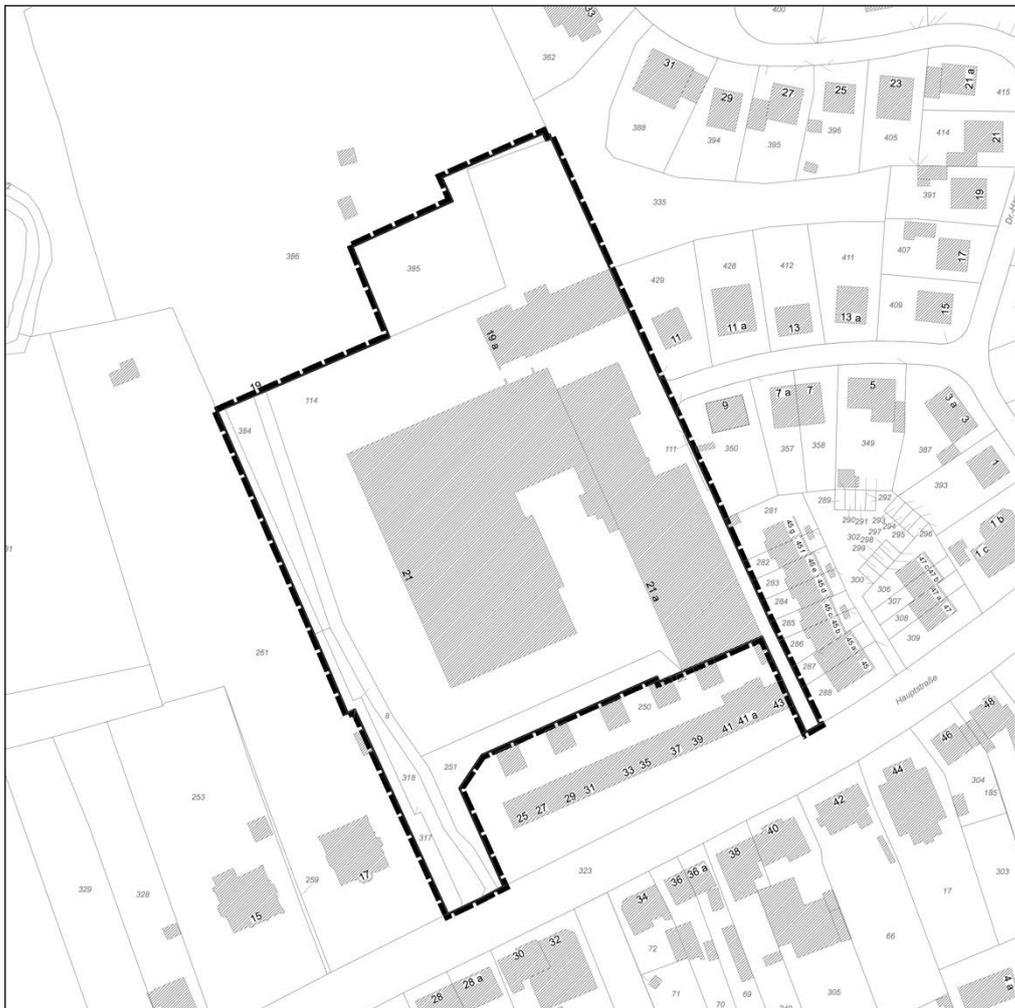


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 165 „Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HAUPTSTRASSE UND SCHWALE-NIEDERUNG
IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE HAUPTSTRASSE 19-43
IM STADTTTEIL BRACHENFELD-RUTHENBERG



Übersichtsplan o. M.

Der Oberbürgermeister
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0
Stand: 237.09.2020

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel	5
3. Ausgangslage, Bestand	6
3.1. Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet.....	6
3.2. Bestand im Plangebiet und in der Umgebung	6
3.3. Denkmalschutz.....	8
4. Flächennutzungsplan und sonstige planerische Vorgaben	8
4.1. Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000.....	8
4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK	9
4.3. Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalplan Planungsraum III 2000..	10
4.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
B. INHALT DER PLANUNG.....	12
1. Städtebauliches Konzept	12
2. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche, Anzahl der Wohnungen, Stellplätzen und Nebenanlagen	13
2.1. Art der baulichen Nutzung	13
2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Anzahl der Wohnungen .	23
2.4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	25
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
3.1. Verkehrliche Erschließung.....	25
3.2. Technische Erschließung.....	29
3.3. Oberflächenentwässerung.....	29
4. Immissionsschutz	30
5. Grünordnung.....	37
5.1. Grünflächen	37
5.2. Anpflanzungen, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen, Einfriedigungen, Dachbegrünung	37

6. Örtliche Bauvorschriften.....	40
6.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	40
6.2. Gestaltung von Werbeanlagen.....	41
7. Umweltbelange	42
7.1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	42
7.2. Artenschutz	43
7.3. Altlasten - Altlastverdacht.....	45
7.4. Klimaschutz	47
C. PLANDURCHFÜHRUNG	49
1. Kampfmittel, Archäologie	49
2. Zeitvorstellungen	49
3. Bodenordnung, Entschädigung.....	49
4. Rechtsfolgen	49
5. Monitoring.....	50
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	50
1. Flächenangaben, Daten	50
2. Kosten und Finanzierung.....	51

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise auf naturschutzrechtliche Regelungen.

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

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

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

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

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt, da

- es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Da jedoch der geplante Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes den rechtlichen Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet, gleichzeitig mit ei-

ner beabsichtigten Geschossfläche von ca. 3.440 m² den Prüfwert von 5.000 m² Geschossfläche aber unterschreitet, ist für dieses Vorhaben eine gemäß Anlage 1 Ziffer 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Durch die Vorprüfung soll sichergestellt werden, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. In Abhängigkeit von dem Ergebnis der UVVP entscheidet sich, ob das beabsichtigte beschleunigte Planverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung (Stand 14.04.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bebauungsplanverfahren besteht.

Bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen; auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Fachbehörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird hingegen in diesem Fall nicht verzichtet.

Hinsichtlich der Dauer der öffentlichen Auslegung wurde geprüft, ob im vorliegenden Planungsfall wichtige Gründe vorliegen, die eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden (siehe § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; BGBl. 3634). Derartige Gründe waren nicht erkennbar.

2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

Das ca. 1,8 ha umfassende Plangebiet liegt etwa 800 m östlich des Stadtzentrums zwischen dem Landschaftsschutzgebiet der Schwale-Niederung im Westen und Nordwesten im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg. Im Osten und im Süden grenzt jeweils die Wohnbebauung der *Dr. Hans-Hoch-Straße* und der *Hauptstraße (K 10)* an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals industriell genutzte Fläche, auf der nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung durch eine Wollwaren- und Tuchfabrik sowie weiterer industrieller und gewerblicher Nutzungen 1986 ein Verbrauchermarkt mit zugehöriger Stellplatzfläche eröffnet wurde. Zur Anpassung an veränderte Marktbedingungen soll auf Bestreben des Eigentümers der Verbrauchermarkt in modernisierter Form im Südosten des Plangebietes neu errichtet und der nördliche, der Schwale-Niederung zugewandte Teilbereich des Plangebietes einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Da für das Plangebiet derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan besteht, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 165 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes, die Realisierung von Wohngebäuden und der dazugehörigen Erschließung geschaffen werden.

3. Ausgangslage, Bestand

3.1. Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Vorhaben im Plangebiet sind derzeit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sie sich im unbeplanten Innenbereich befinden.

Im Südosten des Plangebietes wird eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 164 „VAW-Gelände“ (rechtskräftig seit 18.06.2002) einbezogen bzw. überplant. Der Bebauungsplan Nr. 164 setzt für diese Fläche ein Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB zugunsten von Entsorgungs-, Notfall- und Sonderfahrzeugen, die aus oder in Richtung Planstraße B verkehren, fest. Bei der Planstraße B handelt es sich um die inzwischen angelegte *Dr. Hans-Hoch-Straße*.

3.2. Bestand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet und die unmittelbar südlich sowie östlich angrenzenden Flächen wurden von 1889 bis in die 1980er-Jahre hinein industriell genutzt, zunächst für die Herstellung von Wollwaren und Bekleidung durch die Tuchfabrik Hanssen, später für den Betrieb einer chemischen Reinigung, für den Handel mit Altmetallen, Rohstoffen, dem Handel mit Kfz-Gebrauchtwagen und dem zeitweiligen Betrieb einer Tankstelle.



Abbildung 1 Luftbild der Tuchfabrik und den Werkswohnungen an der Haupt- und Hanssenstraße sowie der Umgebung um ca. 1925 | Quelle: Sammlung Büttner

Heute werden die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend durch den Verbrauchermarkt, einen Getränkemarkt sowie die zugehörigen Stellplatzflächen genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt. Der Verbrauchermarkt verfügt im Bestand über rund 2.730 m² Verkaufsfläche zuzüglich etwa 150 m², die auf Windfang und Kassenbereiche entfallen, womit im Bestand rund 2.900 m² der Geschossflächen dem Verkauf dienen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes Gebäude der ehemaligen Wollfabrik. Die Erschließung erfolgt über eine private Anbindung an die *Hauptstraße*.

Südlich des Plangebietes befindet sich entlang der *Hauptstraße* ein langgestreckter Gebäudekomplex. Die hier früher beheimateten Werkswohnungen wurden in den 1930er-Jahren zu zweigeschossigen Reihenhäusern umgebaut.

Die Bebauung an der Südseite der *Hauptstraße* ist durch überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einzelnen Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosslagen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt. Die vormals industriell genutzten Flächen östlich des Plangebietes wurden auf Grundlage des 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 164 „VWA-Gelände“ in den 2000er-Jahren zu einem Wohngebiet entwickelt, sodass sich heute westlich und östlich an das Plangebiet Wohnnutzungen mit Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung anschließen und der bestehende Verbrauchermarkt in einem überwiegend von Wohnen geprägtem Quartier liegt.

Westlich des Plangebietes befinden sich an der Hauptstraße 15 und 17 zwei Villengebäude, die zusammen mit großzügigen Gartenanlagen und Einfriedigungen als Kulturdenkmäler (siehe Ziffer 3.3 *Denkmalschutz*) erfasst sind.

Im Norden und Nordwesten schließt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet der Schwale an, welches durch Wiesen- und Weideland, eine nach Nordwesten zur Schwale hin abfallende Topografie sowie angrenzend an das Plangebiet und weiter nach Südosten durch einen Bestand größerer Bäume geprägt ist.



Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 300 m Wegentfernung ein öffentlicher Kinderspielplatz an der *Dr. Hans-Hoch-Straße*. Südlich der Plangebietsgrenze befindet sich die Kindertagesstätte *Mäusenest* des Deutschen Roten Kreuzes. Südöstlich des Plangebiets liegt in ca. 300 m Entfernung die Timm-Kröger-Grundschule sowie in ca. 600 m Entfernung die Gemeinschaftsschule Neumünster-Brachenfeld mit den zugehörigen Schulsportanlagen.

3.3. Denkmalschutz

Westlich an das Plangebiet anschließend befinden sich zwei Villengebäude, die zusammen mit den Gartenanlagen und Einfriedigungen denkmalrechtlich wie folgt erfasst sind:

- Kulturdenkmal „Fabrikantenvilla“, Hauptstraße 17
sowie Sachgesamtheit „Fabrikantenvilla Hauptstraße 17“ -bestehend aus Villa, Garten, schmiedeeiserner Zaun, Allee

- Kulturdenkmal „Fabrikantenvilla“, Hauptstraße 15
sowie Sachgesamtheit „Fabrikantenvilla Hauptstraße 15“ -bestehend aus Villa, Garten, Eiseneinfriedung

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH), in der Neufassung vom 30. Dezember 2014, sind auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Kulturdenkmäler.

4. Flächennutzungsplan und sonstige planerische Vorgaben

4.1. Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Der Flächennutzungsplan (FNP) 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet in seinem überwiegenden Teil als Sonderbaufläche (S) dar. Ein Teilbereich im Südosten des Flurstückes 114 wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das nördlich und nordwestlich an das Plangebiet anschließende Landschaftsschutzgebiet der Stadt Neumünster wird als „Naturbelassene Grünfläche“ geführt.



Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan 1990 | Stand 09/2020



Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan 2000 | Stand 12/2016

Der Landschaftsplan 2000 stellt für das Plangebiet ebenfalls Wohnbauflächen und Sonderbauflächen dar. Das an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird als Grünfläche und Grünland überlagernd mit der Maßnahmenkennzeichnung „Schwerpunktbereich für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich“ konkretisiert.



Darstellung nach der 8. Anpassung

Abbildung 5: Flächennutzungsplan 1990 nach 8. Anpassung

Die abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB korrigiert. Die entsprechende 8. Anpassung des FNP umfasst die Darstellung von Wohnbauflächen im Südosten des Plangebietes als Sonderbauflächen sowie die Darstellung von Wohnbauflächen anstelle bisheriger Sondergebietsflächen im Norden des Plangebietes.

4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK) ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 18.02.2020 wurde das bisherige Zielsystem aus 2018 mit den verschiedenen gesamtstädtischen Zielen und Produktbereichen aktualisiert. Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen ‚Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken‘, ‚Alle Bevölkerungsgruppen und ihre besonderen Bedürfnisse berücksichtigen‘, ‚Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln‘, ‚Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern‘ sowie ‚Klimaschutz aktiv gestalten‘.

Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt“ ist zudem als ISEK-Ziel formuliert, dass ‚Neumünster als Wohnstandort für alle attraktiv zu gestalten‘ ist. Mit der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und der Schaffung neuen Wohnraums mit hoher Wohnqualität dient die vorliegende Planung insbesondere diesem Ziel der integrierten Stadtentwicklung.

