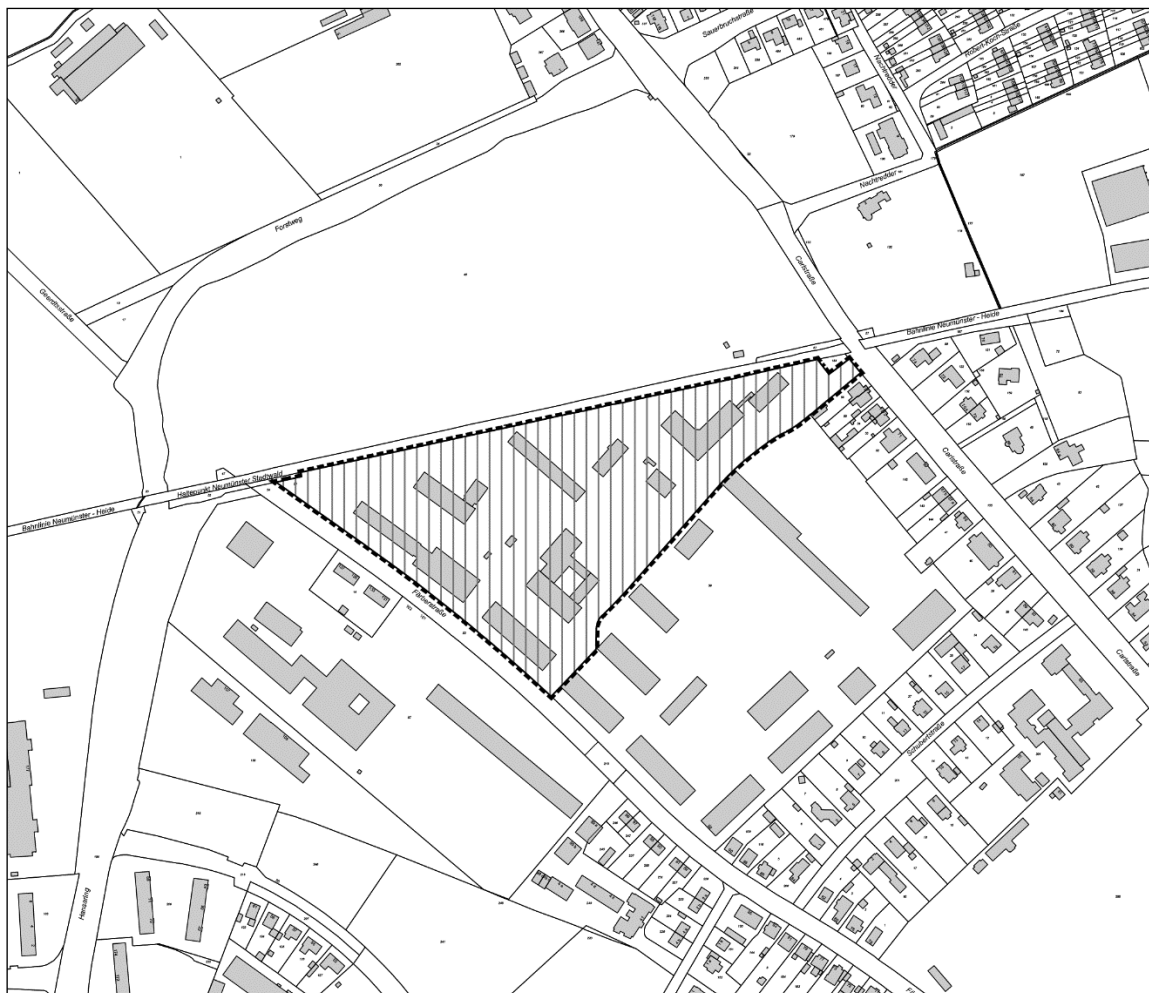


## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 226 „Ehemalige Hindenburg-Kaserne, nördlicher Teil“

Für das Gebiet der ehemaligen Hindenburg-Kaserne  
zwischen der Eisenbahnstrecke Neumünster-Heide, der Carlstraße, der  
Schubertstraße und der Färberstraße im Stadtteil Stadtmitte



Übersichtsplan o. M.

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

Stand: 4.2024

## Inhalt der Begründung

A. Grundlagen, Anlass und Ziel der Planung .....	4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	4
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel .....	4
3. Rechtliche und planerische Vorgaben .....	8
3.1. Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000.....	8
3.2. Landesentwicklungsplan 2021, Regionalplan .....	8
3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bzw. IRIS .....	9
3.4. Integriertes Klimaschutzkonzept 2015.....	10
3.5. Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung.....	11
B. Inhalt der Planung.....	12
4. Städtebauliches Konzept .....	12
5. Festsetzungen.....	13
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3. Bauweise.....	15
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	16
5.5. Flächen für Stellplätze.....	16
5.6. Flächen für den Gemeinbedarf.....	17
5.7. Verkehrsflächen .....	17
5.8. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Versickerungsanlage .....	17
5.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
5.10. Solardachpflicht .....	19
5.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	20
5.12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
5.13. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzeinrichtungen) .....	22
5.14. Örtliche Bauvorschriften.....	22
5.15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	22
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	23
6.1. Verkehrliche Erschließung.....	23
6.2. Ruhender Verkehr .....	24
6.3. Technische Ver- und Entsorgung .....	25

7. Umweltbelange .....	28
7.1. Bodenschutz, Altlasten .....	28
7.2. Verkehrliche Auswirkungen .....	29
7.3. Immissionsschutz: Lärm .....	31
7.4. Luft .....	33
7.5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz .....	34
7.6. Eingriff-Ausgleich .....	36
7.7. Klimarelevanz der Planung .....	36
C. Plandurchführung .....	37
8. Kampfmittel, Archäologie .....	37
9. Zeitvorstellungen .....	37
10. Bodenordnung .....	37
11. Rechtsfolgen .....	37
12. Monitoring .....	38
D. Städtebauliche Daten, Kosten und Finanzierung .....	38
13. Flächenangaben, Daten .....	38
14. Kosten und Finanzierung .....	38

## A. Grundlagen, Anlass und Ziel der Planung

### 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

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 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, dem Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da im Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 verwiesen. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus sind auch keine Natura 2000-Gebiete betroffen oder schwere Unfälle nach § 50 BImSchG zu befürchten.

### 2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

#### Plangebiet

Das im Stadtteil Stadtmitte gelegene Plangebiet umfasst einen Teil der **ehemaligen Hindenburg-Kaserne**. Diese war einer von drei ehemaligen Garnisonsstandorten in Neumünster. Zuvor, in den bedeutenden Jahren der Industriekultur von 1889 bis 1927, befand sich hier eine der etwa 20 Gerbereien in Neumünster. Es war die **Lederfabrik Hermann & Sager**. Das Deutsche Reich erwarb das Areal und nutzte es als Kaserne um. Die Bundeswehr nutzte die Kasernenfläche seit 1958.

Das Kasernenareal gliederte sich ursprünglich in zwei Teilbereiche, zum einen zwischen der Carlstraße und Färberstraße und zum anderen zwischen Hansaring, Bachstraße und Färberstraße. Auf dem Gelände zwischen Färberstraße und Hansaring entstand das Gefahrenabwehrzentrum mit der Hauptwache der Berufsfeuerwehr der Stadt Neumünster.

