig (im Falle zu großen Vegetationsaufwuchses bzw. zur Aushagerung können mehrere Schnitte erforderlich sein).
- Zum Schutz der Gelege ist eine extensive Beweidung mit 2 Rindern pro ha vom 1.4. bis 1.7. erforderlich. Danach ist die Beweidung für eine Beweidung mit höheren Dichten zulässig.
- Das Schleppen und Walzen ist ganzjährig zu unterlassen.
Die Maßnahmen der Flächenentwicklung können sich auch an der hier entstandenen Ackerbrache orientieren. Die Maßnahmen sind im Detail mit der UNB abzustimmen.

Der zu erbringende Ausgleich von 2,5 ha kann nicht innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Neumünster erbracht werden, sondern wird auf einer externen Ausgleichsfläche realisiert. Weiterführend werden hierzu im Umweltbericht dezidierte Aussagen getroffen.

Dachbegrünung

Diese Maßnahme dient dazu, mögliche Scheuchwirkungen durch die gegenüber der ursprünglichen Planung gesteigerten maximalen Gebäudehöhen für Offenlandbrüter auszugleichen. Im vorliegenden Fall bietet es sich an, ein zusätzliches Habitatangebot für Offenlandarten durch eine Dachbegrünung der Hallendächer bereit zu stellen. Diese Maßnahme wird nicht von allen vorkommenden Arten angenommen, und es ist von einer Veränderung des Artenspektrums gegenüber dem jetzigen Zustand in der umgebenden Agrarlandschaft auszugehen. Während vor allem Austernfischer und ggf. Flussregenpfeifer profitieren würden, scheinen Kiebitze Gründächer eher selten zu besiedeln, Feldlerche und Schafstelze vermutlich gar nicht.

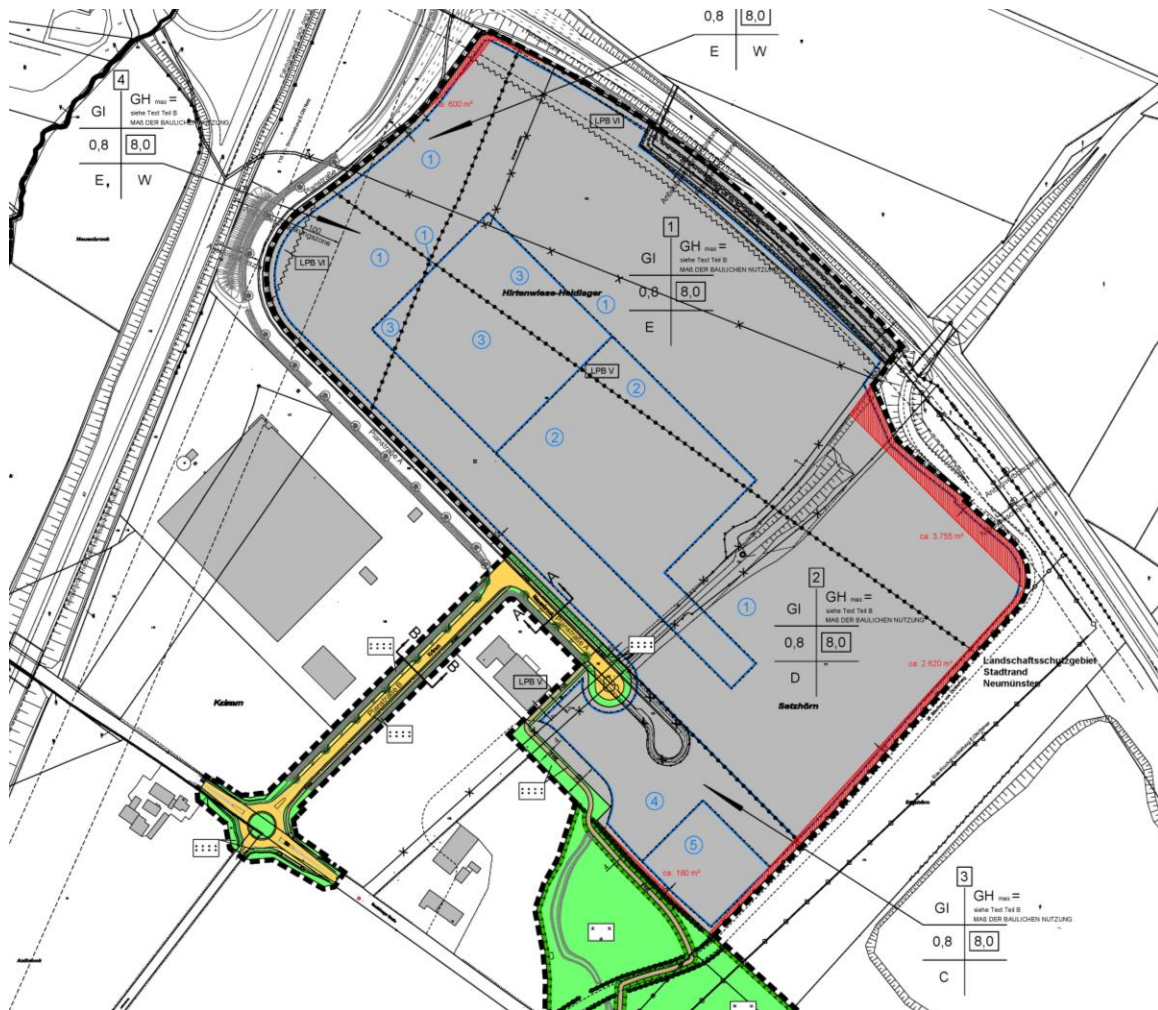
Daher sollte die Dachbegrünung, wie oben dargestellt, als Zusatz-Maßnahme in Kombination mit bereitgestellten Ausgleichsflächen als Vermeidungskonzept umgesetzt werden. Damit werden die im Umweltbericht festgelegten 20 % der Dach-Gesamtfläche für die Dachbegrünung als ausreichend erachtet. In jedem Fall ist durch diese Maßnahme eine Steigerung der Artenvielfalt in diesem Agrarraum zu erwarten. Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Maßnahme auch für weitere Arten, insbesondere Singvogelarten, durch die Förderung von Insekten und anderen Wirbellosen zu einer Steigerung des Nahrungsangebotes in der Umgebung führt. Diese Maßnahme der Dachbegrünung ist im Detail mit der UNB sowie dem Vorhabens-träger abzustimmen.