4.3. Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalplan Planungsraum III 2000

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

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster.

Als Oberzentrum kommt Neumünster unter anderem die landesplanerisch zugewiesene Verantwortung zu, als Schwerpunkt für den Wohnungsbau nicht nur die örtliche Nachfrage zu befriedigen, sondern auch zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs beizutragen. Dabei ist grundsätzlich der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen.

Darüber hinaus gilt für alle Gemeinden, dass auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden sollte.

Die Planung entspricht diesen Leitsätzen auf ganzer Linie.

Ziele der Raumordnung

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel geplant ist, sind folgende im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein enthaltenen Ziele zu beachten, die im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert wurden:

Zentralitätsgebot: *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen.“* (LEP 2010 2.8 Abs. 3)

Beeinträchtigerungsverbot: *„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“* (LEP 2010 2.8 Abs. 4)

Kongruenzgebot: *„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur*

des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.

Dementsprechend vorbehalten sind Oberzentren

- *einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben),*
- *Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort. [...]“ (LEP 2010 2.8 Abs. 5)*

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot: *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“ (LEP 2010 2.8 Abs. 6 Satz 1)*

Städtebauliches Integrationsgebot: *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“ (LEP 2010 2.8 Abs. 6 Satz 2)*

Das im Plangebiet konkret geplante und durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesicherte großflächige Einzelhandelsprojekt steht mit den Zielen des LEP 2010 im Einklang (weitere Ausführungen hierzu siehe Ziffer B 2.1 Art der baulichen Nutzung).

4.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die Stadt Neumünster wurde durch das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung aus Dortmund ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und 2008 vom Rat der Stadt Neumünster beschlossen. Aufgrund nachfolgender strukturprägender Veränderungen der städtischen Einzelhandelslandschaft wurde 2013 eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eingeleitet, die Ende 2016 ebenfalls durch die Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschlossen wurde.

Die Stadt Neumünster verfügt somit über ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Handlungsnotwendigkeiten für stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung aufzeigt und als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben bei der Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dient.

Der bestehende Einzelhandelsstandort nördlich der Hauptstraße im Stadtteil Brachefeld-Ruthenberg wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, fortgeschrieben 2016, als wichtiger Angebotsstandort mit einem *„bedeutenden Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche“* charakterisiert¹. Auf-

¹ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung -, Dortmund, August 2016, S. 64.

grund seiner wohnortnahen Lage, die eine gute fußläufigen Erreichbarkeit mit sich bringt, zählt der Einzelhandelsstandort an der Hauptstraße zu den siedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorten, die in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb Neumünsters dienen und räumliche Versorgungslücken schließen. Für den Umgang mit bestehenden Nahversorgungsstandorten empfiehlt das Gutachten deren standörtliche Sicherung, indem eine *„mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – [...] positiv begleitet werden [kann].“*² Dabei ist sicherzustellen, dass ein Vorhaben die jeweilige Nahversorgungsfunktion beibehält.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen seit 1986 im Plangebiet bestehenden Verbrauchermarkt zur Anpassung an veränderte Marktbedingungen in modernisierter Form neu zu errichten. Vor dem Hintergrund erweiterter Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet des Stadtteils Brachenfeld-Ruthenberg wie dem Sonderstandort Störpark soll der Verbrauchermarkt künftig über eine gegenüber dem Bestand um ca. 650 m² verringerte Verkaufsfläche verfügen. In diesem Zusammenhang sollen im Westen des Plangebietes bestehende nicht mehr genutzte ehemalige Fabrikgebäude abgerissen und das Marktgebäude im Südosten des Grundstückes mit einer westlich davon liegenden Stellplatzanlage neu angeordnet werden. Die Anlieferung des Marktgebäudes ist künftig an der Südwestseite des Gebäudes vorgesehen.

Durch die städtebauliche Arrondierung des Lebensmittelmarktes können die rückwärtigen, der Schwale-Niederung zugewandten Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Angestrebt wird dabei eine Wohnbauentwicklung in Form von Mehrfamilienhäusern im nordwestlichen und nördlichen Bereich des Grundstückes sowie Einfamilien- oder Doppelhäuser im nordöstlichen Grundstücksbereich. Die beabsichtigte Höhenentwicklung sieht im Hinblick auf das östlich benachbarte Wohngebiet an der *Dr. Hans-Hoch-Straße* eine maximal zweigeschossige Bebauung vor.

Die Erschließung der Wohnbauflächen soll über eine Fortführung der künftigen Erschließungsstraße entlang der neuen Stellplatzanlage nach Norden und dann abknickend nach Osten an die *Dr. Hans-Hoch-Straße* erfolgen. Der nach Osten abknickende Teil soll dabei als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Im Osten des Plangebietes soll durch einen nach Norden verlaufenden Wohnweg die dortigen Wohngebäude erschlossen und eine Gehwegverbindung mit Anbindung an den bestehenden

² Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung -, Dortmund, August 2016, S. 134.

Fuß- und Radweg im benachbarten Wohngebiet hergestellt werden. Rückwärtig des Marktgebäudes soll entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein weiterer öffentlicher Fuß- und Radweg angelegt werden, der eine Verbindung für den Fußgänger- und Radverkehr zwischen der künftigen Erschließungsstraße und der *Hauptstraße* herstellt. Hiermit wird - anstatt des bestehenden Fahrrechtes aus dem Bebauungsplan Nr. 164 - ein öffentlicher Weg umgesetzt.

2. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche, Anzahl der Wohnungen, Stellplätzen und Nebenanlagen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Nahversorgung“

Um die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen und die dargestellten Zielsetzungen zu sichern, wird für den südlichen Teil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung entsprechend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) mit folgender konkretisierender Regelung ausgewiesen:

„Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1. der Sortimentsliste der Stadt Neumünster als Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² zulässig.

Auf maximal 25 % der Verkaufsfläche dürfen im Randsortiment auch andere Waren angeboten werden.

Auf maximal 5 % der überbaubaren Fläche sind zudem auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zusätzlich sind auf maximal 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche auch Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)

Bereits durch die Definition der Zweckbestimmung ist klargestellt, dass das Sonstige Sondergebiet primär der Nahversorgung dienen soll. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird diese Regelung dadurch präzisiert, dass im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Neumünster zu führen sind, die auf der Planurkunde abgedruckt ist. Konkret handelt es sich um die Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Schnittblumen, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und der Beschränkung des zulässigen Kernsortiments auf nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste wird der Bedingung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster (vgl. Ziffer A 4.4 der Begründung) für die Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte Rechnung getragen. Es wird sichergestellt, dass künftige Vorhaben die bezweckte Nahversorgungsfunktion beibehalten.

Zwar ist konkret ein Lebensmittelmarkt als Hauptbetrieb geplant, eine Einschränkung des Nutzungsspektrums nur auf Lebensmittelmärkte soll jedoch nicht erfolgen. Zum einen werden im funktionalen Kontext mit Lebensmittelmärkten in der Regel auch weitere kleinere Ladeneinheiten vorgehalten, die zusätzliche ergänzende Warenangebote bereithalten. Dies sind zum Beispiel Backshops, Blumenläden oder Zeitschriftenläden. Durch solche ergänzenden Angebote wird die Konkurrenzfähigkeit und somit Zukunftsfähigkeit eines Lebensmittelmarktes als Kern der Nahversorgung nachhaltig gestärkt. Es dürfen jedoch weiterhin nur nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, also nur Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Eine über die textliche Festsetzung hinausgehende Einschränkung der zulässigen Warensortimente verbietet sich auch deshalb, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Das Sonstige Sondergebiet soll für alle nahversorgungsrelevanten Betriebe geöffnet sein. Den Betrieben soll es zudem möglich sein, sich änderndem Nachfrageverhalten im Spektrum der nahversorgungsrelevanten Sortimente anpassen zu können. So soll ein Lebensmittelbetrieb die Möglichkeit haben, sich an marktwirtschaftlich geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, indem zum Beispiel verstärkt auch Drogeriewaren angeboten werden.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Nahversorgungsbetriebe dadurch, dass auf 25 % der Verkaufsfläche beliebige Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel Schreibwaren und zeitlich befristet angebotene sogenannte ‚Aktionswaren‘. Ohne solche Randsortimente sind Lebensmittelmärkte heute kaum wirtschaftlich überlebensfähig. Zudem ermöglichen die Randsortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Somit wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt. Es wird vorsorglich klargestellt, dass die Sortimentsbegrenzung von 25 % für aperiodische Sortimente auch für andere Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet gelten, womit ein sogenanntes „Windhundrennen“ ausgeschlossen werden kann.

Durch die flächenmäßige Begrenzung auf 25 % der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal 562,5 m² Verkaufsfläche für Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und zentrenrelevant sein könnten, entstehen. Diese Größenordnung bewegt sich unterhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster empfohlenen maximalen Verkaufsfläche von 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente³. Allerdings wird im vorliegenden Fall die im städtebaulichen Einzelhandelskonzept empfohlene Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche überschritten. Dies erfolgt im Hinblick auf den genehmigten Bestand, für den es mangels planerischer Vorgaben bisher keine Begrenzung gab. In der planerischen Abwägung sind hier die angesetzten 25 % vertretbar.

In weiterer Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sind im Sonstigen Sondergebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da für die Ausbildung von attraktiven Nahversorgungsstandorten gastronomische Betriebe üblich und zeitgemäß sind. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Kundenfrequenzierung ist ein zu-

³ Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – Fortschreibung -, Dortmund, August 2016, S. 155.

sätzliches gastronomisches Angebot sinnvoll. Um sicherzustellen, dass das Sonstige Sondergebiet im Kern der Nahversorgung dient und ausgeschlossen ist, dass sich das Plangebiet zu einem Schwerpunkt der lokalen Gastronomie entwickelt, sind Schank- und Speisewirtschaften auf höchstens 5 % der überbaubaren Fläche zulässig.

Klarstellend wird hier dargelegt, dass zur Verkaufsfläche eines Bäckers nur der Bereich des Verkaufstresens angerechnet wird. Eventuelle Sitzbereiche werden den ebenfalls zulässigen Schank- und Speisewirtschaften zugeordnet.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen in Hinblick auf das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist es erforderlich, die Größe der im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zulässigen Verkaufsflächen zu begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft aus zentraleren Orten abgezogen und dortige Versorgungsstrukturen gefährdet werden.

Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe auf maximal 2.250 m². Dies entspricht einer Verringerung der Verkaufsfläche gegenüber dem bestehenden Marktgebäude um etwa 650 m². Durch die Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der Beschränkung auf ein Vollgeschoss (vgl. Ziffer B 1.2 der Begründung) sowie der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche als eng gefasste baukörpernahe Festsetzung (vgl. Ziffer B 1.3 der Begründung) wird sichergestellt, dass im Sondergebiet „Nahversorgung“ insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 2.250 m² an diesem Standort nicht überschritten werden kann. Eine grundflächenbezogene Festsetzung der maximal möglichen Verkaufsfläche ist daher nicht erforderlich.

Klarstellend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass neben dem eigentlichen Verkaufsraum auch der Windfang sowie der Kassenvorraum („Mall“) als dem Kunden zugängliche und für eine zusätzliche Warenpräsentation infrage kommende Bereiche in der zulässigen Gesamtverkaufsfläche inbegriffen sind. Folgender Hinweis ist dazu in Text Teil (B) unter Hinweise enthalten:

„Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzone (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen sowie Schau- fenster. Es gehören auch sonstige Flächen dazu, die dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes des Einzelhandelsbetriebes zählen nicht zur Verkaufsfläche. (vgl. Urteile BVerwG 4 C 10.04 und C 14.04 vom 24. November 2005 sowie BVerwG 4 C 1/16 vom 09.11.2016)“ (vgl. Text (Teil B) Hinweise)

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Funktionsplanung sieht die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit integriertem Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.250 m² vor. Dem Grundstückseigentümer ist es jedoch freigestellt, ob er die maximal mögliche Verkaufsfläche nur durch einen Betrieb oder beispielsweise für einen Ankerbetrieb mit weiteren ergänzenden Nahversorgungsangeboten, wie zum Beispiel einem Backshop oder einem Drogeriemarkt, ausschöpfen will. Die maximal zulässige Verkaufsfläche weist das für einen Verbraucher-

markt marktübliche Maß auf. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Überlebensfähigkeit des Betriebes sichern.

Darüber hinaus sind aufgrund der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel folgende im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) enthaltenen Ziele zu beachten, welche im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert wurden (siehe auch Ziffer. 2.1 Landesentwicklungsplan).

Zentralitätsgebot

Das Zentralitätsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in zentralen Orten vorzusehen sind. Die Stadt Neumünster wird im Zentralörtlichen System der Schleswig-Holsteinischen Landesplanung als Oberzentrum und damit als zentraler Ort eingestuft. Das zentralörtliche Gefüge wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Entwicklung einer tragfähigen Nahversorgungsstruktur das zentralörtliche Gefüge der als Oberzentrum eingestuften Stadt Neumünster gestärkt. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen.

Beeinträchtigungsverbot

Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dem Beeinträchtigungsgebot wird entsprochen, da

- es sich bei dem Planvorhaben um die Neuerrichtung eines bestehenden Lebensmittelmarktes in modernisierter Form und zudem gegenüber dem Bestand um ca. 650 m² verringerter Verkaufsfläche handelt,
- das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster* (Junker+Kruse, 2016) (vgl. Ziffer A 4.4 der Begründung) dem Standort eine hohe Bedeutung für eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs beimisst,
- das Plangebiet als integrierten Standort zur Nahversorgung eingestuft wird, und
- durch die genannten Festsetzungen sichergestellt wird, dass es sich auch künftig um einen Einzelhandelsstandort handelt, der der Nahversorgung dient.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot besagt, dass Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein muss. Der Makrostandort Stadt Neumünster, der gemäß Landesplanung als Oberzentrum einzuordnen ist, ist für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung grundsätzlich geeignet.