Das nun zu überplanende, ca. 4,8 ha große Teilgebiet der ehemaligen Hindenburg-Kaserne liegt nordöstlich der Sackgasse Färberstraße. Auf der südwestlichen

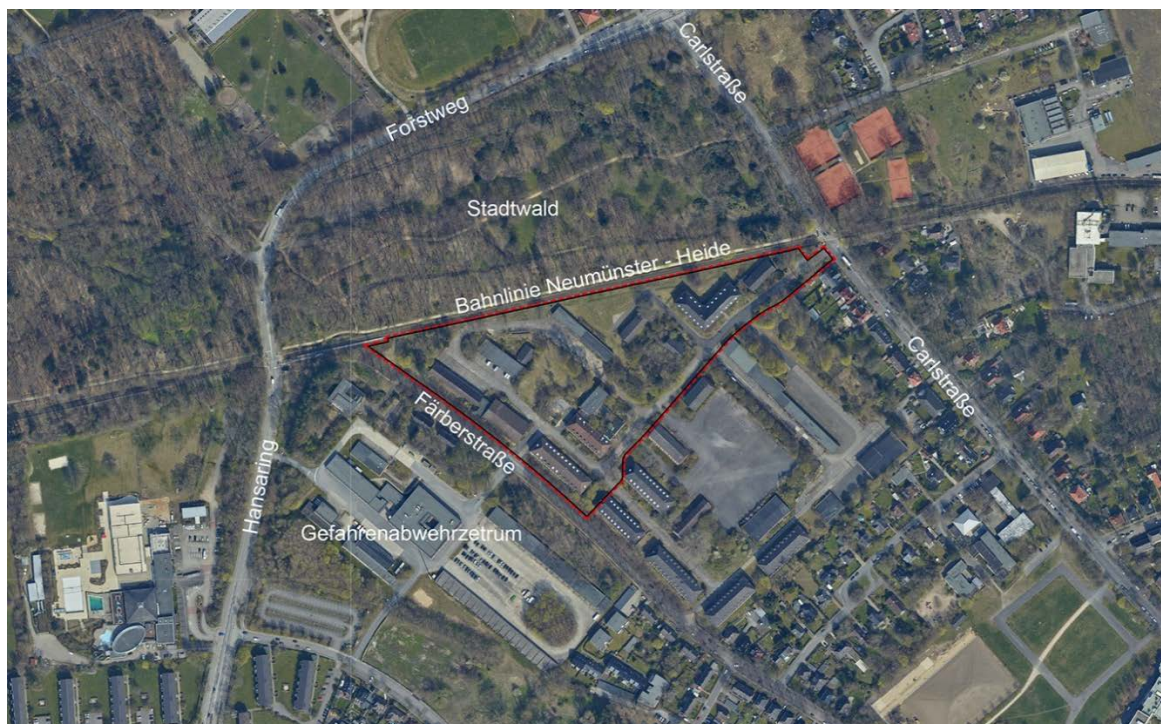
Straßenseite der Färberstraße befindet sich – wie oben beschrieben – das Gefahrenabwehrzentrum der Stadt Neumünster mit dem Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz sowie der integrierten Leitstelle. Im Norden wird das Plangebiet von der Bahnlinie Neumünster – Heide der Nordbahn begrenzt. Jenseits der Bahnlinie befindet sich der Stadtpark. Im Nordosten des ehemaligen Kasernengeländes befindet sich die Wohnbebauung an der Carlstraße und im Südosten die der Schubertstraße.

Seitdem die militärische Nutzung im Jahre 2003 nach der Standortstrukturreform der Bundeswehr aufgegeben wurde, wird der Standort durch die heutige **Bundesanstalt für Immobilien** (BImA) verwaltet, in deren Hand sich die Fläche zugleich befindet. Sie ist eine Bundesoberbehörde, die u.a. die Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke zur Aufgabe hat.

### Bestandsbeschreibung

Auf dem Gelände der ehemaligen Hindenburg-Kaserne befinden sich noch die früheren Kasernengebäude sowie die verbindenden Verkehrsflächen und Grünflächen mit einem umfangreichen Gehölzbestand. Auf dem Gelände befindet sich ein großer Gebäudebestand, wie beispielsweise Kompaniegebäude, Wirtschaftsgebäude, Ausbildungshalle, Halle für Räderfahrzeuge, Kfz-Hallen, Sanitätsbereich, Fernvermittlungsbauwerk und Divisionsstabsgebäude sowie ein Bunker.

Der Standort ist aufgrund seiner Vornutzung durch eine Lederfabrik sowie durch die militärische Nutzung mit einer Kontaminierung des Bodens belastet. Zu Zeiten der Gerberei befanden sich auf dem nordöstlichen Teil die Produktionsgebäude, während sich auf der südwestlichen Fläche Rieselfelder anschlossen. Auf dem Grundstück befinden sich nach Altlastenkataster der Stadt Neumünster unter anderem Belastungen durch Milzbranderreger und Arsen. Eine Altlastenuntersuchung hierzu wurde durchgeführt, die Ergebnisse werden in Kapitel 7.1 dieser Begründung erläutert.



Luftbild aus 2021, o.M., Quelle: phoenics

### **Planungsanlass, alternative Planungen und Vorhabenbeschreibung**

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurden verschiedene Konzepte für eine Nachnutzung der ehemaligen Hindenburg-Kaserne diskutiert. Im Jahr 2003 wurde die FIRU mbH Kaiserslautern mit der Erarbeitung eines Entwicklungsgutachtens zur Konversion der Hindenburg-Kaserne beauftragt. Als Vorzugsvariante wurde ein Masterplan „Bildungscampus“ zur Umsetzung empfohlen, der Bildungseinrichtungen mit flankierenden Freizeit- und Sportangeboten sowie einem Fachmarktzentrum vorsah.

Da die Planung über mehrere Jahre nicht umgesetzt werden konnte, wurden alternative Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche in Betracht gezogen. Als Entwicklungshemmnisse stellten sich vor allem die Altlasten auf dem Grundstück und ein mangelndes Interesse potenzieller Vorhabenträger dar.

Für den südwestlichen Bereich der ehemaligen Hindenburg-Kaserne wurde im Jahr 2009 der Bebauungsplan Nr. 171 – „Hindenburg-Kaserne / GAZ“ beschlossen, auf der Fläche wurde das Gefahrenabwehrzentrum (Feuerwehr Neumünster) errichtet.

Im Jahr 2019 hat sich die Stadt Neumünster im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens der BImA für die Ansiedlung eines Einsatztrainingszentrum des Zolls auf der Fläche der ehemaligen Hindenburg-Kaserne beworben. Im Verlauf des Verfahrens wurde Neumünster als potenzieller Standort ausgewählt.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) plant nun im Auftrag der Generalzolldirektion auf einer Teilfläche von etwa 3,0 ha den **Bau eines Einsatztrainingszentrums** in Neumünster. Das Einsatztrainingszentrum soll die notwendige Aus- und Fortbildung der Zollbeamten sichern. An verschiedenen Standorten in der Bundesrepublik dienen diese Einsatz- und Trainingszentren der Absolvierung des gesamten Zolltrainings mit den Bestandteilen Dienstsport, Einsatz- und Waffentraining sowie der den Dienst begleitenden theoretischen Unterricht. Das Einsatztrainingszentrum besteht aus den Komponenten Raumschießanlage, Zweifeldsporthalle, Einsatztrainingsgebäude mit Außentrainingsflächen sowie den erforderlichen Stellplätzen. Hinzu kommen Büro- und Verwaltungsflächen sowie Sozialräume.

Parallel plant die BIMA am gleichen Standort auf einer südlich angrenzenden, etwa 0,9 ha großen Teilfläche für die Bundesanstalt Technisches Hilfswerk (THW) den Neubau eines Standortes für den **THW-Ortsverband** Neumünster. Zur Deckung des Bedarfs des THW-Ortsverbandes Neumünster sind die Errichtung eines Ortsverbands-Gebäudes mit einem zusätzlichen Umkleidebereich für die Jugendgruppen sowie die Errichtung einer Fahrzeughalle, verschiedener Lager einschließlich Gefahrstofflager und eines Hundezwingers geplant. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen.

Die Fläche des Plangebiets stellt ein Potenzial für die Innenentwicklung dar. Entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird diese Fläche für die bauliche Nutzung als Maßnahme der Innenentwicklung wiedernutzbar gemacht. Die Konversion dieser Fläche ist im Sinne des **Flächenrecyclings** eine sinnvolle Maßnahme, die zur Revitalisierung eines brachliegenden und belasteten innenstadtnahen Areals führt. Das Gelände der Hindenburg-Kaserne bietet sich für die oben genannte Nutzung an, da es relativ zentral in Neumünster liegt und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar ist.



Vorentwurf Einsatztrainingszentrum für den Zoll und Standort THW, Stand 1.8.2023, o.M., Quelle: BImA

Die Zufahrt zum Einsatztrainingszentrum des Zolls sowie zum THW-Standort soll über die ehemalige Kaserneneinfahrt an der Carlstraße in Höhe des Bahnübergangs erfolgen.