Weitere Darstellungen sind dem Artenschutzbericht sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster

Von der 1. Bebauungsplanänderung ist auch das vorhandene Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster (Verordnung vom 16.11.2016) betroffen. Die Erweiterung der Gewerbeflächen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 erfordert die Entlassung von ca. 6.550 m² (3 Teilflächen) aus dem Landschaftsschutz (vgl. Abb. 1).

Da die gleiche Fläche des LSG auch bisher dem Ausgleich der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 177 als Maßnahmenfläche diente, ist hierzu ein zusätzlicher Ausgleich nachzuweisen.



Zusätzlich überplante GI-Flächen durch die 1. Änderung B-Plan Nr. 177 (in rot)

5. Sonstige Festsetzungen

Durch das Plangebiet verläuft eine Transportgasleitung der E.ON Hanse. Die Trasse verläuft zunächst im nördlichen Plangebiet parallel zur L 328 innerhalb der Bauverbotszone, knickt dann innerhalb der öffentlichen Grün-/Ausgleichsfläche nach Süden ab und wird in dieser Fläche bis an die Rendsburger Straße geführt. Innerhalb des Schutzstreifens dieser Leitung ist die Lagerung von Material sowie der Auf- und Abtrag von Boden untersagt. Es ist auch zu beachten, dass v.a. während der Bautätigkeiten im Gebiet ggf. die Gashochdruckleitung durch schwere Baufahrzeuge befahren wird. Die Auswirkungen auf die Gashochdruckleitung sind in Abhängigkeit vom Gewicht der Baufahrzeuge zu überprüfen. Ggf. sind vor einer Überfahrt geeignete Sicherungsmaßnahmen herzustellen.

Des Weiteren erfolgt derzeit die Planung zur Verlegung eines 110kV-Erdkabels der E.ON Netz, das der Stromversorgung eines geplanten Umrichterwerks an der DB-Strecke Neumünster - Rendsburg in Höhe des Bahnübergangs Aalbrooksweg südlich des Plangebiets dienen soll. Diese Leitungstrasse soll am nordwestlichen Rand des Plangebiets parallel zur A 7 verlaufen. Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit dem Leitungsträger über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es

dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung eines vom Leitungsträger beauftragten Baukontrolleurs ausgeführt werden. Ferner dürfen im Schutzbereich des Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entstehenden Kosten für evtl. erforderlich werdende Maßnahmen an dem Kabel sind nach dem Veranlasserprinzip vom Träger der Baulast zu tragen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen, Verbot von Grundstückszufahrten

Nachrichtlich übernommen werden die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen entlang der Autobahn A7 und der L 318. Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) sowie § 29 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden in einer Entfernung bis zu

- 40 m von der Bundesautobahn 7
- 20 m von der Landesstraße 328
- 15 m von der Kreisstraße 1

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers bedürfen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung

- 100 m von der Bundesautobahn 7
- 40 m von der Landesstraße 328
- 30 m von der Kreisstraße 1

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Grundstückszufahrten an der L328 sind unzulässig, da diese außerhalb einer Ortsdurchfahrt verläuft.

Lichtquellen im Plangebiet sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 7 und 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.

Waldschutzstreifen

Nachrichtlich übernommen ist zudem der Waldschutzstreifen von 30 m Breite gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Kampfmittel, Archäologie

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

Es wird von der zuständigen Fachbehörde auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014 hingewiesen. Danach gilt:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde (hier: Stadt Neumünster) der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht sowohl für die jeweiligen Finder, Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt sowie für die leitende Person der Arbeiten, die zur Entdeckung bzw. dem Fund geführt haben. Die Mitteilung von einer der genannten Verpflichteten befreit die übrigen. Die genannten Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann. Archäologische Kulturdenkmale sind zudem nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Auf die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG) wird ebenfalls im Text (Teil B) hingewiesen.

2. Zeitvorstellungen

Die Umsetzung Vorhabens soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers in Abschnitten erfolgen.

3. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Rechtsfolgen

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flächen:

Gewerbefläche		
Industriegebiet (GI)	ca. 263.195 m ²	26,3 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 6.236 m ²	0,62 ha
+ Geh- und Radweg	ca. 3.554 m ²	0,36 ha
+ Parkplatz	ca. 939 m ²	0,09 ha
Grünfläche	ca. 9.233 m ²	0,92 ha
Ausgleichsfläche	ca. 29.126 m ²	2,91 ha
Gesamtfläche	ca. 312.283 m²	<u>31,23 ha</u>

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden externen Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart.

E. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach Anlage 1 zum BauGB sind im Umweltbericht der Ist-Zustand und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Derzeitiger Zustand/Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Zusammenfassende Beurteilung

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil bei. Er ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Neumünster.

Neumünster, den 22.04.2020
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)