Mit dem Angebotsschwerpunkt im Bereich des periodischen Bedarfs dient das Vorhaben insbesondere der zukünftigen Absicherung der Nahversorgung im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg. Durch die Neuerrichtung eines zudem künftig kleineren Marktes mit verringerter Verkaufsflächengröße am selben Standort sind keine Überschneidung der Einzugsbereiche, Umverteilungswirkungen oder Kaufkraftabflüsse zu Ungunsten eines bestehenden Lebensmittelmarktes zu erwarten. Das Vorhaben steht damit mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Gemäß dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandels-einrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.

Der Mikrostandort im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot, da der geplante und zugleich bestehende Nahversorgungsstandort im Osten, Süden und Westen bereits im Bestand von Bebauung umgeben ist, in der eine Wohnnutzung vorherrschend ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auch nördlich des Marktgebäudes geschaffen. Dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot wird damit entsprochen.

Städtebauliches Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind dem städtebaulichen Integrationsgebot zufolge nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig

Gemäß der Einordnung im *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster* (Junker+Kruse, 2016) zählt das Plangebiet zu den integrierten Standorten zur Nahversorgung, die neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung der wohnungs- und wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung leisten. Mit dieser Einordnung kann dem städtebaulichen Integrationsgebot somit entsprochen werden.

Als Fazit ist festzustellen, dass dem Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neueinrichtung eines bestehenden Lebensmittelmarktes in modifizierter Form keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung in Bebauungsplänen gilt es darüber hinaus, die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) zu beachten:

Die Stadt Neumünster verfügt mit dem 2016 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Junker+Kruse, 2016) über ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das als Steuerungsinstrument auf gesamtstädtischer Ebene als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben bei der Steuerung des Einzelhandels herangezogen wird und auf dessen Grundlage Festsetzungen in Bebauungsplänen getroffen werden.

Vor dem Hintergrund der notwendigen Wahrung der Ziele der Raumordnung ist die für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ getroffene

Festsetzung zur Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig. Die Festsetzung entspricht damit den in Artikel 15 Absatz 3 der EU-Dienstleistungsrichtlinie genannten Anforderungen für die mengenmäßige oder territoriale Beschränkung für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit.

Allgemeine Wohngebiete

Um das städtebauliche Ziel der Entwicklung einer Wohnbebauung im rückwärtigen, nördlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich zu ermöglichen, wird für den nördlichen Teil des Flurstücks 114 sowie für das Flurstück 385 die Festsetzung zweier mit „WA 1“ und „WA 2“ bezeichneter Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO getroffen. Eine Differenzierung der beiden Baugebiete erfolgt anhand der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zur Bauweise (vgl. Ziffern B 1.2 und B 1.3 der Begründung).

Durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten ist folglich gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung der ausgewiesenen Flächen bildet. Darüber hinaus verbleiben zugleich Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen und durch nicht störende handwerkliche oder freiberufliche Nutzungen ergänzt werden kann, sofern eine Nachfrage dafür besteht.

Die weiteren Nutzungen, die ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet gegeben sind, sollen mit dem Ziel der Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität und Wohnruhe jedoch eingeschränkt werden. Daher trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

„In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 1.2)

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden insgesamt als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Wohnnutzung bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten und dem primären Planungsziel, Wohnraum zu entwickeln, entgegenstehen.

Von den ausgeschlossenen Nutzungen können häufig Störungen ausgehen, wie z.B. An- und Abfahrten von Kunden, Gästen und Mitarbeitern sowie eine erhöhte Verkehrsbelastung in den Wohnstraßen. Um künftig eine hohe Wohnqualität mit entsprechender Wohnruhe zu gewährleisten, werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus soll im Plangebiet eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der angrenzenden und umgebenden Wohnbebauung angemessen ist. Insbesondere Anlagen für die Verwaltung und Gartenbaubetriebe, die in ihrer äußeren Erscheinung eher großvolumig sind, stünden dem angestrebten Charakter grundsätzlich entgegen. Sie wären stets als solitäre, ausschließlich auf sich selbst bezogenen Nutzungen einzuordnen. Folglich sind auch an diesem Standort flächenintensive Betriebe wie Tankstellen städtebaulich nicht gewollt. Da von Tankstellen zudem i.d.R. erhöhte Verkehrs-

mengen und Lärmemissionen ausgehen, werden diese auch zum Schutz der angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus können Tankstellen das Stadtbild deutlich abwerten. Zudem entspricht diese Nutzung auch nicht dem der Planung zugrunde liegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets bereits Tankstellen in wenigen Fahrminuten entfernt vorhanden sind und eine Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss in Verbindung mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 34,50 m über Normalhöhennull (über NHN) als Höchstmaß definiert. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht, das geplante Bebauungskonzept umzusetzen und schöpft dabei das Maß der Obergrenze für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO nicht aus. Um jedoch Spielräume für die Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zu sichern, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„Im Sondergebiet „Nahversorgung“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis 0,9 überschritten werden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1)

Diese Überschreitungsmöglichkeit ist erforderlich, weil ein überwiegender Teil des Grundstücks für befestigte Stellplatzanlagen, Abstellflächen für Einkaufswagen, Betriebs- und Rangierflächen und Ladezonen vorgehalten werden müssen. Durch die Festsetzung sollen die Funktionsfähigkeit und somit Konkurrenzfähigkeit des Betriebes gewährleistet werden. Ferner wird durch das Angebot ausreichender Stellplätze verhindert, dass im öffentlichen Raum geparkt wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Öffentliche Belange stehen dem festgesetzten Nutzungsmaß nicht entgegen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in den Sondergebieten mit großflächigem Einzelhandel eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden soll, für die in zentraleren Lagen in der Regel ein Kerngebiet festgesetzt wird. In einem Kerngebiet darf gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO regelmäßig eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt werden. Im konkreten Fall ist eine Kerngebietsausweisung jedoch weder gewollt noch sinnvoll, da lediglich Einzelhandel und keine weiteren nach § 7 BauNVO für Kerngebiete als zulässig aufgeführten Nutzungen ermöglicht werden sollen. In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksfläche im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist. Ein Ausgleich für die künftig zulässige Grundstücksversiegelung wird u. a. dadurch herbeigeführt, dass für das Sondergebiet künftig eine Dachbegrünung verbindlich vorgesehen wird. Die textlich geregelte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Stellplätze und Garagen stellt außerdem sicher, dass mindestens 10 % der Sondergebietsfläche künftig entsiegelt und beispielsweise für Baumanpflanzungen genutzt werden (vgl. Ziffer B 5.2 Anpflanzungen, Erhaltung von Bepflanzungen, Einfriedigungen). Im Übrigen grenzt das Plangebiet unmittelbar an weitläufige Freiflächen an.

Da die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss allein nicht geeignet ist, die Höhenentwicklung des Lebensmittelmarktes zu begrenzen, wird für das Sondergebiet „Nahversorgung“ zusätzlich eine Gebäudehöhe von maximal 34,50 m über NHN fest-

gesetzt. Die Kombination dieser Festsetzungen ermöglicht eine Bebauung des Grundstücks mit einem eingeschossigen Betriebsgebäude mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen. Aus Richtung Südwesten, von der Einfahrt von der *Hauptstraße* zum Grundstück aus betrachtet, ergibt sich somit der Anblick eines etwa 8,50 m hohen Gebäudes, da die geplante Straßenhöhe hier 26,20 m über NHN betragen wird. Gleiches gilt für eine Betrachtung aus Nordosten am Übergang zum benachbarten Wohngebiet an der *Dr. Hans-Hoch-Straße*, da auch hier die künftige Straßenhöhe von 26,20 m über NHN geplant ist. Im Hinblick auf die damit zulässige Kubatur des Betriebsgebäudes wird eine hinsichtlich der Höhen unmaßstäbliche Bebauung verhindert und eine diesbezügliche städtebauliche Überformung der von Wohnbebauung geprägten näheren Umgebung vermieden.

Um angesichts der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen zuzulassen, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

„Im Sondergebiet „Nahversorgung“ darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2.4)

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit von lediglich 1,5 m nicht zu rechnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der gemäß § 17 BauNVO Abs. 1 regelmäßig zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete und ermöglicht eine ortsbildverträgliche Entwicklung als Wohnstandort. Zudem sollen die recycelten, wertvollen Siedlungsflächen möglichst optimal ausgenutzt werden können.

Mit der Errichtung von Wohngebäuden geht ein Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr einher. In diesem Zusammenhang wird klarstellend darauf hingewiesen, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Durch die grundstücksbezogenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass Wohngebäude, Terrassen, Nebenanlagen und Stellplätze in zeitgemäßer Größe errichtet werden können, zugleich aber sichergestellt ist, dass ein angemessener Teil des Grundstücks unversiegelt als begrünte Freifläche mit entsprechend positiven Wirkungen für das Stadt- und Landschaftsbild erhalten bleibt.

Die zulässige Höhe der Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ wird durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen sowie die Festsetzung einer Gebäudehöhe und für das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ auch mit der Festsetzung einer Traufhöhe bestimmt. Zur Bestimmung von Gebäude- und Traufhöhe setzt der Bebauungsplan klarstellend fest:

„Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches bestimmt.“
(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2.1)

Die Traufhöhe von Gebäuden wird durch den Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bzw. bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika bestimmt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) als Traufhöhe. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2.2)

Die zulässige Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ beträgt 37 m üNN. Bei den geplanten Straßenhöhen, die u.a. mit 26,34 m üNN und 26,59 m üNN im Bereich der geplanten Erschließungsstraße als Kennzeichnungen in die Planzeichnung aufgenommen sind, sind somit Gebäude mit einer Höhe von etwa 10,5 m oberhalb der Straßenhöhen zulässig. Somit wird gewährleistet, dass sich die Höhenentwicklung der künftigen Wohnbebauung in den Bebauungsmaßstab der umliegenden Wohngebäude einfügt.

Um im Nordosten des Plangebietes in besonderem Maße auf die östlich benachbarte Wohnbebauung an der *Dr. Hans-Hoch-Straße* zu reagieren und eine an den bestehenden Wohngebäuden orientierte Höhenentwicklung mit einer optischen Zweigeschossigkeit zu gewährleisten, wird für das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ neben einer im Vergleich zum „WA 1“ verminderten Gebäudehöhe von 36,5 m üNN zusätzlich eine Traufhöhe von 32,5 m üNN festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe orientiert sich an der östlich an das Plangebiet anschließenden Bestandsbebauung im Wohngebiet an der *Dr. Hans-Hoch-Straße*. Mit der verminderten Gebäudehöhe reagiert der Bebauungsplan auf die geplanten Straßenhöhen, die in diesem Bereich des Plangebietes mit 25,94 m üNN am nördlichen Ende des geplanten Wohnweges und 26,20 m üNN am Übergang zwischen Wohnweg und geplanter Erschließungsstraße als Kennzeichnungen in die Planzeichnung aufgenommen sind. Somit sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von ebenfalls bis zu maximal 10,5 m oberhalb der Straßenhöhen zulässig. Durch die festgesetzte Traufhöhe von 32,5 m üNN wird sichergestellt, dass sich die Traufhöhe bei maximal 6,5 m oberhalb der Straßenhöhe bewegt. Ferner wird durch diese Festsetzungen eine unverhältnismäßige Geländeaufhöhung im Bereich der Grundstücke verhindert.

Um eine Differenzierung auskömmlicher Dachformen zu ermöglichen, wird für ein Gebäude mit flach geneigtem Pultdach ohne Staffel- oder Dachgeschoss oberhalb von zwei Vollgeschossen eine abweichende zulässige Gebäudehöhe von maximal 33,5 m üNN festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ beträgt bei Gebäuden mit geneigtem Pultdach ohne ein oberhalb eines zweiten Vollgeschosses befindliches Dach- oder Staffelgeschoss die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) abweichend 33,5 m üNN.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2.3)

Zur Gestaltung von Staffelgeschossen und zur Dachneigung werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften getroffen, die sicherstellen, dass die Dachneigung maximal 50 Grad betragen darf und Staffel- oder Dachgeschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden diese Außenwände mindestens 1,5 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen sind (vgl. Ziffer B 6.1 Gestaltung von baulichen

Anlagen). Durch die zulässige Dachneigung von maximal 50 Grad wird analog der ortsbildprägenden Funktion der bestehenden östlich benachbarten Bebauung gewährleistet, dass Dachflächen derart geneigt gebaut werden, dass sie sich zum einen harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen und zum anderen nicht auf eine Weise ausgeführt werden, welche die Optik eines weiteren Vollgeschosses in den Dachflächen erzielt (z.B. durch steile Mansarddächer).