Darüber hinaus kann eine Alarm-Ausfahrt des THW zur Färberstraße, gegenüber der Zufahrt zur Berufsfeuerwehr/Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz vorgesehen werden.

Für die Realisierung der Planungen der Generalzolldirektion als auch des THWs ist der Abriss der im Plangebiet bestehenden Gebäude vorgesehen. Zur Sanierung der Altlasten soll eine Anschüttung des Geländes mit unbelastetem Boden um ca. 50-100 cm erfolgen. Der vorhandene, hohe Versiegelungsgrad soll im Sinne des Grundwasserschutzes beibehalten werden. Es wird auf Kapitel 7.1 in dieser Begründung verwiesen.

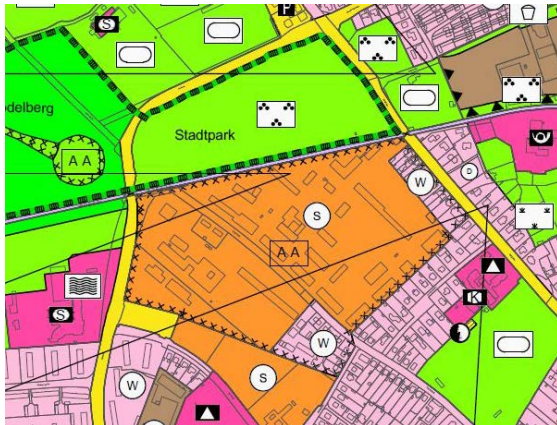
### Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 226 – „ehemalige Hindenburgkaserne, nördlicher Teil“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der beiden oben beschriebenen Vorhaben – eines Einsatztrainingszentrums für den Zoll sowie eines THW-Standortes – zu schaffen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

### 3. Rechtliche und planerische Vorgaben

#### 3.1. Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Dabei sind auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a BauGB).



Flächennutzungsplan 1990, o.M.



Landschaftsplan 2000, o.M.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 1990 als Sonderbaufläche dargestellt. Die bisherige Darstellung der Sonderbaufläche enthält keine Zweckbestimmung. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Zukünftig soll die Fläche des Einsatztrainingszentrums als „Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Bundeseinrichtungen“ und der THW-Standort als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt werden, so dass sich der Bebauungsplan Nr. 226 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da er den Planungen nicht widerspricht.

#### 3.2. Landesentwicklungsplan 2021, Regionalplan

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Der seit dem 17. Dezember 2021 wirksame **Landesentwicklungsplan 2021 (LEP)** formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2036 werden die Entwicklung der Teilräume und die

kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält Aussagen zur Siedlungsentwicklung, die zu berücksichtigen sind.

Neumünster ist im zentralörtlichen System als Oberzentrum nach den Kriterien des Landesplanungsgesetzes eingestuft. Das Plangebiet befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Die zentralen Orte haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang unter anderem Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen (3.1 – 6 Z LEP). Sie sind Schwerpunkte unter anderem für die überörtlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Als Oberzentrum soll Neumünster im Bereich der Daseinsvorsorge ein großes differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie an Wissenschafts-, Technologie- und Kultureinrichtungen bieten, in diesen Funktionen sind die Oberzentren zu stärken und weiter zu entwickeln (3.1.1 - 1 Z).

Der LEP macht im Sinne der Innenentwicklung eine Vorgabe für die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Land. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden (3.9 – 3 G LEP). Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden.

Die **Regionalpläne** leiten sich aus den Raumordnungs- bzw. Entwicklungsplänen auf Landesebene ab. Der Regionalplan folgt in seinen Aussagen den Zielen und Grundsätzen des ehemaligen Landesentwicklungsplanes 2010, die sich vom Grundsatz her nicht wesentlich verändert haben.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) stellt Neumünster als zentralen Ort mit Teilfunktionen eines Oberzentrums dar (Ziff. 6.1 Nr. 1, RP III). Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (6.1, 2Z, RP III).

Aktuell werden auch die Regionalpläne in Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Neumünster gehört zukünftig in den Planungsraum II.

Die Regelungen des Landes- und Regionalplanes erfüllt die Stadt Neumünster mit dem nachhaltigen Umgang dieser Militärbrache durch Nachnutzung für ein Einsatztrainingszentrum des Zolls sowie für einen Standort des THW.

Die Landesplanung im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport bestätigt in ihrem Schreiben vom 4.4.2023, dass der Planung keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen.

### **3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bzw. IRIS**

Bis April 2023 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neumünster als ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument verstanden, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt. Im Zuge der

Weiterentwicklung dieses Steuerungsinstrumentes erfolgte durch Beschluss der Ratsversammlung vom 4.4.2023 eine Umbenennung in „Integriertes Reporting / Integrierte Steuerung“, abgekürzt IRIS.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 29.3.2022 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen fortgeschrieben.

Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen ‚Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken‘, sowie ‚Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern‘.

In den einzelnen Produktbereichen werden die Ziele ‚Infrastrukturen optimieren‘ und ‚Wirtschaftsstandort strukturell stärken‘ (Produktbereich 5, Gestaltung der Umwelt), ‚Sport als wichtigen Integrationsfaktor für alle Menschen fördern‘ (Produktbereich 4, Gesundheit und Sport) sowie ‚Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit in der Stadt gewährleisten‘ (Produktbereich 1, Zentrale Verwaltung) unterstützt.

Als Schlüsselmaßnahme zur Umsetzung des gesamtstädtischen ISEK-Ziels ‚Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern‘ wird die Konversion der ehemaligen Hindenburg-Kaserne vorgesehen. Auch im Produktbereich 5 – Gestaltung der Umwelt – wird die Schlüsselmaßnahme „Konversion der ehemaligen Hindenburg-Kaserne“ aufgeführt.

### **3.4. Integriertes Klimaschutzkonzept 2015**

Das Integrierte Klimaschutzkonzept Neumünsters (2016) soll dazu beitragen, die Bauleitplanung im Hinblick auf energetische und klimatische Aspekte zu optimieren und das langfristige Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Nach einer umfangreichen Analyse der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz in Neumünster werden gesamtstädtische Potentiale zur Energieerzeugung und -einsparung sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien und der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zielzeitraum 2030, mit Ausblick auf 2050 aufgeführt. Daraus ergeben sich Szenarien einer möglichen klimatischen und energetischen Zukunft Neumünsters, die durch Leitbilder, Klimaschutzziele und konkrete Projekte verfolgt werden. Die Leitbilder für eine nachhaltige Stadtentwicklung finden in der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Berücksichtigung.

Der Fokus der Energieversorgung liegt auf der Nutzung regenerativer Energien. Das Klimaschutzkonzept identifiziert als mögliche Quellen erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung im Wesentlichen die Photovoltaik und für die Wärmegewinnung oberflächennahe Geo- sowie Solarthermie. Insbesondere bieten sich Dachflächen von Gebäuden für die solaraktive Nutzung an. Die Potentiale zur Nutzung von Geothermie sind auszuloten.

Neben einer Erschließung von Potenzialen der erneuerbaren Energieerzeugung sind Aussagen zu einer möglichen Energieeinsparung, beispielsweise durch die Erhöhung von energetischen Standards, zu berücksichtigen. Hier wird auf das folgende Kapitel verwiesen.

### **3.5. Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung**

Die „Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster“ wurde von der Ratsversammlung am 8.9.2020 für die Bauleitplanung verbindlich beschlossen und konkretisiert die Ziele des Klimaschutzkonzeptes.

Einschlägig für Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren ist Teil I der Ökologischen Leitlinie. Teil II der Leitlinie bezieht sich auf Zielvorgaben, die mit der Entwicklung von Neubaugebieten und bei kommunalen Bauvorhaben der Stadt Neumünster angestrebt werden.

Die Vorgaben des Teils I der Ökologischen Leitlinie betreffen Festsetzungen zu Begrünungen (von Dach,- Fassaden- und Stellplatzflächen), zur Vorgartengestaltung sowie allgemeinere Vorgaben unter anderem zur Freiflächen- und Grünflächengestaltung, zu ökologischen Kompensationsmaßnahmen und Insektenfreundlicher Beleuchtung. Darüber hinaus soll bei der Gebäudeausrichtung beachtet werden, dass die Nutzung von Solarenergie ermöglicht bzw. begünstigt wird.