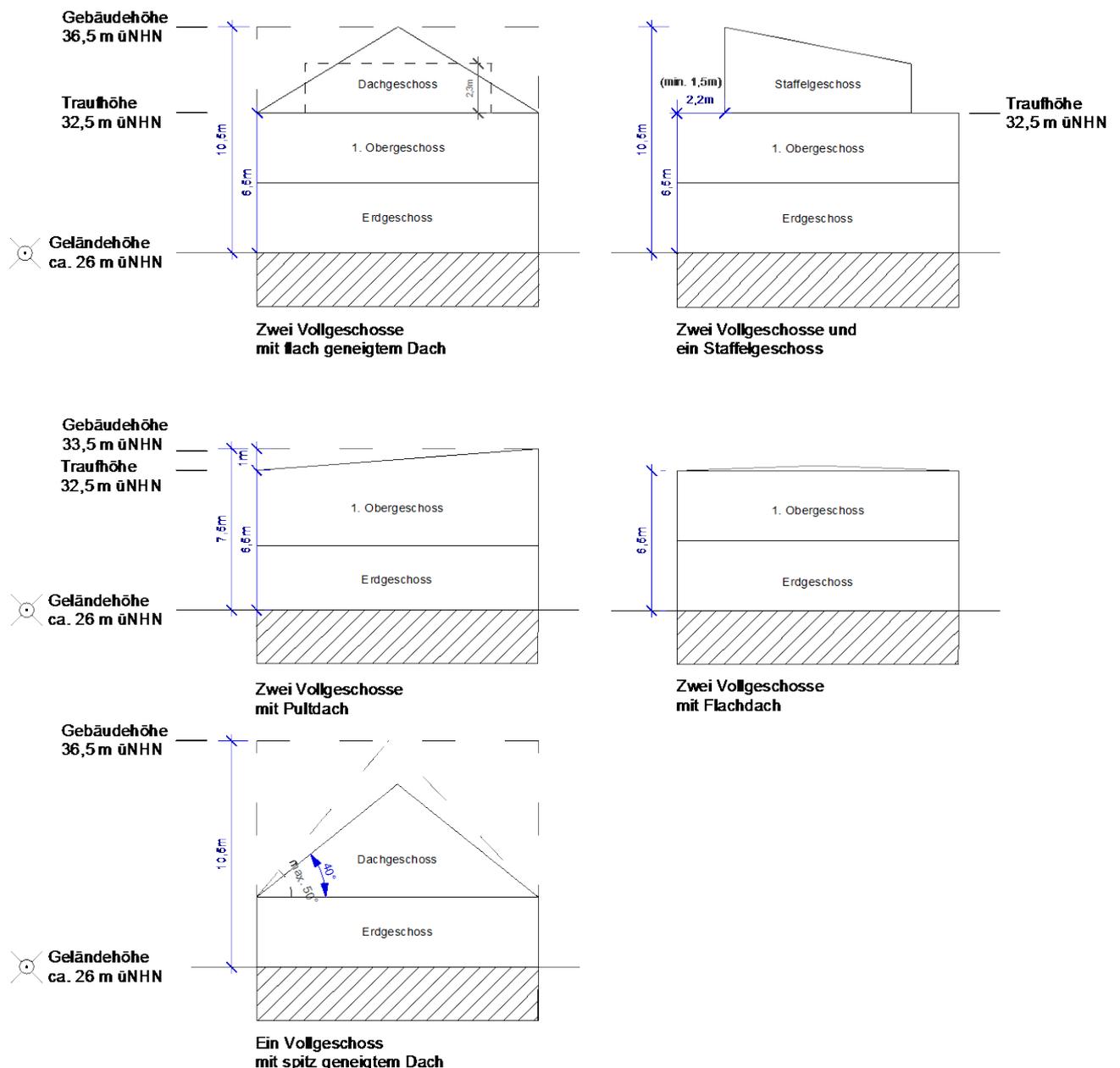


Abbildung 6: Skizzen zu höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie maximaler Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ (vgl. Text (Teil B) Textliche Festsetzungen Nr. 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.3 sowie Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1 und 1.2), o. M.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften somit sowohl Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem steil geneigten Dach als auch Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, Staffelgeschoss und flach geneigtem Dach, beispielweise einem Pultdach. Dies entspricht der Höhenent-

wicklung der östlich benachbarten Wohnbebauung und damit der planerischen Zielsetzung für das mit „WA 2“ bezeichnete Allgemeine Wohngebiet, sich harmonisch in die angrenzende Bebauung einzufügen.

2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Anzahl der Wohnungen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die innerhalb des Sondergebiets ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht die Umsetzung eines zweckmäßigen Baukonzepts. Sie stellt sicher, dass das geplante Marktgebäude zukünftig im südöstlichen Grundstücksbereich angeordnet wird. Die dem Betriebsgebäude westlich vorgelagerten Flächen dienen der Unterbringung einer Stellplatzanlage sowie der Aufnahme erforderlicher Nebenanlagen wie den Aufstellbereichen für Einkaufswagen und Fahrräder.

Die festgesetzte Baugrenze wahrt zur geplanten Erschließungsstraße einen Abstand von 1,5 m sowie zur Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ östlich des geplanten Marktgebäudes einen Abstand von 3,0 m. Damit diese Bereiche für eine Begrünung zur Verfügung. Eine Ausnahme bildet der Eckbereich nach Nordosten zur geplanten Erschließungsstraße. Aufgrund der begrenzten örtlichen Rahmenbedingungen und dem Ziel mit einer Erschließungsstraße an die bestehende *Dr. Hans-Hoch-Straße* anzuschließen (vgl. Ziffer B 3.1 Verkehrliche Erschließung), reicht die überbaubare Grundstücksfläche im Nordosten bis auf rund 1 m an die Baugebietsgrenze heran. Für diesen Bereich sowie die nördliche Baugebietsgrenze wird klarstellend darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) eine Lage bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen auch auf an das Baugebiet unmittelbar anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte zulässig ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist dabei so eng gefasst, dass in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 die Realisierung einer Bebauung nur in der Dimension des beabsichtigten Baukonzeptes für den Nahversorgungsstandort ermöglicht wird. Spielräume bestehen lediglich dahingehend, dass anstelle von einem Marktgebäude auch die Errichtung zweier kleinerer Gebäude in zusammengefasst gleicher Größenordnung ermöglicht werden soll, um eine Offenheit des Sondergebietes „Nahversorgung“ für alle nahversorgungsrelevanten Betriebe sicherzustellen (vgl. Ziffer B 2.1 der Begründung).

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO noch mit einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise wird nicht gewünscht, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde. Das Umfeld des Plangebiets ist fast durchgehend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Bei Festsetzung einer offenen Bauweise dürften die Marktgebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch nicht länger als 50 m werden. Eine wirtschaftlich überlebensfähige Marktgröße wäre damit nicht realisierbar.

Um die Aufhebung der Längenbeschränkung planungsrechtlich zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Die mit „a1“ bezeichnete abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung von 50 m aufgehoben.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1)

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem überwiegend durch eine offene Bauweise geprägten Wohnumfeld des Plangebietes und dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des „WA 1“ dürfen künftig die Hauptnutzungen des Allgemeinen Wohngebietes untergebracht werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass die nach LBO SH erforderlichen Grenzabstände von mindestens 3 m zu allen Grundstücksseiten eingehalten werden. Zur Berücksichtigung des auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück befindlichen großkronigen Baumbestandes wahrt die Baugrenze des westlichsten Baufensters einen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von 5 m.

Die Baugrenzen entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße „Hauptstraße“ hingegen verlaufen in einem verbreiterten Abstand von mehr als 8 m zur Straßenbegrenzungslinie. Hierdurch können auf der Nordseite der Erschließungsanlage ausreichend bemessene Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Eingrünung des Wohngebietes vorgesehen werden.

Darüber hinaus sind die überbaubaren Grundstücksflächen im mit „WA 1“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet so bemessen, dass Spielräume in der Anordnung und Ausrichtung von Baukörpern verbleiben. Zwischen den Baufeldern ergeben sich Abstände von ca. 5 bis 13 m. Hierdurch werden eine aufgelockerte Bebauung, die ausreichende Belichtung, eine Durchgrünung des Quartiers sowie der Erhalt eines Bestandsbaumes (vgl. Ziffer B 5.2 der Begründung) ermöglicht. Die Zwischenbereiche dienen nur teilweise zur Unterbringung der Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Für das mit „WA 2“ bezeichnete Allgemeine Wohngebiet im Nordosten des Plangebietes wird eine Wohnbauentwicklung in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern angestrebt, die die Bebauungsstruktur des benachbarten Wohngebietes an der *Dr. Hans-Hoch-Straße* aufgreifen und fortführen soll. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche stellt sicher, dass eine Bebauung senkrecht zur Erschließungsstraße entlang der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ ausgerichtet wird. Um die gewünschte Form einer aufgelockerten Bauweise in Form von freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„Die mit „a2“ bezeichnete abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichen Grenzabständen und einer Gebäudelänge von maximal 15 m für Einzelhäuser und maximal 10 m je Doppelhaushälfte zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.2)

„Im mit „WA 2“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 4.1)

Durch die Festsetzung der Bauweise und der Längenbeschränkung der Gebäudeseiten, die der Straßenverkehrsfläche zugewandt sind, in Kombination mit der Zulässigkeit von nur zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. maximal einer Wohnung je Doppelhaushälfte kann eine aufgelockerte Bebauung mit hoher Wohnqualität gesichert werden. Dies zur Vermeidung einer erhöhten Konzentration von Stellplätzen bei, die mit der Schaffung von mehr als einer Wohnung je Wohngebäude einhergehen würde. Gleichzeitig besteht bei Einzelhäusern z.B. die Möglichkeit der Einrichtung einer Einliegerwohnung und damit auch das Zusammenleben mehrerer Generationen. Die Beschränkung des Längenmaßes der straßenzugewandten Gebäudeseite in Kombination mit der Breite der überbaubaren Grundstücksfläche von 15 m hat zur Folge, dass Einfamilienhäuser eine Grundfläche von maximal 225 m², Doppelhäuser von insgesamt 300 m² bzw. 150 m² je Doppelhaushälfte aufweisen können, womit ein Einfügen in den Bebauungsmaßstab der benachbarten Wohnbebauung gewährleistet wird. Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind durch die Kombination der überbaubaren Grundstücksflächen mit der festgesetzten Bauweise und unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen die Errichtung von insgesamt drei Doppelhäusern oder bis zu vier freistehende Einfamilienhäuser möglich.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBO SH nicht außer Kraft gesetzt wird; es greift jeweils die engere Vorschrift.

2.4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Baukonzept sieht für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets „WA 2“ die Anbindung über einen 3,5 bis 4 m breiten Wohnweg vor. Da dieser nicht rückwärts durch ein Müllfahrzeug befahren werden muss (es ist keine angemessene Wendemöglichkeit gegeben), setzt der Bebauungsplan an der Einmündung der Planstraße eine private Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter - fest:

„Die festgesetzte Gemeinschaftsmüllanlage (GA) ist dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ zugeordnet.“ (vgl. Text (Teil B), Nr. 5.1)

Die konkreten Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer aus WA 2 bzgl. dieser Gemeinschaftsanlage sind in privatrechtlichen Verträgen zu vereinbaren.

Ergänzend trifft der Bebauungsplan eine gestalterische Regelung für die Anlage von Abfallsammelanlagen (s. Ziffer 6.3 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen).

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie - wie bereits im Bestand - über eine Zufahrt von der *Hauptstraße*. Es wird sich künftig um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handeln, die ebenfalls als *Hauptstraße* bezeichnet werden soll.

Von der Einmündung soll eine Erschließungsstraße nach Norden und Osten abknickend durch das Plangebiet führen und am östlichen Plangebietsrand künftig an die *Dr. Hans-Hoch-Straße* anschließen. Die Verbindung über die *Dr. Hans-Hoch-Straße* dient dabei lediglich der anteiligen Abwicklung des Verkehrs, der aus der künftigen Wohnbebauung resultiert und Orte östlich des Planungsgebietes zum Ziel hat. Da sich die Innenstadt Neumünsters mit etwa 1,2 km Entfernung zum Plangebiet sowie Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz über die *Brachenfelder Straße* oder *Hanssenstraße* in westlicher bzw. südlicher Richtung des Plangebietes befinden, ist davon auszugehen, dass der weitaus überwiegende Anteil des aus der Wohnbebauung resultierenden Verkehrs in westliche Richtung zur Hauptstraße abfließt bzw. von dort zufließt.

Prognostiziertes Verkehrsaufkommen und Leistungsfähigkeitsnachweis

Für die Ermittlung des prognostizierten Verkehrsaufkommens sowie die Leistungsfähigkeitsberechnung wurde eine Verkehrserhebung an den folgenden relevanten Knotenpunkten durchgeführt:

- *Hauptstraße / Zufahrt Lebensmittelmarkt*
- *Hauptstraße / Hanssenstraße*
- *Hauptstraße / Dr. Hans-Hoch-Straße / Pestalozziweg*

Die ausgehend von der Erhebung ermittelte durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) bemisst am Knotenpunkt *Hauptstraße (K 10) / Zufahrt Lebensmittelmarkt* 5.161 Kfz/24h mit einem Anteil von 61 Lkw/24h. Für die Zufahrt selbst wird ein DTV von 1.900 Kfz/24 h mit einem Anteil von 30 Lkw/24h ermittelt.

Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit wird die maßgebende stündliche Verkehrsstärke (MSV) als Bemessungsgrundlage bestimmt. Diese entspricht im vorliegenden Fall der morgendlichen Spitzenstunde im Zeitraum von 7:15 Uhr bis 8:15 Uhr.

Für den Prognose-Planfall 2030 werden neben der Verkehrserhebung, die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030, sowie der durch die künftige Wohnbebauung mit bis zu 40 zusätzlichen Wohneinheiten bedingte Neuverkehr berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der gegenüber dem Bestand künftig reduzierten Verkaufsfläche des geplanten Marktgebäudes wurde anstelle einer durch die Flächenreduzierung bedingte regressive Kundenabnahme als Ansatz auf der sicheren Seite das Verkehrsaufkommen des derzeit bestehenden Lebensmittelmarktes berücksichtigt.