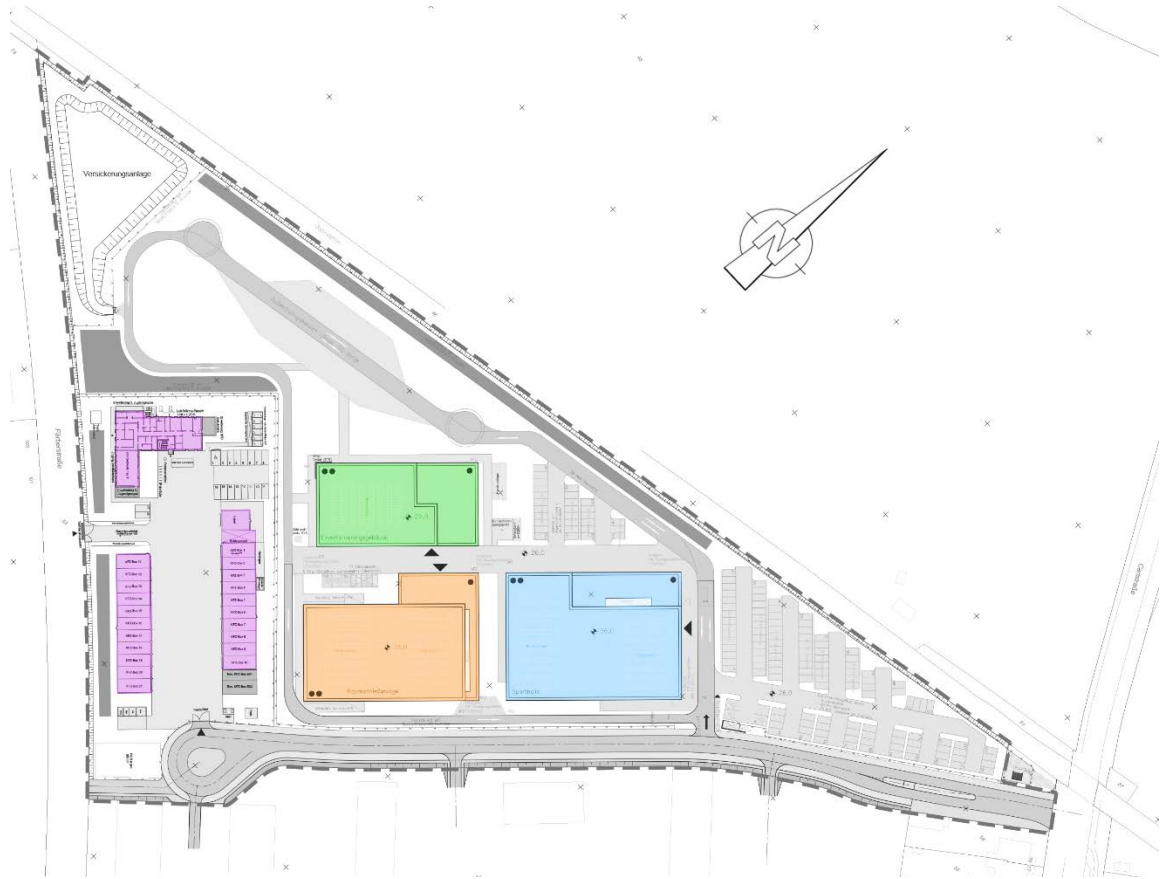
Die Vorgaben der Leitlinie werden, soweit sie mit den Belangen des Bodenschutzes (siehe Kapitel 7.1) vereinbar sind, berücksichtigt und die getroffenen Festsetzungen in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

Bei den geplanten Projekten ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Planveranlasserin und Bauherrin. Der Bund stellt, um mit seinen Bundesbauten vorbildhaft in Bezug auf Klimaneutralität und Nachhaltigkeit zu sein, strenge und verbindliche Anforderungen an seine Gebäude und deren Zertifizierung (BNB – „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“). Diese gehen weit über die allgemein geltenden, gesetzlichen Anforderungen hinaus. Basis hierfür ist der Kabinettsbeschluss „Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu- und Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes“, der die Vorgaben aus dem Klimaschutzprogramm 2030 umsetzt.

## B. Inhalt der Planung

### 4. Städtebauliches Konzept

Im nördlichen Teil der ehemaligen Hindenburg-Kaserne soll ein Einsatz-Trainingszentrum (ETZ) für die Generalzolldirektion sowie ein Standort für den Ortsverband des Technischen Hilfswerks (THW) Neumünster errichtet werden. Das Plangebiet umfasst etwa 4,8 ha.



Vorentwurf Einsatztrainingszentrum für den Zoll und Standort THW, Stand 1.8.2023, o.M., Quelle: BImA

Die **Erschließung** des Plangebietes soll als Stichstraße von der Carlstraße aus erfolgen, an deren Ende in Höhe des THW-Standortes ein Wendekreis vorgesehen wird. Das ETZ und der Standort des THW werden über je eine Zufahrt von dieser Stichstraße aus erschlossen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, für den THW-Standort eine Ausfahrt zur Färberstraße an der Stelle der bisherigen Kasernenzufahrt zu realisieren. Diese würde eine enge Verknüpfung zwischen THW und Gefahrenabwehrzentrum (Feuerwehr) sowie eine zusätzliche Alarmausfahrt für das THW ermöglichen.

Das **Einsatz-Trainingszentrum** soll zwischen Stichstraße und der nördlich verlaufenden Bahnlinie auf einer Fläche von rund 3,0 ha entstehen und nimmt somit den größten Teil des Plangebietes ein. Es sind insgesamt drei Hauptbaukörper für das ETZ geplant:

#### **Raumschießanlage** (im Lageplan orange dargestellt)

Die dem Waffentraining dienende Raumschießanlage soll aus drei Schießständen mit je drei Schießbahnen bestehen, darüber hinaus sind Nebenräume einschließlich Büro- und Verwaltungsräumen vorgesehen.

**Zweifeldsporthalle** (im Lageplan blau dargestellt)

Zur Durchführung von Dienstsportübungen und zur Übung von einsatzorientierter Selbstverteidigung soll eine Zweifeldsporthalle errichtet werden. In diesem Gebäude sind auch Büro- und Schulungsräume eingeplant.

**Einsatztrainingsgebäude** (im Lageplan grün dargestellt)

Im Einsatztrainingsgebäude werden realitätsnahe Simulationen von Einsatzszenarien in unterschiedlichen Raumszenarien durchgeführt. Es sind insgesamt vier verschiedene Übungsbereiche geplant, bestehend aus jeweils mehreren Trainingsräumen.

Als **Nebenanlagen** sind unter anderem Hundezwinger, kleinere Lagergebäude und Abbrandplätze (zur sachgerechten Entsorgung von Kehrrecht, der in der Schießanlage anfällt) vorgesehen.

Östlich und nördlich der Zweifeldsporthalle sollen die **Stellplätze** für das ETZ angeordnet werden, ein Teil davon ist als Carports mit Solaranlagen auf deren Dachflächen geplant.

Entlang der Bahnlinie, westlich der Stellplätze, soll der Bereich für die **Außentrainingsflächen** realisiert werden. Dieser umfasst eine Freifläche mit Fahrweg, an deren Enden Wendemöglichkeiten bestehen und ermöglicht Trainingsszenarien mit Kraftfahrzeugen.

Südwestlich des Einsatztrainings-Zentrums ist der Standort des **Technischen Hilfswerks** (THW) – Ortsverbands Neumünster – auf einer Fläche von ca. 0,9 ha geplant (im Lageplan Pink dargestellt). Die dort geplanten Nutzungen umfassen ein **Ortsverbandsgebäude** mit Ausbildungsräumen, Büro – und Verwaltungsräumen sowie Sozialräumen, Sanitäreinrichtungen und Umkleiden für die THW-Mitarbeiter. Darüber hinaus sind **KFZ-Hallen, Stellplätze** und **Nebenanlagen** (z.B. Hundezwinger, kleinere Lagergebäude) auf dem Gelände vorgesehen.

Auf einer etwa 0,5 ha großen Fläche im Nordwesten des Plangebiets ist die Errichtung einer **Versickerungsanlage** für das anfallende Niederschlagswasser vorgesehen.

## 5. Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, um zu regeln, welche baulichen Nutzungen im jeweiligen Teil des Bebauungsplans zulässig sind. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 1ff BauNVO.

Das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion lässt sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen. Daher wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einem auf das Einsatztrainingszentrum bezogenen Nutzungskatalog festgesetzt. Es werden die Nutzungen als zulässig festgesetzt, die für den Betrieb des Einsatztrainingszentrums erforderlich sind. Es wird auf die Beschreibung in Kapitel 4 dieser Begründung verwiesen. Als zulässige Nutzungen werden

1. Schulungs- und Trainingsgebäude
2. Raumschießanlagen
3. Sporthallen

sowie

#### 4. Außentrainingsbereiche und Übungsplätze

festgesetzt. In den oben genannten Gebäuden (Schulungs- und Trainingsgebäude, Raumschießanlage, Sporthallen) sind die begriffsbestimmenden Nutzungen (Schulungsräume, Trainingsräume, Schießstände, Sportanlagen etc.) zulässig. Darüber hinaus sind andere, dem Nutzungszweck der Gebäude bzw. des Gebietes dienenden Räume wie z.B. Büros, Sozialräume, Umkleiden, Toiletten- und Waschräume, Technikräume usw. ebenfalls in den Gebäuden zulässig.

Ferner können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, zugelassen werden.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung gibt die zulässige Größe für bauliche Anlagen vor und wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16ff BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen (OK max.), die zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse gesteuert.

Um die **Höhe baulicher Anlagen** (OK max.) zu begrenzen, wird diese im Bebauungsplan festgesetzt. Alle Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN), dies entspricht in etwa der Meeresspiegelhöhe. Die im Bebauungsplan festgesetzten, zulässigen Höhen (OK max.) geben somit an, welche Höhe über NHN die baulichen Anlagen maximal erreichen dürfen. Die maximale Höhe von Gebäuden wird durch den höchsten Punkt des Daches definiert. Bei geneigten Dächern ist dies in der Regel der First, bei Flachdächern der höchste Punkt der umlaufenden Attika oder der Dachfläche (je nachdem, wo der höchste Punkt liegt).

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung für die Errichtung technischer oder anderer erforderlicher Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie, Treppenträume, Schornsteine o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, erforderlich ist. Die Überschreitungen müssen sich dabei auf einzelne Anlagen oder Aufbauten beschränken, eine Überschreitung der zulässigen Höhe für ganze Gebäude ist in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.

Für die Festsetzung der zulässigen Höhen wird die nach der geplanten Bodensanierung zu erwartende Geländehöhe von ca. 26 m über NHN zugrunde gelegt. Die geplanten Gebäudehöhen für das THW betragen rund 8 m und für das ETZ rund 10-11 m, darüber hinaus wird ein Spielraum für etwaige Anpassungen in der Ausführung zugelassen. Somit wird im Bereich des ETZ ein Maß von 38 m über NHN festgesetzt (also ca. 12 m über der zu erwartenden Geländehöhe), im Bereich des THW werden 35 m über NHN zugelassen (also ca. 9 m über der zu erwartenden Geländehöhe). Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung in die zwei- bis dreigeschossige Umgebung einfügt bzw. unterordnet und ermöglicht gleichzeitig eine gewisse Flexibilität in der Ausführungsplanung.

Die **zulässige Grundfläche** (GR) wird festgesetzt, um zu regeln, welcher Anteil des Grundstücks überbaut werden darf. Es werden sowohl für die Fläche des ETZ als auch

für die Fläche des THW Obergrenzen in Quadratmetern angegeben, die maximal überbaut werden dürfen. Diese orientieren sich an den Entwürfen für die zukünftigen Gebäude des ETZ und des THW. Darüber hinaus wird ein Spielraum für eventuelle Erweiterungen oder Umplanungen der Gebäude aufgenommen. Für die Fläche des ETZ wird eine GR von 7.800 m<sup>2</sup>, für das THW 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einem Anteil von ca. 26% der Flächen bezogen auf das ETZ und ca. 25% der Flächen bezogen auf das THW.

Die zukünftigen (Haupt-)Gebäude müssen die oben genannten Obergrenzen einhalten. Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO als zulässig festgesetzte Grundfläche darf allerdings durch bestimmte bauliche Anlagen überschritten werden. Zu diesen Anlagen zählen Stellplätze, Zufahrten, die in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Klarstellend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auch die unter Punkt A.2. der textlichen Festsetzungen genannten Anlagen (Fahrradabstellanlagen, Hundezwinger, Übungsplätze und Außentrainingsbereiche, Lagerflächen, Zaunanlagen) zu den Anlagen zählen, welche die festgesetzte Grundfläche überschreiten dürfen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 durch die oben genannten Anlagen überschritten werden darf. Das heißt, dass in Summe maximal 70% der Grundfläche durch die Haupt- und alle oben genannten Nebenanlagen überbaut werden darf. Der verbleibende Anteil von 0,3 – also 30% der Grundflächen – darf nicht versiegelt werden und ist zu begrünen.

In diesem Zusammenhang ist auf Kapitel 7.1 zu verweisen. In der Gefährdungsabschätzung wird empfohlen, den hohen Versiegelungsgrad der Kasernenfläche beizubehalten oder noch zu erhöhen, um einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden. Die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,7 dient somit auch dem Boden- und Grundwasserschutz.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung basiert auf der Zahl der Vollgeschosse, die für die geplanten Nutzungen erforderlich sind und gewährleistet, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen.

### 5.3. Bauweise

Die Bauweise bestimmt die Art und Weise, wie Gebäude in Bezug auf die Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen und welche Gesamtlänge ein Gebäude erreichen darf. Es gibt offene, geschlossene und abweichende Bauweisen.

Im Bebauungsplan wird eine wie folgt definierte, **abweichende Bauweise** festgesetzt: „Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, darüber hinaus sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.“

Die Gebäude müssen daher wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Im Gegensatz zur offenen Bauweise setzt die abweichende Bauweise hier allerdings fest, dass einzelne Gebäude auch eine Länge (und Breite) von mehr als 50 m umfassen dürfen.

## 5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch **Baugrenzen** festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche errichtet werden. Für das ETZ sind Schulungs- und Trainingsgebäude, Raumschießanlagen und Sporthallen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebiets (SO ETZ) zulässig. Auf der Fläche des THW sind z.B. das Ortsverbandsgebäude, Fahrzeughallen oder Werkstattgebäude auf den überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, das heißt außerhalb der Baugrenzen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan klarstellend fest, dass auch

- Fahrradabstellanlagen
- Hundezwinger
- Übungsplätze und Außentrainingsbereiche
- Lagerflächen
- Zaunanlagen mit einer Höhe von bis zu 3,00 m über der Geländeoberfläche

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, die zukünftige Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken festzulegen. Hierbei werden im Bebauungsplan die Baugrenzen so gezogen, dass ein ausreichender Spielraum um die geplanten Gebäudestandorte herum vorhanden ist, falls sich im Rahmen der Hochbauplanungen moderate Änderungen ergeben.

## 5.5. Flächen für Stellplätze

Der Entwurf für das Einsatztrainingszentrum sieht eine Stellplatzanlage mit rund 150 Stellplätzen im nordöstlichen Teil des Plangebietes vor. Hinsichtlich der Erschließung des Plangebiets und des ruhenden Verkehrs wird auf Kapitel 6.2 dieser Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze und überdachte Stellplätze / Carports im Bereich des Einsatztrainingszentrums (SO ETZ) nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die geplante Stellplatzanlage im nordöstlichen Bereich des Grundstücks angeordnet wird und andere Flächen des Grundstücks hiervon freigehalten werden. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass auch überdachte Stellplätze mit einer Außenwand (Carports mit einer Außenwand) zulässig sind, da die textliche Festsetzung Nr. 7 eine solche Außenwand an Carports zur Abschirmung von Lichtemissionen vorsieht.