Auch im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr wird entgegen einer prognostizierten Reduzierung des Pkw-Verkehrs um ca. 2,4 % als Ansatz auf der sicheren Seite eine gleichbleibende Belastung im Pkw-Verkehr zugrunde gelegt. Für den Schwerlastverkehr wird eine Verkehrszunahme im Zeitraum von 2019 bis 2030 um 10,1 % prognostiziert und in der Leistungsfähigkeitsberechnung berücksichtigt.

Als Neuverkehr aus dem hinzukommenden Wohngebiet wird folgendes zusätzliches Verkehrsaufkommen berücksichtigt:

- Tag: 236 Kfz/24h, davon 14 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- morgens: 17 Kfz/h, davon 1 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- nachmittags: 24 Kfz/h, davon 1 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Der Knotenpunkt *Hauptstraße / Zufahrt Lebensmittelmarkt* weist im Prognose-Planfall 2030 sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute Qualitätsstufe "QSV A" des Verkehrsablaufes mit einer mittleren Wartezeit von 6,7 Sekunden und 6,1 Sekunden im schwächsten Verkehrsstrom auf.

Für den Knotenpunkt *Hauptstraße / Dr. Hans-Hoch-Straße / Pestalozziweg* kann im Prognose-Planfall 2030 in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde ebenfalls eine sehr gute Qualitätsstufe "QSV A" des Verkehrsablaufes mit einer mittleren Wartezeit von 6,8 Sekunden und 4,9 Sekunden im schwächsten Verkehrsstrom nachgewiesen werden.

Die Leistungsfähigkeit ist somit auch langfristig an den betrachteten Knotenpunkten sichergestellt. Ausgehend von der ermittelten Verkehrsbelastung im Prognose-Planfall 2030 ist die Einrichtung eines Aufstellbereiches oder Linksabbiegestreifens für den linksabbiegenden Verkehr der *Hauptstraße* auf die geplante Erschließungsstraße grundsätzlich nicht erforderlich.

Innere Erschließung

Die Erschließungsstraße dient der verkehrlichen Anbindung des Lebensmittelmarktes (Kunden- und Lieferverkehr) und der Zuwegung für die Anwohner der Wohnnutzungen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet werden. Die Fläche weist eine Breite von 5,5 m auf, so dass das Anlegen eines Straßenquerschnittes möglich ist, der auch Einsatz- und Entsorgungsfahrzeugen eine Durchfahrt ermöglicht. Der Anschluss der Erschließungsstraße an die *Dr. Hans-Hoch-Straße* stellt nur eine untergeordnete Zufahrt dar, da sich sowohl die Neumünsteraner Innenstadt mit allen Angeboten eines Oberzentrums als auch mit der *Brachenfelder Straße* und *Hanssenstraße* Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz in westlicher bzw. südlicher Richtung des Plangebietes befinden. Die Zufahrt über die *Dr. Hans-Hoch-Straße* stellt keine Abkürzungsmöglichkeit für den plangebietsexternen Verkehr dar.

Um die Erschließungsstraße dahingehend zu differenzieren, wird der von der Einfahrt zur geplanten Stellplatzanlage weiter nach Norden und im weiteren Verlauf nach Osten abknickende Teil der Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Diese Differenzierung soll sich beispielsweise auch in einer unterschiedlichen Gestaltung des Straßenbelags widerspiegeln. Für den ruhenden Verkehr ist die Anlegung von 5 öffentlichen Parkständen im Verlauf der Wohnerschließungsstraße vorgesehen. Diese sind als unverbindliche Vormerkungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet. So sind im Rahmen der Bauausführung auch gegebenenfalls notwendige Abweichungen in der örtlichen Lage der Parkstände möglich. Regelungen zur Bauausführung werden im Erschließungsvertrag festgelegt.

Die Erschließung der Bebauung des mit „WA 2“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes soll entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Hier wird eine weitere Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ in einer Breite von bis zu 4,5 m festgesetzt. Über diesen Wohnweg erfolgt im Norden auch der Anschluss an einen bestehenden Geh- und Radweg an das benachbarte Wohnquartier.

Entlang aller öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind zur Oberflächenentwässerung straßenbegleitende offene Versickerungsmulden vorgesehen (vgl. Ziffer B 3.3 Oberflächenentwässerung). Diese sind als Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde zeichnerisch festgesetzt. Eine Vereinbarkeit der vorgesehenen Querschnitte der offenen Mulden mit dem Erhalt des Baumbestandes in den Randbereichen des Plangebiets wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Um eine stadtverträgliche Mobilität zu unterstützen und zu fördern wird empfohlen, ein über das gemäß LBO SH erforderliche Maß an öffentlichen Radabstellanlagen im Bereich des Verbrauchermarktes vorzusehen. Die Abstellanlagen sollten nach Möglichkeit auch überdacht werden.

Öffentliche Wegeverbindungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die nach Norden über den Wohnweg geführte Fuß- und Radwegeverbindung wird über einen 2,5 m breiten Geh- und Radweg nach Süden fortgesetzt, sodass neben der Erschließungsstraße eine weitere Quermöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung durch das Quartier geschaffen wird. Diese Fläche wird als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Im Plangebiet bestehen bereits verschiedene über Baulasten eingetragene bzw. über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesicherte Zuwegungen. Diese werden mittels Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Richtung nördlicher Plangebietsgrenze sowie entlang der südlichen Sondergebietsgrenze in den Bebauungsplan übernommen. Konkret festgesetzt wird folgendes:

Die mit „(a)“ gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Geh- und Leitungsrechten zugunsten des angrenzenden Grundstückes (Flurstück 250) zwecks Anlegung eines Zuwegung zu den südlich angrenzenden Flächen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Wegerechten können zugelassen werden. (vgl. Text (Teil B), Nr. 6.1)

Die mit „(b)“ gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zwecks Anlegung eines 3 m breiten Wanderweges sowie zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des angrenzenden Grundstückes (Flurstück 386) zwecks Anlegung von Versorgungsleitungen und Schaffung einer Zuwegung. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Wegerechten können zugelassen werden. (vgl. Text (Teil B), Nr. 6.2)

Insbesondere die Trasse (b) mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit sichert der plangebenden Kommune die Möglichkeit, den in der Baulast formulierten öffentlichen Wanderweg herstellen zu können. Die straßenunabhängige Vernetzung von Siedlungsbereichen mit angrenzenden Naherholungsgebieten ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung und dient im Besonderen der Attraktivierung des Wohnstandortes Neumünster. Konzeptionelle Überlegungen zur entsprechenden Durchwegung der Schwale-Niederung bestehen bereits.

Öffentlicher Nahverkehr

An der *Hauptstraße* besteht auf Höhe des Plangebietes eine Bushaltestelle mit direkter Busverbindung vom Plangebiet zum Hauptbahnhof und Zentralen Omnibusbahnhof

Neumünster, über den Anschluss an weitere lokale sowie regionale und überregionale ÖPNV-Verbindungen besteht.

3.2. Technische Erschließung

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal, der das Schmutzwasser im Freigefälle in die vorhandene, öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Dr. Hans-Hoch-Straße einleitet. Das anfallende Schmutzwasser des Sondergebietes „Nahversorgung“ erfolgt ebenfalls im Freigefälle in die vorhandene, öffentliche Kanalisation in der Hauptstraße.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über das bestehende Netz sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann durch die vorhandene Trinkwasserleitung in der Hauptstraße realisiert werden. Die geplanten Trinkwasserleitungen im Plangebiet selbst können allerdings aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung nicht ausreichend dimensioniert werden. Der nächstgelegene Löschwasser-Hydrant befindet sich südlich der Reihenhausanlage im Süden des Plangebietes, so dass die gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ‚Bereitstellung von Löschwasser einzuhaltende Entfernung von 300 m (Luftlinie) zwischen Brandobjekt und der Löschwasserentnahmestelle mit einer tatsächlichen Entfernung von maximal 200 m im Plangebiet eingehalten werden kann.

Elektrizität, Gas, Telekommunikation

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist eine Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Telekommunikationsanlagen bereits vorhanden. Details zur Verlängerung oder Verlagerung von Versorgungsanlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsbetrieben abgestimmt.

3.3. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen der Planstraßen wird in straßenbegleitenden Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht. Diese sind als Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde zeichnerisch festgesetzt und dabei so breit bemessen, dass entsprechende Mulden mit geeignetem Neigungswinkel darin Platz finden. Eine Vereinbarkeit der vorgesehenen Querschnitte der offenen Mulden mit dem Erhalt des Baumbestandes in den Randbereichen des Plangebiets wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung grundstückintern zu versickern. Dabei kann die Versickerung des auf den Park- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ausschließlich oberirdisch (z.B. über Versickerungsmulden) erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser

der Dachflächen kann hingegen oberirdisch und unterirdisch (z.B. in Rohrigolen, Versickerungsschächte, Versickerungsmulden) versickert werden.

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls zu versickern. Die Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers erfolgt unterirdisch über Rohr-Rigolen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Stellplatz- und Fahrgassenflächen erfolgt über die vorhandene öffentliche Versickerungsmulde nordöstlich des Plangebietes. Da die Einstauhöhe der vorhandenen Versickerungsmulde nach Vorgaben der Stadt Neumünster nicht erhöht werden darf, ist eine Rückhaltung im Sondergebiet vorgesehen, die über unterirdische Speicherboxen realisiert wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in die Versickerungsmulde mittels eines Regenklärschachtes gereinigt.

Den Vorgaben der Stadt Neumünster für die Oberflächenentwässerung folgend, wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu berücksichtigen. (vgl. Text (Teil B) Hinweise)

Klarstellend wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auf folgendes hingewiesen:

- Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist für den Markant-Markt sowie für die öffentliche Erschließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren bei der unteren Wasserbehörde jeweils ein Antrag auf eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Die Entwässerung der Privatgrundstücke ist separat nachzuweisen.

4. Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung zu einem Bebauungsplan die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Die bestehende städtebauliche Struktur umfasst die Nachbarschaft von Wohn- und gewerblicher Nutzung, die durch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung beibehalten bzw. weiter intensiviert werden soll, in dem neben den bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Lebensmittelmarktes weitere Wohnnutzungen im Norden des Plangebietes vorgesehen werden. Durch die beabsichtigte Nutzungsmischung kann der Trennung von störenden und störepfindlichen Nutzungen und damit den Grundsätzen des § 50 BImSchG nicht vollumfänglich entsprochen werden. § 50 BImSchG fordert jedoch die räumliche Trennung nicht im Sinne eines rigorosen Trennungskonzepts, sondern kann im Rahmen der planerischen Abwägung zurückgestellt werden, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen.

Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es, neben gesunden Wohnverhältnissen auch gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Diese ist auch im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens maßgebend.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die Planvorgaben sowie Planfolgen in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen betrachtet wurden.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Neubaus des Verbrauchermarktes, der als gewerbliche Anlage betrachtet wird, ist gemäß TA Lärm die durch die gewerbliche Nutzung bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft nachzuweisen. Mit dem Einzelhandelsbetrieb gehen Geräuschemissionen einher, die sich aus folgenden maßgeblichen Emissionsquellen ergeben:

- Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück
- Stellplatzgeräusche (Türenschnellen, Motorstarten, etc.)
- Lkw-Rangieren im Bereich Ladezone und Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten
- Entladegeräusche
- Schieben der Einkaufswagen und Ein- bzw. Ausstapeln in Sammelboxen
- Betrieb der haustechnischen Anlagen (Lüftungen, Kälteanlagen, Wärmepumpen, etc.)
- Kommunikationsgeräusche im Bereich einer möglichen Außengastronomie im nordwestlichen Teil des Marktgebäudes

Weitere Emissionsquellen sind gegenüber den genannten nicht pegelbestimmend und daher vernachlässigbar.

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzungen vor Gewerbelärmimmissionen aus der gewerblichen Anlage wurden die Geräuschemissionen an den maßgebenden Immissionsorten für den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) mit der lautesten Stunde nachts nach den Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Prognose-Nullfall (bestehender Markt) und Prognose-Planfall (geplanter Markt mit Verlagerung und Verkleinerung) ermittelt. Zur Verminderung der Emissionspegel aus den Entladungsvorgängen ist eine vollständige Einhausung der gegenüber dem Bestand weiter südlich verlagerten Anlieferungszone des Marktes vorgesehen.

Die maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in folgenden Bereichen:

- Wohnbebauung westlich und südlich des Plangeltungsbereiches an der *Hauptstraße* (Immissionsorte IO 1 bis IO 7 sowie VIO 1 bis VIO 6, VIO 8, VIO 18 und VIO

19), für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird von einem Schutzanspruch ausgegangen, der mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vergleichbar ist.

- Wohnbebauung östlich des Plangeltungsbereiches an der *Hauptstraße* sowie der *Dr. Hans-Hoch-Straße* (IO 8 bis IO 12 sowie VIO 7, VIO 9 bis VIO 17), die gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 164 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.
- Geplante Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (IO 13 bis IO 17), für die eine Ausweisung als allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen ist (vgl. Ziffer B 2.1 Art der baulichen Nutzung).

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebietes (WA) betragen für den üblichen Betrieb Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenwerte, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes einzuhalten sind.

Bei Betrachtung der südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Immissionsorte ist festzustellen, dass in der Bestandssituation der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags überschritten wird. Allerdings handelt es sich bei diesen Immissionsorten um eine gewachsene Gemengelage gemäß TA Lärm, da sich die Wohnbebauung schon lange mit der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung zusammen entwickelte. Die Obergrenze für eine Gemengelage, der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags, wird mit Beurteilungspegeln von bis 58 dB(A) eingehalten, sodass die Bestandsituation immissionsrechtlich verträglich ist.

Im Prognose-Planfall werden hingegen die Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) tags und nachts an diesen südlichen Immissionsorten eingehalten. Diese Verbesserung gegenüber der Bestandssituation ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Anlieferung künftig eingehaust wird.