Im Bereich des THW-Standortes werden keine weitergehenden Festsetzungen zu Stellplätzen getroffen, da hier aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Stellplätze kein Regelungsbedarf besteht und die Stellplätze nach derzeitigem Stand der Planung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden sollen.

## 5.6. Flächen für den Gemeinbedarf

Der im Plangebiet vorgesehene Standort für den Ortsverband des technischen Hilfswerks Neumünster wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der genaueren Zweckbestimmung „Zivil- und Katastrophenschutz“ festgesetzt. Zulässig sind hier alle Nutzungen, die dem Zivil- und Katastrophenschutz dienen, wie dies bei den geplanten Einrichtungen des technischen Hilfswerks der Fall ist.

## 5.7. Verkehrsflächen

Die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließungsstraße, welche von der Carlstraße aus als Sackgasse mit Wendemöglichkeit in das Plangebiet führt, wird als **Verkehrsfläche** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Fläche umfasst alle Bereiche der Erschließungsstraße einschließlich begleitender Wege sowie der Wendemöglichkeit und eventuell für Böschungen entlang der Südseite der Straße erforderliche Bereiche.

Zur Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an die Färberstraße wird eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg** – festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer auch von der Färberstraße aus erreichbar ist und eine Durchwegung ermöglicht wird. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung klargestellt, dass es sich bei diesem untergeordneten Weg nicht um eine Erschließungsstraße für den motorisierten Verkehr handelt. Die Lage des Fuß- und Radwegs wird so geplant, dass er zwischen zwei Bäumen der Allee in der Färberstraße hindurchgeführt werden kann, ohne dass Alleebäume entfallen müssen. In Hinblick auf die geplanten Tiefbauarbeiten ist eine Wurzelraumsondierung<sup>1</sup> vorgenommen worden, um den Erhalt der Bäume sicherzustellen.

Die **Straßenbegrenzungslinie** wird an der Außengrenze der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die den Fuß- und Radweg festsetzt, wird nicht durch die Straßenbegrenzungslinie mit umschlossen, da es sich bei dieser Fläche nicht um eine Straße handelt.

Weitergehende Ausführungen zum Thema Verkehr und Erschließung einschließlich der geplanten Aufteilungen innerhalb der Verkehrsfläche sind dem Kapitel 6.1 dieser Begründung zu entnehmen.

## 5.8. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Versickerungsanlage

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Neumünster sind anfallende Niederschlagswässer auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der erheblichen Bodenbelastungen im Plangebiet (siehe Kapitel 7.1) ist eine Versickerung auf den belasteten Flächen zu vermeiden, um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auszuschließen. Die im Plangebiet am geringsten belastete Fläche, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist, liegt im äußersten Nordwesten des Plangebiets im Bereich eines vorhandenen Gehölzes. Das Entwässerungskonzept (siehe Kapitel 6.3) sieht vor, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet gesammelt und in eine

---

<sup>1</sup> „Ergebnisse der Wurzelraumsondierungen zur Feststellung der Baumverträglichkeit für das Bauvorhaben Erschließung für das Einsatztrainingszentrum und THW-Betriebsgelände Neumünster“, Bearbeitungsstand 5.8.2023, Verfasser: Michael Hartmann, Moortwiete 74-78, 25479 Ellerau

Versickerungsanlage im Nordwesten des Plangebietes eingeleitet wird. Ausgenommen hiervon ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Das dort anfallende Niederschlagswasser soll über eine Behandlungsanlage und Rückhaltung gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Carlstraße eingeleitet werden.

Um die Umsetzung des Entwässerungskonzepts im Plangebiet sicherzustellen, wird die oben beschriebene Fläche in der Planzeichnung als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses – Versickerungsanlage“ festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass diese Fläche für die Versickerung zur Verfügung steht und nicht mit Nutzungen belegt werden kann, die der Einrichtung der Versickerungsanlage widersprechen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist ausreichend groß, um die nach Entwässerungskonzept erforderliche Anlage aufnehmen zu können und bietet darüber hinaus einen gewissen Spielraum, falls im Rahmen der Antragsplanung eine geringfügig größere Anlage erforderlich wird. Die detaillierte Planung der Anlage, welche der Entwässerung sowohl der Fläche des ETZ als auch des THW dient, erfolgt im Bauantragsverfahren. Dabei ist ein Entwässerungsnachweis nach DWA A-138 zu erbringen.

## **5.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Artenschutzberichte (siehe Kapitel 7.5) kommen zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 europarechtlich geschützte Arten, in diesem Fall Brutvögel und Fledermäuse, vorkommen. Um Zugriffs-, Störungs- und Tötungsverbote in Bezug auf geschützte Arten zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen) festgesetzt. Weitergehenden Maßnahmen (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) werden in Kapitel 7.5 dargestellt.

Folgende **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen** werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

### **AV1: Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse**

Um Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen aufgrund von Abbrucharbeiten oder Baumfällungen zu vermeiden, wird festgesetzt, wann diese Arbeiten erfolgen dürfen.

Gebäude dürfen nur innerhalb der Winterruhe vom 1.12. bis zum 28./29.2. des Folgejahres abgebrochen werden, wenn sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gebäuden aufhalten. Außerhalb der Winterruhe dürfen Gebäude nicht abgebrochen werden, da sie dann als Tagesquartiere für Fledermäuse dienen können.

Auch Höhlenbäume werden von Fledermäusen als Quartiere genutzt, daher gelten die gleichen Regelungen für die Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm Durchmesser (Fällung nur zulässig vom 1.12. bis 28./29.2.).

Ausnahmsweise dürfen Gebäuderückbauten auch außerhalb der Winterruhe durchgeführt werden, wenn die Gebäude nachweislich keine Eignung für Fledermäuse haben, also nicht als Quartier von Fledermäusen genutzt werden können. Auch die Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm Durchmesser kann ausnahmsweise außerhalb der Winterruhe zugelassen werden, wenn gutachterlich festgestellt wurde, dass sie keinen Besatz durch Fledermäuse und Vögel aufweisen.

Die Ausnahmen sind bei der Stadt Neumünster / der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich zu beantragen.

Ferner wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, dass Arbeiten zur Baufeldfreimachung wie Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen etc. nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2. des Folgejahres erfolgen dürfen. Grundlage hierfür ist § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Befreiungen von dieser Regelung sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### **AV2: Vermeidung der Beleuchtung der Allee an der Färberstraße sowie des Bahndamms**

Eine Aufhellung der Flugstraßen von lichtempfindlichen Fledermausarten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr) über das bisherige Maß ist zu vermeiden.

Um dies zu gewährleisten, werden Außenleuchten entlang der Färberstraße im Bereich **AV 2.1** ausgeschlossen bzw. sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie bedarfsgerecht gesteuert werden.

Innerhalb der als **AV 2.2** festgesetzten Fläche sind Außenfenster von Gebäuden entlang der Allee an der Färberstraße abends in der Zeit Anfang März bis Ende Oktober automatisch abzudunkeln. Dies kann z.B. durch automatisch gesteuerten Lichtschutz (Rollos etc.) an den Außenfenstern erfolgen. Ferner sind Außenleuchten in dem Bereich AV 2.2 so abzuschirmen, dass sie keine Lichtabstrahlung in Richtung des als AV 2.1 festgesetzten Bereich verursachen.

Streulicht von Außenleuchten und Fahrzeugen in Richtung der Flugstraße entlang der Bahnlinie ist ebenfalls zu vermeiden, dies wird durch die Festsetzung **AV 2.3** erreicht. Leuchten entlang der Bahnlinie sind so abzuschirmen, dass sie keine Lichtabstrahlung in Richtung Norden verursachen. Darüber hinaus sind Carports im Bereich AV 2.3 mit einer lichtundurchlässigen Außenwand nach Norden hin zu errichten. Die Außenbeleuchtung in diesem Bereich ist bedarfsgerecht mit Bewegungsmeldern zu steuern.