An den östlich des Plangeltungsbereichs gelegenen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall eingehalten. Auch für die Immissionsorte innerhalb der geplanten Wohnnutzung nördlich des geplanten Sondergebiets ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden.

Insgesamt wurde ermittelt, dass die Anforderungen der TA Lärm an den Bestandsimmissionsorten und an den geplanten Immissionsorten unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen und der Schalleistungspegelminderung der haustechnischen Anlagen tags und nachts erfüllt werden. Zu den Lärmschutzmaßnahmen zählen

- a) die vollständige Einhausung der Anlieferungszone
- b) sowie der Einkaufswagensammelboxen sowie

- c) die Verwendung von Asphalt für die Straßenoberflächen der Fahrwege der Stellplatzanlage, der sich gegenüber einer Pflasterung als geräuschärmer auszeichnet.

Zur Überprüfung der Einhaltung der Spitzenpegelkriterien gemäß TA Lärm wurden die erforderlichen Mindestabstände abgeschätzt, die zur Einhaltung der maximal zulässigen Spitzenpegel erforderlich sind. Dabei wurden eventuelle Abschirmungen nicht berücksichtigt. Relevant für die Spitzenpegel sind eine beschleunigte Lkw-Abfahrt, ein Türen- bzw. Kofferraumschließen auf den Stellplätzen und kurzzeitige Geräuschspitzen bei der Entladung von Interesse, wobei nachts keine Geräuschspitzen für die Ladezonen zu erwarten sind, da eine Nachtanlieferung nicht vorgesehen ist.

Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände zu den vorhandenen benachbarten Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum überwiegend eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Lediglich im Bereich der Anlieferungszone wird der Mindestabstand unterschritten. Da jedoch eine komplette Einhausung der Anlieferungszone vorgesehen ist, sind Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten. Auch zur geplanten Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet werden die Mindestabstände im Tageszeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum wird der Mindestabstand für beschleunigte Pkw-Fahrten eingehalten. Für das Türen- und Kofferraumschließen der letzten Abfahrten nach Schließung des Marktes und Abfahrt der Mitarbeiter, die ggf. in den Nachtzeitraum, d.h. nach 22:00 Uhr, fallen können, ist davon auszugehen, dass diese in der Nähe des Eingangs des Marktes erfolgen und somit ebenfalls die Mindestabstände eingehalten werden. Aufgrund der vorgesehenen Einhausung der Einkaufswagensammelboxen ist davon auszugehen, dass im Nachtzeitraum keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung durch den Verkehrslärm, in diesem Fall Straßenverkehrslärm, für das Plangebiet zu ermitteln und zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes erforderlich sind. Die Ermittlung und Beurteilung des Verkehrslärms erfolgen nach DIN 18005, Teil 1 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sowie die im nördlichen Bereich geplante Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie gemäß 16. BImSchV die Immissionsgrenzwerte von 59dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum. Für den Bereich des Sondergebietes wird aufgrund der geplanten Nutzung von einem Schutzanspruch vergleichbar mit einem Gewerbegebiet, d.h. Orientierungswerten gemäß Din 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie Immissionsgrenzwerten gemäß 16. BImSchV von 69 dB(A) im Tag- und 59 dB(A) im Nachtzeitraum, ausgegangen.

Für die Ermittlungen zum Verkehrslärm wurden die Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall für den Prognosehorizont 2035/40 herangezogen. Diese wurden aus der verkehrsplanerischen Stellungnahme des beauftragten Ingenieurbüros *Wasser- und Verkehrskontor WVK GmbH* herangezogen (vgl. Ziffer B 3.1 Verkehrliche Erschließung).

Die Berechnung berücksichtigt zudem die Abschirmwirkung vorhandener Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs sowie den vorhandenen Geländeverlauf.

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt an den maßgebenden Immissionsorten entlang der *Hauptstraße* mit Beurteilungspegeln von bis 61,4 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum bereits im Prognose-Nullfall eine teilweise Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch erheblich unterschritten. Für den aus dem Plangebiet resultierenden Zusatzverkehr im Prognose-Planfall werden an diesen Immissionsorten Zunahmen mit bis zu maximal 0,4 dB(A) tags und nachts deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) ermittelt, sodass diese Veränderungen insgesamt als nicht beurteilungsrelevant eingeordnet werden.

Die Neuerrichtung der geplanten Erschießungsstraße als Verlängerung der *Dr. Hans-Hoch-Straße* stellt einen erheblichen baulichen Eingriff dar, sodass geprüft wurde, ob die angrenzende Wohnnutzung eine Anspruchsberechtigung „dem Grunde nach“ hat auf:

- Schallschutzmaßnahmen (aktiver Lärmschutz),
- Erstattung der notwendigen Aufwendungen für passive Schallschutzmaßnahmen, falls aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind, nicht ausreichen oder außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen sowie
- Entschädigung für verbleibende Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche.

Dieser Anspruch besteht, wenn eine „wesentliche Änderung“ und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV vorliegen. Eine „wesentliche Änderung“ auf Grund eines erheblichen baulichen Eingriffs liegt dann vor, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms

- a. um mindestens 3 dB(A) oder
- b. auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- c. von bereits vorher mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht noch weiter erhöht wird.

Für den Neubau der Erschließungsstraße wurden dazu Prognose-Belastungen für einen 10 bis 15 Jahre in der Zukunft liegenden Prognose-Planfall (Nachher-Zustand) bzw. zur Feststellung der Zunahme aus der baulichen Maßnahme der Vergleich zwischen dem Prognose-Nullfall (Vorher-Zustand) und dem Prognose-Planfall (Nachher-Zustand) mit demselben Prognose-Horizont ermittelt.

An allen maßgebenden Immissionsorten wird im Tagzeitraum der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts an fast allen Immissionsorten eingehalten. Lediglich in der direkten Nachbarschaft zur *Hauptstraße* ergeben sich geringfügige Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes.

Die Zunahmen liegen an diesen Immissionsorten bei maximal 2 dB(A) und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Auch werden die gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts an allen Immissionsorten deutlich unterschritten, sodass sich gemäß 16. BImSchV durch die Planstraße in Verlängerung der *Dr. Hans-Hoch-Straße* somit kein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach ergibt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde außerdem die Belastung aus Verkehrslärm, der auf das Plangebiet selbst einwirkt, berechnet.

Im Bereich des Sondergebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts eingehalten. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ werden sowohl die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überall eingehalten. Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte sind Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht erforderlich.

Zum Schutz der geplanten Wohn- und Büronutzungen im Plangebiet vor von außen eindringendem Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) Anforderungen an den passiven Schallschutz. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) (vgl. Nebenzeichnung 1 und 2). Der Bebauungsplan trifft dazu folgende Festsetzung:

„Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Dazu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 (Januar 2018) für

- a) schutzbedürftige Räume in der Nebenzeichnung 1 und*
- b) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in der Nebenzeichnung 2*

festgesetzt.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen“. (vgl. Text (Teil B) Nr. 7.1)

Im Nachtzeitraum sind aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes keine schalldämmten Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich.

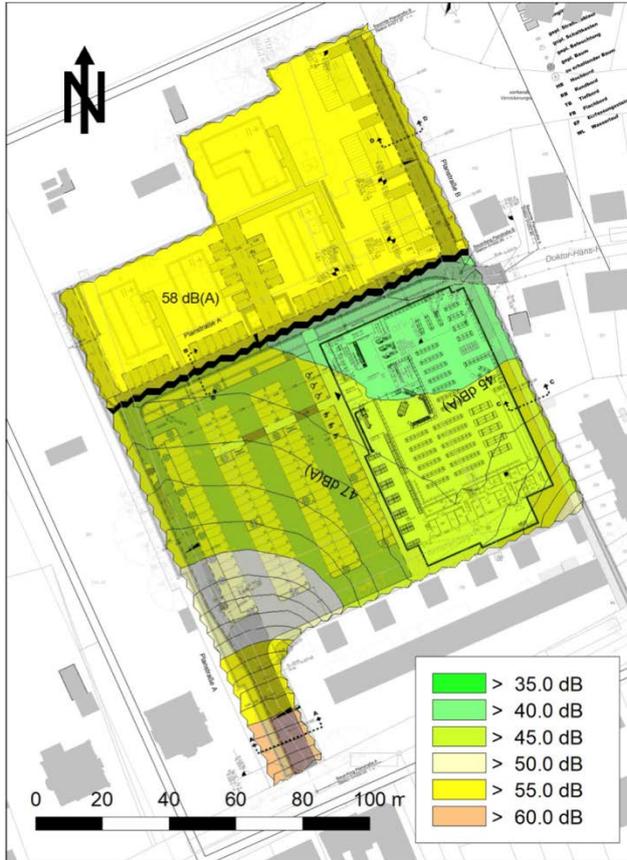


Abbildung 7:

Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

(Nebenzeichnung 1)



Abbildung 8:

Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

(Nebenzeichnung 2)

Auf die Einsichtnahme der Normen und Vorschriften wird in der Planzeichnung wie folgt hingewiesen:

„Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.“ (vgl. Text (Teil B) Hinweise)

5. Grünordnung

5.1. Grünflächen

Entlang der künftigen Erschließungsstraße am westlichen Plangebietsrand sollen die vorhandenen Grünstrukturen, die durch zum Teil großkronige Bestandsbäume geprägt sind, erhalten bleiben. Die betreffenden Flächen werden daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenanlage“ festgesetzt.

5.2. Anpflanzungen, Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen, Einfriedigungen, Dachbegrünung

Am westlichen Rand des Plangebietes entlang der künftigen Erschließungsstraße befindet sich wertvoller Baumbestand. Es wird festgesetzt, dass dieser zu erhalten ist. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang der Plangebietsgrenze sowie innerhalb der bestehenden Stellplatzanlage weitere Bestandsbäume, für die Erhaltungsgebote festgesetzt werden. Die Gehölze in Randlage übernehmen eine wichtige Funktion bei der räumlichen Einbindung der neuen Wohnbebauung im Quartier. Abgängiger Baumbestand ist hier an gleicher Stelle zu ersetzen, um langfristig diese Einbindungsfunktion aufrecht zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufenbereich von Bäumen sollen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich unterbleiben.

Der Bebauungsplan trifft dazu folgende grünordnerische Festsetzungen:

„Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume derselben Art zu ersetzen. Die für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Standorte sind als Vegetationsflächen beizubehalten oder anzulegen. Beeinträchtigungen im Wurzelbereich sind zu verhindern.“ (vgl. Text (Teil B), Nr. 8.1)

Aufgrund des vollständigen Abrisses des Gebäudebestandes und der geplanten Arrondierung des Marktgebäudes und der Stellplatzanlage ist ein vollständiger Erhalt des Baumbestandes innerhalb der aktuellen Stellplatzflächen nicht realisierbar. Zur künftigen Begrünung der Randbereiche des Marktgeländes und der Stellplatzanlage wird daher in Ergänzung des zu erhaltenden Baumbestandes die Anpflanzung von 12 einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

„Im Sonstigen Sondergebiet ist je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 6 m² offene und wasserdurchlässige Baumscheibe sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume der Mindestqualität Hochstamm mit 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Baugebietsgrenze sowie gliedernd innerhalb der Stellplatzanlage anzuordnen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ (vgl. Text (Teil B), Nr. 8.2)

Mit der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die großkronigen Bäume sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m erreichen. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Die Anpflanzfläche entlang der nördlichen Baugebietsgrenze dient insbesondere der qualitativen Aufwertung des Straßenraums und einer Abschirmung der künftigen Wohnnutzung gegenüber der südlichen Sondergebietsfläche mit der Stellplatzanlage. Weitere Baumstandorte sind gliedernd in der Stellplatzfläche anzuordnen. Der zusätzlich festgesetzte Heckenstreifen wird durch die Baumpflanzungen gegliedert und bildet den nördlichen Abschluss der Stellplatzanlage. Gleichzeitig wird hiermit das Sondergebiet nachhaltig zum nördlich angrenzenden Wohngebiet hin visuell abgeschirmt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Allgemeinen Wohngebiete werden weiteren Heckeneinfriedigungen festgesetzt, um diese gegenüber den nördlich angrenzenden, im Landschaftsschutzgebiet liegenden Freiflächen der Schwale-Niederung, landschaftsgerecht einzubinden. Als Heckenpflanzen sind folgende Pflanzenarten geeignet: Rot-Buche, Hainbuche oder Liguster. Mit einer zu entwickelnden Heckenbreite von 1,0 m soll zudem die Hecke als potentieller Lebensraum für heckenbrütende Vögel dienen. Der Bebauungsplan trifft dazu die folgende Festsetzung:

„Die am Rande der Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" und nördlich im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzten Anpflanzflächen sind durchgängig mit einer Hecke zu bepflanzen. Es sind sowohl freiwachsende bunte als auch geschnittene Hecken zulässig. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 1,0 m. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölzarten als Heckenpflanzen in der Qualität 100/125, zweimal verpflanzt mit mindestens 3 Pflanzen je laufende Meter zu verwenden. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ (vgl. Text (Teil B), Nr. 8.3)

Zur weiteren Verbesserung klimatisch stabilisierender Funktionen ist eine Begründung der Gebäudedachflächen im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ vorgesehen:

„Die Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung" sind, soweit sie nicht der Belichtung oder für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, zu mindestens 80 vom Hundert (80 %) mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (vgl. Text (Teil B), Nr. 8.4)

(Extensiv-) Dachbegrünungen wirken durch die Bindung von Luftstäuben, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen ökologisch wirksamen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Mit der Ausbildung einer mindestens 10 cm starken, organisch mineralischen Substratschicht wird das Vegetationsbild einer Sedum-/Gras-/Krautvegetation und werden die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Der vegetationsbedingte Rauheitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser und damit zu einer Entspannung der Oberflächenentwässerung, womit ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet wird.