#### **AV3: Vermeidung von Lichtverschmutzung / insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung**

Leuchten im Außenbereich sind nur mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht zulässig, das heißt als LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelblicher Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 2.700 Kelvin oder weniger. Alle Leuchten dürfen ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben und sind zu Grünflächen hin abzuschirmen. In den Grünflächen sind ausnahmsweise Außenleuchten zulässig, wenn sie bedarfsgerecht durch Bewegungsmelder gesteuert werden. In den Verkehrswegen (Straßenverkehrsfläche, Wege, Zufahrten) sind Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 3 m über Gelände zulässig, um die Lichtstreuung zu minimieren.

### **5.10. Solardachpflicht**

Zur Umsetzung der ökologischen Leitlinie der Stadt Neumünster (siehe Kapitel 3.5) wird unter anderem im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Kapitel 5.4) und die nutzbaren Dachflächen von überdachten Stellplätzen – also Carports – zu mindestens 30% mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist zulässig. Die Berechnung darf sich

auf die Summe der nutzbaren Dachflächen beziehen. Es muss insofern nicht für jede einzelne Dachfläche der Mindestanteil an Solaranlagen erreicht werden, sondern die verschiedenen Dachflächen und Solaranlagen können – innerhalb eines Baugrundstücks – summiert betrachtet werden.

Als nutzbare Dachflächen werden diejenigen Dachflächen herangezogen, die hinsichtlich ihrer Ausrichtung und Lage für Solaranlagen geeignet sind und die nicht aufgrund von anderen (rechtlichen oder technischen) Vorgaben davon freizuhalten sind. Somit sind beispielsweise Dachflächen nicht mit anzurechnen, die der Belichtung dienen (Dachflächenfenster), aus Brandschutzgründen freizuhalten sind, dauerhaft verschattet werden (z.B. nach Norden ausgerichtete, geneigte Dächer) oder für technische Aufbauten benötigt werden.

### **5.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Umsetzung weiterer Ziele der ökologischen Leitlinie, insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Nachhaltigkeit, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

#### **Dachbegrünung**

Dächer von Gebäuden sind auf mindestens 85 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Diese können bspw. technisch notwendige Einrichtungen auf dem Dach (bspw. Anlagentechnik oder zu Belichtungszwecken) sein, die eine parallele Solarnutzung ausschließen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen, um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen. Eine höhere Substratmächtigkeit wird ausdrücklich begrüßt, um die Vorteile für die Umwelt und das Klima noch zu erhöhen: Damit könnte bspw. neben einer besseren Wasserspeicherfähigkeit auch die Artenvielfalt auf dem Dach und das CO<sub>2</sub>- und Feinstaub-Speichervermögen erhöht werden. Als Arten für die Dachbegrünung werden zum Beispiel Gräser, Moose, Fetthennen-Arten (*Sedum spec.*), Kräuter (z.B. Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*), Oregano (*Origanum vulgare*), Thymian (*Thymus spec.*)) und Hauswurz (*Sempervivum spec.*) empfohlen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt für Gebäude (ETZ: Schulungs- und Trainingsgebäude, Raumschießanlage und Sporthalle; THW: Ortsverbandsgebäude, Fahrzeughallen und Werkstattgebäude). Eine Dachbegrünung von Nebenanlagen und Carports wird nicht festgesetzt, um den Aufwand für die Errichtung von Nebenanlagen vertretbar zu halten. Dies entspricht den Vorgaben der ökologischen Leitlinie der Stadt Neumünster, die eine Dachbegrünung von Gebäuden, nicht jedoch von Nebenanlagen vorsieht.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist – wie unter Kapitel 5.9 beschrieben – zulässig und ausdrücklich erwünscht, um die Nutzung der Solarenergie auszuschöpfen.

#### **Fassadenbegrünung**

Bei Gebäuden sind Teilbereiche von Außenwandflächen, die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen untergliedert sind und die eine Größe von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, dauerhaft zu begrünen. Es ist eine Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandlänge anzupflanzen. Bei Nebenanlagen und Garagen (inkl. überdachter Stellplätze/Carports) sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen dauerhaft zu begrünen und bei

Abgang zu ersetzen. Dabei ist mindestens eine Kletterpflanze je 2 laufende Meter Wandlänge anzupflanzen. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.

### **Anpflanzverpflichtung Stellplatzanlagen**

Die ökologische Leitlinie der Stadt Neumünster sieht vor, dass bei größeren Stellplatzanlagen je angefangene 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Aufgrund der im Rahmensanierungskonzept genannten Sanierungsziele wird jedoch in diesem Bebauungsplan darauf verzichtet, auf den Stellplatzflächen Baumstandorte vorzusehen, da hier mit Altlasten belastete Böden anzutreffen sind und tiefwurzelnde Bäume in diese vordringen würden. Stattdessen wird festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzanlagen Kletterpflanzen, beispielsweise an Stellplatzüberdachungen (Carports) zu pflanzen sind. Alternativ können Heckenpflanzungen vorgesehen werden. Bei diesen Pflanzen kann davon ausgegangen werden, dass sie ihre Wurzeln innerhalb des ausgetauschten bzw. angeschütteten, unbelasteten Bodens ausbilden und nicht in die belasteten Böden vordringen. Das Ziel der ökologischen Leitlinie, Stellplatzanlagen zu begrünen, wird mit der Festsetzung von Kletterpflanzen und Hecken erreicht.

### **Pflanzgebote PG1-PG4**

Zur Eingrünung des Plangebietes werden insgesamt vier Teilflächen, die an der nördlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes liegen, mit Pflanzgeboten belegt. Im Norden des Plangebietes, entlang der Bahnlinie liegt die Fläche **PG1**, die eine lineare Grünstruktur festsetzt. Hier soll eine Knickanpflanzung unter Erhalt von vier Bäumen, die unmittelbar an der Nordgrenze des Plangebiets liegen, hergestellt werden. Der Knick ist dreireihig unter Verwendung von standortgerechten Sträuchern (leichte Sträucher, 40-70 cm Höhe, 1 Pflanze pro qm) und standortgerechten Laubbäumen als Überhälter (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe) anzupflanzen. Hierdurch soll das Plangebiet zum nördlich angrenzenden Stadtwald hin eine grüne Raumkante erhalten.

Die Flächen **PG2** und **PG3** setzen die Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern (Sträucher, 40-60 cm Höhe, 1 Pflanze pro qm) entlang der Färberstraße fest. Diese liegen auf der Fläche für das THW zwischen den geplanten Gebäuden und der Baumallee. Zwischen den Flächen PG2 und PG3 wird der Bereich ausgespart, der für eine eventuelle Zufahrt vom THW-Gelände zur Färberstraße benötigt wird.

Auf der Fläche **PG4** im Bereich der Freiflächen des ETZ sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Anpflanzung ist mit standortgerechten Sträuchern (40-60 cm Höhe, 1 Pflanze pro qm) und insgesamt 20 standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe) herzustellen.

## **5.12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der Bahnlinie werden im Nordwesten des Plangebiets insgesamt vier Bäume mit Stammumfängen zwischen ca. 2,14 m und 2,84 m zum Erhalt festgesetzt. Diese liegen an der Außengrenze des Plangebietes und sollen wie oben beschrieben in die anzupflanzende, lineare Gehölzstruktur integriert werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von

16-18 cm an gleichem Standort zu ersetzen. In Bezug auf Baumaßnahmen wird auf die einzuhaltenden Regelwerke zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzeln verwiesen.

### **5.13. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzeinrichtungen)**

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Lärmtechnische Untersuchung<sup>2</sup> durch das Ingenieurbüro Bergann Anhaus aufgestellt. Es wird auf Kapitel 7.3 verwiesen. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Verkehre, die durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 226 ausgelöst werden, keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verursachen und somit keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Sollte es allerdings in Zukunft zu einer Entwicklung der südlichen Teilfläche der ehemaligen Hindenburg-Kaserne kommen, so könnten – je nach Art und Umfang der geplanten Nutzungen – aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen für die nächstgelegene Wohnbebauung, also südlich der neuen Erschließungsstraße, erforderlich werden.