Für die südliche Fassadenseite des Verbrauchermarktes wird eine Fassadenbegrünung empfohlen, um die Eingrünung des Sondergebietes zu intensivieren. Diese Begrünung wird vertraglich vereinbart.

Für die Baumpflanzungen sind z.B. folgende Arten geeignet:

Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre *	Feldahorn
Betula pendula *	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus *	Trauben-Kirsche
Populus tremula *	Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia *	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

* kleinkronig

Obstbäume als Hochstämme in Arten

Für die Anpflanzung von Sträuchern und Hecken sind z.B. folgende Arten geeignet:

Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna (und kleinkronige Bäume in Arten)	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix in Arten Weiden	
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Für die Begründung der Gemeinschaftsmüllanlage sind darüber hinaus z.B. folgende Arten geeignet:

Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

Das allgemeine Wohngebiet „WA 1“ grenzt an seiner Westseite an ein außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenes Kultur- und Gartendenkmal (Villa mit Garten und Einfriedigung). Um mit der neuen Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Fernwirkung auf diese Situation Rücksicht zu nehmen und den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wird für das betroffene Baufeld eine örtliche Bauvorschrift zur Ausgestaltung von möglichen Staffelgeschossen aufgenommen. Hierüber soll vermieden werden, dass die neuen Gebäude in dem mit (c) bezeichneten Baufeld des „WA 1“ die Wirkung einer Dreigeschossigkeit entfalten, obwohl lediglich zwei Vollgeschosse zulässig sind.

„Im mit (c) bezeichneten Baufeld des allgemeinen Wohngebietes „WA 1“ müssen bei Geschossen oberhalb der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (d. h. Dach- oder Staffelgeschosse) mit senkrecht aufgehenden Außenwänden die Außenwände um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Vollgeschosse zurückspringen. Die örtliche Bauvorschrift aus Satz 1 gilt ausschließlich für diejenigen Gebäudeseiten innerhalb des mit (c) bezeichneten Baufeldes von WA 1, die nach Süden und/oder Westen ausgerichtet sind.“ (vgl. Text (Teil B) Örtliche Bauvorschriften, Nr. 1.1.1)

Um im Nordosten des Plangebietes in besonderem Maße auf die östlich benachbarte Wohnbebauung an der *Dr. Hans-Hoch-Straße* zu reagieren und eine an den bestehenden Wohngebäuden orientierte Höhenentwicklung zu gewährleisten, werden für das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Staffelgeschossen sowie zur zulässigen Dachneigung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" müssen bei Geschossen oberhalb der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (d.h. Dach- oder Staffelgeschosse)

mit senkrecht aufgehenden Außenwänden die Außenwände um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Vollgeschosse zurückspringen.“ (vgl. Text (Teil B) Örtliche Bauvorschriften, Nr. 1.1.2)

„Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" darf die Dachneigung bei den Hauptgebäuden 50 Grad nicht übersteigen.“ (vgl. Text (Teil B) Örtliche Bauvorschriften, Nr. 1.2)

Analog der ortsbildprägenden Funktion der bestehenden östlich benachbarten Bebauung ist im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ eine Dachneigung von maximal 50 Grad zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass Dachflächen derart geneigt gebaut werden, dass sie sich zum einen harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen und zum anderen nicht auf eine Weise ausgeführt werden, welche die Optik eines weiteren Vollgeschosses in den Dachflächen erzielt (z.B. durch steile Mansarddächer).

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Dachlandschaft werden für alle Baugebiete gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO gestalterische Mindeststandards zur Dacheindeckung festgesetzt.

„Im gesamten Plangebiet sind glänzende und stark reflektierende Eindeckungsmaterialien als Dacheindeckung unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Örtliche Bauvorschriften, Nr. 1.3)

Im gesamten Plangebiet ist eine geregelte Sammlung und Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen möglich. Zum einen setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen fest, die ausreichend für die Befahrung mit Müllfahrzeugen dimensioniert sind (siehe Ziffer 4.1 Verkehrliche Erschließung). Zum anderen wird für das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ durch eine zeichnerische und textliche Festsetzung (siehe Nr. 6.1) eine Fläche für Gemeinschaftsmüllanlagen ausgewiesen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Wohnweg, mit dem das Allgemeine Wohngebiet „WA 2“ an die geplante innere Erschließungsstraße angebunden wird und bei dem keine Wendemöglichkeit gegeben ist, nicht rückwärts durch Müllfahrzeuge befahren werden muss. In der Folge bleibt der Wohnweg den Anwohnern sowie dem querenden Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen trifft der Bebauungsplan gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 5 und 6 LBO ergänzend eine Regelung für die Anlage von Abfallsammelanlagen:

„Die dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" zugeordnete Gemeinschaftsmüllanlage („GA“) ist mit Sichtschutzelementen einzufassen und dauerhaft zu begrünen.“ (vgl. Text (Teil B) Örtliche Bauvorschriften, Nr. 1.4)

6.2. Gestaltung von Werbeanlagen

Aufgrund des Standortes in der Nähe zur Wohnbebauung werden für Anlagen der Außenwerbung gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO gestalterische Mindeststandards definiert. Diese dienen der Förderung eines ansprechenden Ortsbildes.

„Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie mit nach oben gerichteten Lichtstrahlern sind unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Örtliche Bauvorschriften, Nr. 2.1)

7. Umweltbelange

Die Planung dient insgesamt der Innenentwicklung. Daher soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da

- es sich um eine Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² liegt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Im Zuge einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Umweltrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG, Anlage 1) wurde zudem festgestellt, dass auch für das geplante Vorhaben des großflächigen Einzelhandels keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es fanden somit die vereinfachenden Regelungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB, wonach u. a. von einer Umweltprüfung nach BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Gleichwohl wurden alle relevanten Umweltbelange in die Abwägung eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

7.1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) besteht für das Plangebiet nicht. Das im Norden angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist weder mittel- noch unmittelbar betroffen. Nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (ehemals § 15a und 15b LNatSchG) kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Neumünster besteht nicht.

Gemäß § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist im Bestand entsprechend der bisherigen gewerblichen Nutzungen mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut und weitgehend versiegelt. Ein Gebäudekomplex der ehemaligen Tuch- und Wollwarenfabrik ist seit Jahren ungenutzt. Vegetationsgeprägte Flächen sind nur als Pflanzinseln und Pflanzstreifen im Bereich der Stellplatzbegrünungen und im Nordosten sowie im Westen als begleitender Gehölzsaum ausgebildet. Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet zählen zu den naturfernen Lebensräumen und haben, mit Ausnahme der Bäume, nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Umstrukturierung geschaffen. Innerhalb des Plangebietes können mögliche Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemindert werden.

Das Landschaftsbild kann durch Maßnahmen wie der Anpflanzung von großkronigen Bäumen und einer grenzbegleitenden Hecke im Norden landschaftsgerecht neugestaltet werden. Für die Kleinklima- und Luftsituation ergeben sich bei Realisierung der grünplanerischen Maßnahmen wie Baumpflanzungen und der Extensivdachbegrünung auf dem Verbrauchermarkt gegenüber der Bestandssituation nachhaltig positive Auswirkungen.

Für die Pflanzen- und Tierwelt ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Durch den Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen und zusätzlicher Baum- und Heckenanpflanzungen wird der Grünanteil und damit potentielle Nist- und Nahrungsbiotope für nicht störungsempfindliche Vogelarten leicht erhöht.

Der Anteil oberflächenwasserabflussrelevanter Bebauung und Verkehrsflächen auf dem Grundstück wird nicht erhöht, sondern durch Entsiegelung reduziert. Im Zuge der Realisierung dezentraler Versickerungsmöglichkeiten in straßenbegleitenden Mulden und einer dezentralen Dachflächenwasserversickerung sowie mit der Extensivdachbegrünung im Sondergebiet werden dezentrale Versickerungsmöglichkeiten erhöht, der Gesamtabfluss aus dem Plangebiet reduziert und die aktuelle Situation verbessert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gegenüber der im Bestand zu nahezu 100 vom Hundert versiegelten Fläche des Plangebietes eine Entsiegelung um ca. 20 vom Hundert erzielt.

7.2. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten.

Das Plangebiet ist aufgrund leerstehender Bestandsgebäude und seiner Nähe zur Schwale-Niederung als Jagd- oder Brutrevier für Fledermäuse potenziell geeignet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads des Areals ist somit keine Biotopbedeutung als Sommer- oder Überwinterungsraum für Amphibien anzunehmen.

Für die streng geschützten Fledermausarten sowie zur Überprüfung des Vorkommens von Gebäudebrütern wurde 2019-2020 eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt.⁴ Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet - mit Ausnahme potentieller Quartiere im ungenutzten Tuch- und Wollwarenfabrikgebäude und einzelner, älterer Bäume - keine bedeutsamen Lebensraumstrukturen aufweist. Nach eingehender Untersuchung des Gebäudekomplexes im Zeitraum Mai 2019 bis Januar 2020 konnten hier Quartiere ausgeschlossen werden. Dennoch bietet das

⁴ Bestandserfassung und artenschutzrechtliche Stellungnahme Fledermäuse, Dipl. Biol. B. Leupolt, 8.1.2020

Gebäude im Erdgeschoss Sommerquartierspotential. Der überwiegende Teil des Baumbestandes weist keine Baumhöhlen auf und ist insgesamt zu jung, um Fledermäusen Sommer- oder Winterquartiere zu bieten. Für vier Bäume wurde ein Quartierspotenzial identifiziert. Drei davon befinden sich drei in den Randbereichen des Plangebietes und ein weiterer Baum mittig der nördlichen Stellplatzanlage. Diese Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im Zuge des Beobachtungszeitraums wurden mit Rauhaut-, Zwerg- und Mücken-, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler sowie dem Großen Abendsegler insgesamt sieben Fledermausarten im Plangebiet ermittelt. Darüber hinaus wurden nicht näher bestimmbare Myotis-Arten erfasst. Alle erfassten Fledermausarten haben nach den aktuellen FFH-Berichtsdaten einen günstigen Erhaltungszustand.

Es wurden im Rahmen der Untersuchung keine Winter- oder Sommerquartiere in den Gebäuden oder Bäumen oder bedeutende Flugstraßen im näheren Umfeld festgestellt. Es wurden jedoch erhöhte Jagdaktivitäten im Plangebiet ermittelt und dokumentiert, sodass das Plangebiet als ein überdurchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermauslebensraum charakterisiert werden kann. Die Bewertung des Plangebiets als Jagdhabitat ist hoch. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist dieses als Teil-lebensraum mit einer hohen Bedeutung einzustufen. Dies wird jedoch nicht durch die Habitatstruktur des Plangebietes selbst, sondern insbesondere durch die Nähe zur Schwale und die als Windschutz dienenden hohen Bäume des westlich angrenzenden Parkgeländes zusammen mit der Wärmeabstrahlung der versiegelten Flächen in den Abendstunden verursacht. Durch die derzeit ausgeprägte Beleuchtung der Flächen mit Weißlicht entsteht eine hohe Lockwirkung auf Insekten der Schwale-Niederung, die dann von den weniger lichtscheuen genannten Fledermausarten erbeutet werden. Bei Abriss der Gebäude und Wegfall der Beleuchtung ist somit davon auszugehen, dass die Lockwirkung auf die Insekten aufgehoben wird und das Jagdhabitat sich wieder auf die Bereiche der Schwale und das westlich angrenzende Parkgelände verschiebt.

In Bezug auf die Vogelwelt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass außerhalb der Bäume keine Lebensraumstrukturen vorhanden sind. In den Gebäudekomplexen, insbesondere in der aufgelassenen Tuchfabrik, wurden keine Anhaltspunkte für Gebäudebrüter gefunden. Durch Erhalt einzelner Gehölzstrukturen kann deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten werden.

Zum Ausgleich möglicher Balzquartiersverluste sind ortsnah vier Fledermauser-satzquartiere zu schaffen. Die Fledermauskästen (Fledermaushöhle, Fledermausflach-kasten, Fledermausspaltenkasten) sollen ortsnah installiert werden. Eine direkte Son-nenexposition ist zu vermeiden. Sollte eine Anbringung an Bestandsbäumen in den Randbereichen oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes nicht möglich sein, ist ersatzweise eine Anbringung an geeigneten Fassaden möglich.

Im Rahmen eines insekten- und fledermausfreundlichen Lichtkonzeptes sollen Lichtimmissionen vermieden und fledermausfreundliche Lichtquellen bei der Neube-bauung des Plangebietes zur Anwendung kommen. Lichtquellen mit Warmlicht und ei-ner Lichttemperatur von maximal 3.000 Kelvin haben eine verminderte Lockwirkung auf Insekten und somit auch auf Fledermäuse. Die Leuchtkörper sollten dabei nach un-ten abstrahlen und so tief wie möglich installiert werden. Das Lichtkonzept für die öf-fentliche Straßenbeleuchtung ist in gleicher Weise umzusetzen. Entsprechende Vorga-ben werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen.

Zur Beachtung des Artenschutzes werden folgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen (vgl. Text (Teil B), Hinweise):

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich zielgerichtete Lichtquellen mit einem UV-armen, insekten- und fledermausfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren und sollen nach unten abstrahlen.

Innerhalb des Plangebietes oder ortsnah sind vier Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Bei Gehölzrodung und/oder Gebäudeabriss sind die artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen zu beachten.

Vor Gebäudeabriss/Baumfällung ist eine erneute Kontrolle auf aktuellen Fledermausbesatz durchzuführen.

Bei Einhaltung oben genannter Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen kommt es durch das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht nicht zu einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG.

7.3. Altlasten - Altlastverdacht

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

Aufgrund der industriellen Vornutzungen des Plangebietes für die Herstellung von Wollwaren und Bekleidung von 1888 bis in die 1980er-Jahre hinein, den Betrieb einer chemischen Reinigung, für den Handel mit Altmetallen und Rohstoffen in der Nachkriegszeit, dem anschließenden Handel mit Kfz-Gebrauchtwagen und dem zwischen 1966 und 1985 zeitweiligen Betrieb einer Tankstelle, wurde bereits 2012/2013 für das Plangebiet sowie die nördlich daran anschließenden Flächen bis zur Schwale im Auftrag der Stadt Neumünster eine orientierende Untersuchung zur Altlastenerkundung durchgeführt.⁵

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurde eine Grundwasserverunreinigung durch LCKW⁶ festgestellt, für dessen Beobachtung ein Grundwassermonitoring empfohlen wird. Darüber hinaus wurden erhöhte Gehalte von Schwer- und Halbmetallen sowie PAK⁷ und PCB⁸ ermittelt, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) teilweise deutlich übersteigen.

⁵ Dr. Lammers & Partner GbR Beratung für Boden und Grundwasser: Orientierende Untersuchungen auf einer Fläche zwischen Hauptstraße und Schwale in Neumünster, Kiel, Februar 2013.

⁶ Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe

⁷ Polzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

⁸ Polychlorierte Biphenyle

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 wurden eine Baugrunderkundung sowie Detailuntersuchungen nach § 2 Nr. 4 BBodSchV mit dem Ziel der abschließenden Gefährdungsabschätzung vorgenommen, die die angestrebten Nutzungen für das Plangebiet berücksichtigt.⁹

Die Detailuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass bei einer künftigen gewerblichen Weiternutzung durch einen Verbrauchermarkt mit Stellplatzanlage und wenn es bei einer vollständigen Versiegelung der bereits versiegelten Flächen bleibt, keine zusätzlichen Maßnahmen zu ergreifen sind.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, welcher für die Wohnnutzung vorgesehen ist, wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG ermittelt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Auffüllungen der Bodenschichten des Tiefenhorizonts in einer Tiefe von > 0,7 m bis 1,4 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) schädliche Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG darstellen, sofern ein Kontakt über den Wirkungspfad Boden-Mensch hergestellt werden würde. Wenn die Nutzungsoberkante die aktuelle Unterkante der Versiegelung für die geplante Wohnbebauung im Norden des Plangebietes darstellt, ergibt sich daher kein weiteres Handlungserfordernis. Wenn im Rahmen einer Entsiegelung ein Bodenabtrag erfolgen soll, der in die benannten Bodenschichten des Tiefhorizontes fällt, ist eine fachgutachterliche Nachuntersuchung des Bodenaushubs notwendig, um die Erforderlichkeit vorsorgende Maßnahmen wie den z.B. Auftrag von Oberboden mit einer Mächtigkeit von 0,35 m zu prüfen.

Darüber hinaus sind sämtliche Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG mit zu planen, zu koordinieren und zu begleiten. Anfallender Bodenaushub ist gesondert zu entsorgen.

Zur Überprüfung des Bereichs der früheren chemischen Reinigung in einem Teilbereich des Plangebietes wurde eine weitere ergänzende Detailuntersuchung durchgeführt, zu der weitere Bodenproben im betreffenden Teilbereich auf LCKW analysiert wurden.¹⁰ Die ergänzende Detailuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Boden und in der Bodenluft keine Prüfwertüberschreitungen nachgewiesen werden konnten. Eine geringe LCKW-Konzentration wurde lediglich im Grundwasser nachgewiesen, die jedoch auf keinen nutzungsspezifischen Eintrag der ehemaligen chemischen Reinigung zurückgeführt werden konnte, da die wasserungesättigten Bodenzonen keine Hinweise auf eine Verunreinigung enthielten, sodass die Ursache in der Schadstofffahne einer sanierten LCKW-Verunreinigung des Nachbargrundstückes vermutet wird. Sicherstellend wird im Bebauungsplan auf folgendes hingewiesen:

„Eine Grundwassernutzung für den Hausgebrauch oder zur Gartenbewässerung ist aufgrund der aufgrund einer Grundwasserverunreinigung durch LCKW ausgeschlossen.“ (vgl. Text (Teil B) Hinweise)

⁹ Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H-U. Mücke GmbH: Baugrunderkundung sowie Detailuntersuchung nach § 2 Nr. 4 BBodSchV, Bad Schwartau, Juni 2019.

¹⁰ Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H-U. Mücke GmbH: Ergänzende Detailuntersuchung nach § 2 Nr. 4 BBodSchV, Bad Schwartau, Januar 2020.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Altlastenverdacht abschließend entkräftet werden kann und die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der genannten Voraussetzungen mit den Ergebnissen der Untersuchungen vereinbar sind.

Klarstellend wird in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde auf folgendes hingewiesen:

- Infolge der geplanten Baumaßnahmen (Abbruch und Neubau) ist mit einer erhöhten Mobilität der Schadstoffe zu rechnen. Dementsprechend ist während der Baumaßnahmen ein möglicher Schadstoffaustritt mittels eines Grundwasser-Monitorings zu überwachen, um sicherzustellen, dass sich daraus keine Gefahr für die Umwelt ergibt.
- Bei einem Vorsehen von Brunnen zur Grundwasserabsenkung für Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.
- Eine Niederschlagsversickerung ist unter bestimmten Voraussetzungen, wie z. B. Bodenaustausch, in Abhängigkeit des Versickerungskonzepts möglich. Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist erforderlich.
- Im Rahmen von Erd- und Tiefbauarbeiten fällt evtl. kontaminierter Boden an, der gesondert zu entsorgen ist. Hier sind die abfallrechtlichen Belange zu beachten.

7.4. Klimaschutz

Obwohl mit einem Bebauungsplanverfahren unmittelbar keine CO_{2eq}¹¹-Emissionen erzeugt werden, ist es dennoch als potenziell klimarelevant einzustufen. Denn durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für Vorhaben geschaffen, die das Klima beeinflussen; es geht somit um indirekte Auswirkungen auf das Klima.

Die Planung sieht den Neubau eines Verbrauchermarktes und von Einzel-, bzw. , Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie die Schaffung von Verkehrsflächen auf einer im Bestand nahezu vollständig versiegelten Fläche vor. Sowohl die Errichtung als auch die Nutzung der baulichen Anlagen sind mit CO₂-Emissionen verbunden. Maßgeblich dafür sind

- die Art der verwendeten Baumaterialien (die eine sehr große Spannweite an Energieaufwand bei der Herstellung aufweisen) und
- der verbleibende Energiebedarf der Gebäude bzw. dessen Betrieb und Nutzung.

Diese Auswirkungen können zunächst als potenziell negativ auf das Klima eingeordnet werden. Insbesondere werden die generelle Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes sowie die Schaffung von Verkehrsflächen als indirekte Auswirkungen eingestuft, die einen kontraproduktiven Einfluss auf das Klima haben können. Im vorliegenden Fall

¹¹ CO_{2eq} steht für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (Methan, Lachgas, Schwefelhexafluorid u. a.)

handelt es sich jedoch um keine Neuansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens im engeren Sinn, sondern um einen, zudem verkleinerten, Neubau auf einem bereits im Bestand durch einen Verbrauchermarkt genutzten Grundstück. So wird durch die Errichtung des Nahversorgers keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen und versiegelt.

Als positive Auswirkung auf das Klima ist die künftige Entsiegelung von mehr als 20 % der Fläche des Plangebiets durch den Rückbau von Stellplatzflächen zugunsten von aufgelockertem Wohnungsbau zu benennen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Wohngebiete nur zu maximal 60 Prozent durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege und Zufahrten versiegelt werden dürfen. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan gewährleistet, dass künftig mindestens 10 Prozent der für die Nahversorgung vorgesehenen Sondergebietsfläche begrünt werden. Der relative geringe Verlust von vorhandenen Bäumen, Hecken und sonstigen Vegetationsbeständen ist ebenfalls positiv hervorzuheben.

Die Verkehrsflächen sind ganz überwiegend als verkehrsberuhigte Bereiche geplant, weshalb die durch den motorisierten Individualverkehr induzierten Emissionen auf die Umwelt als gering bis mäßig eingeschätzt werden. Zudem werden zugunsten einer klimafreundlichen Mobilität zusätzliche Geh- und Radwege vorgesehen.

Durch die gewählte aufgelockerte Bauweise im Norden des Plangebietes (WA) wird sichergestellt, dass die Freiluftschneisen zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Schwale-Niederung zur Belüftung des Plangebiets selbst und des südlich angrenzenden Siedlungsbereiches bestehen bleiben.

Durch den Bebauungsplan wird zudem sichergestellt, dass die Dachflächen des Verbrauchermarktes zu mindestens 80 Prozent extensiv begrünt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Wärmedämmung, Verdunstung, Kühlung, Luftbefeuchtung und Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub aus.

Zusätzlichen Nachhaltigkeitsbelangen wird dadurch entsprochen, dass künftige Neubauten den Mindeststandards der Energieeinsparverordnung (EnEV) unterliegen. Die aktuellen Anforderungen z.B. bei der Wärmedämmung sind zu erfüllen. Damit werden vermeidbare Energieverluste in der Betriebsphase verhindert und dementsprechend klimaschädliche CO₂-Emissionen verringert.

Dem Aspekt des Klimaschutzes wird auf der Ebene des Bebauungsplanes mittels der vorgenannten vielfältigen Maßnahmen angemessen Rechnung getragen. Eine detaillierte Quantifizierung der verursachten und der eingesparten CO_{2eq} Emissionen ist allerdings nicht möglich.

In der Gesamtbetrachtung führt hier vor allem die mit der Umsetzung der Planung einhergehende Entsiegelung von ca. 3.700 qm Fläche zu der Einschätzung, dass die Planung überwiegend positive Auswirkungen auf das Klima haben wird.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Kampfmittel, Archäologie

Zur Überprüfung des allgemeinen Kampfmittelverdachts für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Dezember 2019 durch den Kampfmittelräumdienst eine Luftbildauswertung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Einwirkungen durch Abwurfmunition festgestellt werden konnten. Der allgemeine Kampfmittelverdacht konnte damit ausgeräumt werden. Aufgrund kontinuierlicher technischer Fortschritte in der Luftbildauswertung ist die Gültigkeit der Auskunft auf fünf Jahre befristet. Nach Fristablauf ist eine erneute Auskunftseinholung für die Fläche erforderlich.

Auf Grundlage von §§ 15 DSchG wird in der Planzeichnung auf folgendes hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten vor Ort. (vgl. Text (Teil B) Hinweise)

2. Zeitvorstellungen

Nach Abriss der Bestandsgebäude sollen die Neuerrichtung des Verbrauchermarktes und die Umsetzung des Wohnungsbaus nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers in Abschnitten erfolgen. Damit einhergehend werden die Erschließungsanlagen hergestellt bzw. vervollständigt.

3. Bodenordnung, Entschädigung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden im Eigentum von Privaten. Die Flächenanteile, die für die öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind, werden der Stadt nach Herstellung der Anlagen übereignet. Andere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die vorliegende Bauleitplanung Entschädigungstatbestände nach §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst werden.

4. Rechtsfolgen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 165 erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Somit besteht nach dessen Inkrafttreten Baurecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ werden die Festsetzungen des östlich angrenzenden rechtsverbindli-

chen Bebauungsplanes Nr. 164 „VAW-Gelände“, die innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 165 liegen, überdeckt und damit gleichsam ersetzt.

5. Monitoring

Nach den Vorgaben des § 4 c BauGB sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dieses Monitoring dient insbesondere dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Neumünster nutzt in diesem Zusammenhang insbesondere die Informationen von Fachbehörden. Abgesehen hiervon werden in verschiedenen gesamtstädtischen bzw. raumbezogenen Planungsprozessen Bestand, Konflikte und Handlungsbedarfe wiederkehrend ermittelt. Zu diesen Planungsinstrumenten, die gleichzeitig eine Art Monitoring ermöglichen, gehören sowohl die Flächennutzungs- als auch die Landschaftsplanung mit den dazugehörigen Biotopkartierungen in ihren jeweiligen Fortschreibungen. Auch die laufende Lärmaktionsplanung trägt zum städtebaulichen Umwelt-Monitoring bei. Gleiches gilt für das stadtweit beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seinen Fortschreibungen.

Im gesamtstädtischen Kontext bietet zudem der fortwährende ISEK-Prozess (vgl. Teil A, Kap. 4.2) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO)	ca.	8.375 qm	0,84 ha	ca.	46 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	5.825 qm	0,58 ha	ca.	32 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	2.140 qm	0,21 ha	ca.	12 %
davon					
- Verkehrsberuhigter Bereich	ca.	1.040 qm			
- Wohnweg	ca.	340 qm			
- Geh- u. Radweg	ca.	265 qm			
Straßenbegleitgrün mit Versickerungsmulden	ca.	1.270 qm	0,13 ha	ca.	7 %
Private Grünfläche	ca.	525 qm	0,05 ha	ca.	3 %
Gesamtfläche	ca.	18.170 qm	<u>1,8 ha</u>		<u>100 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstandenen externen Planungskosten wurden von der Grundstückseigentümerin, die gleichzeitig Vorhabenträgerin ist, getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart.

Für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen wird ein städtebaulicher Vertrag (i. S. eines Erschließungsvertrages) abgeschlossen. Die künftig öffentlichen Flächen werden – ebenfalls über entsprechenden Vertrag - der Stadt übereignet.

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

Neumünster, den 23.09.2020
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)