In der Planzeichnung wird daher auf der Südseite der geplanten Erschließungsstraße entlang der nächstgelegenen Wohnnutzung vorsorglich eine Fläche für Lärmschutzeinrichtungen festgesetzt, um diese Fläche entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Auf dieser Fläche könnten zukünftig eine Lärmschutzwand oder andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden, soweit sie erforderlich werden. Sofern eine Lärmschutzwand errichtet werden soll, wären die Abstandsflächen je nach Verlauf der Lärmschutzwand gegebenenfalls über die Eintragung einer Baulast auf dem südlichen Nachbargrundstück zu sichern.

Eine Realisierungsverpflichtung geht mit der Festsetzung im Bebauungsplan nicht einher, Grundlage für eine Verpflichtung zur Herstellung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen ist die 16. BImSchV.

### **5.14. Örtliche Bauvorschriften**

Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° als Dachformen zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt in Kombination mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung (Punkt 5.11) und stellt sicher, dass die im Plangebiet vorzusehenden Gründächer realisiert werden können.

### **5.15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

In den Text des Bebauungsplans werden nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Archäologischer Denkmalschutz, Denkmalschutz, Kampfmittel, Artenschutz, Baum- und Gehölzschutz, Vorsorgender Bodenschutz / Altlasten sowie Einsichtnahme der Normen und Vorschriften übernommen. Diese nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise haben nicht den Charakter einer

---

<sup>2</sup> „Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 226 (...)“, Bearbeitungsstand: 23. Juni 2023, Verfasserin: Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Jarrestraße 44, 22303 Hamburg

Festsetzung, sondern weisen auf sonstige Regelungen hin. Die Auflistung ist nicht abschließend.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 6.1. Verkehrliche Erschließung



Verkehrliche Erschließung, Vorentwurf Stand 1.8.2023, o.M., Quelle: BImA

#### Äußere Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtmitte zwischen Carlstraße und Färbersstraße. Die Hauptanbindung des Plangebiets erfolgt zukünftig über die Carlstraße an das örtliche Straßennetz und zwar an der Stelle, an der sich bislang eine Grundstückszufahrt mit einem der Kasernentore der ehemaligen Hindenburg-Kaserne befand. Die Carlstraße wiederum ist in nördlicher Richtung über die Kreuzung Forstweg / Carlstraße via Bundesstraße 430 (Ringstraße) an das überörtliche Straßennetz angebunden. In südlicher Richtung führt die Carlstraße Richtung Innenstadt.

Die Anbindung des Plangebiets für den **Fuß- und Radverkehr** wird ebenfalls über den neuen Anschlusspunkt an der Carlstraße erfolgen. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr von der Wendeschleife am Ende der neuen Erschließungsstraße zur Färberstraße hin zu realisieren.

Der nächstgelegene Haltepunkt des **öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV) ist die Bushaltestelle „Forstweg“, ca. 200 m nördlich des Plangebiets an der Carlstraße. Eine Anbindung an den **Schienepersonennahverkehr** (SPNV) ist über den

Bahnhaltepunkt „Bahnhof am Stadtwald“ der Bahnlinie Heide-Neumünster gegeben, der unmittelbar nordwestlich des Plangebietes liegt. Das Plangebiet ist somit sehr gut an das Netz des ÖPNV und SPNV angebunden.

### **Innere Erschließung**

Zur Erschließung des Plangebiets wird eine Stichstraße von der Carlstraße aus mit einer Wendemöglichkeit an deren Ende vorgesehen. Die Wendemöglichkeit wurde so dimensioniert, dass sie bei einem Durchmesser von 22 m plus Überhang ausreichend groß ist, um mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren zu werden.

Der Querschnitt der Stichstraße sieht einen Fußweg mit 2,5 m Breite im Norden, mittig eine Fahrbahn mit einer Breite von 6,0 m sowie einen Fußweg mit 2,5 m Breite südlich davon vor. Zum südlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Hindenburg-Kaserne ist entlang der Stichstraße – entsprechend ihrer Höhenlage – eine Böschung geplant. Der Radverkehr wird mit dem motorisierten Verkehr gemeinsam auf der Fahrbahn geführt werden. In Verlängerung der Stichstraße wird ein Fuß- und Radweg in einer Breite von ca. 5 m vorgesehen, der eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr auch an die Färberstraße ermöglichen soll. Im Havariefall, d.h. wenn die neue Erschließungsstraße aufgrund von unvorhergesehenen Umständen (Bauarbeiten, Unfälle) unpassierbar sein sollte, könnte dieser Fuß- und Radweg als Notzufahrt für Fahrzeuge geöffnet werden. Im Regelfall erfolgt die Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr jedoch über die Stichstraße zur Carlstraße hin. Eine Ausnahme stellt die mögliche Ausfahrt des THW in Richtung Färberstraße dar; diese wird zugelassen, um eine redundante Alarmausfahrt und eine enge Verknüpfung zwischen THW und Feuerwehr zu ermöglichen.

Aufgrund der Tatsache, dass Besucherverkehre im Plangebiet nicht zu erwarten sind bzw. auf den Flächen des ETZ und des THW ausreichend Stellplätze für Nutzer und Besucher vorgehalten werden, sind keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Die Anbindung des (aktuell nur in sehr geringfügigem Maße genutzten) südlichen Geländes der ehemaligen Hindenburg-Kaserne erfolgt ebenfalls über die neu geplante Erschließungsstraße.

## **6.2. Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet sind zwei Nutzungen, das Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion und ein Standort des THW vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für KFZ und Fahrräder werden auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten:

Das Stammpersonal des **ETZ** umfasst 55 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hinzu kommen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer an den Trainingseinheiten, so dass insgesamt bis zu 199 Personen auf dem Gelände anwesend sind. Die erforderlichen Stellplätze werden im Ostteil des Grundstücks angeordnet. Von den aktuell vorgesehenen rund 150 Stellplätzen für das ETZ sollen 75 Stellplätze mit Elektroladestationen vorgesehen werden vor dem Hintergrund, dass die Generalzolldirektion ihre PKW-Flotte in den kommenden Jahren auf E-Mobilität umstellen will. Ein Teil der Stellplätze wird als Carports mit Solaranlagen ausgeführt und entspricht somit den Vorgaben des § 10 EWKG (Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein) zur Installationspflicht von Solaranlagen auf größeren Stellplatzanlagen. Außerhalb der Betriebszeiten soll die Sporthalle des ETZ z.B. Sportvereinen für Trainingszwecke zur Verfügung

gestellt werden. Da die Nutzung außerhalb der Betriebszeiten des ETZ stattfindet, stehen den Nutzern der Sporthalle dann Stellplätze auf dem Gelände zur Verfügung.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Flächen auf dem ETZ-Gelände für die Errichtung der Stellplatzanlagen festgesetzt, es wird diesbezüglich auf Kapitel 5.5 verwiesen. Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Für das **THW** werden neben den KFZ-Hallen und Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge des THW insgesamt 18 Parkplätze für Helferinnen und Helfer auf dem Grundstück vorgesehen.

Nennenswerte Besucherverkehre sind im Plangebiet – abgesehen von den Nutzern der Grundstücke und externen Nutzern der Sporthalle – nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass kein Bedarf an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum ausgelöst wird.

Neben den Stellplätzen für PKW werden auf den Grundstücken für die Nutzerinnen und Nutzer ebenfalls Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Diese sind – wie die Stellplätze für KFZ – im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

### 6.3. Technische Ver- und Entsorgung

Zur gesicherten Erschließung gehört neben dem Anschluss an das öffentliche Straßennetz auch die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserentsorgung und Regenwasserbeseitigung.

#### **Energieversorgung**

Für die beiden Vorhaben im Plangebiet (ETZ und THW) wurden Energiekonzepte<sup>3</sup> aufgestellt, welche die Möglichkeiten der Energieversorgung (Wärme, Strom) untersuchen. Als Zielvorgabe gelten die verbindlichen Energieeffizienzfestlegungen des Bundes - „Vorbildfunktion Bundesgebäude für Energieeffizienz“ vom 25.8.2021. Die Energiekonzepte belegen, dass bei den Vorhaben der Standard „EGB40“ („Effizienzgebäude Bund 40“) eingehalten wird. Darüber hinaus kann – durch Errichtung von entsprechenden Photovoltaik-Anlagen – das „Effizienzhaus Plus Niveau“, also sowohl ein negativer Jahresprimärenergiebedarf als auch ein negativer Jahresendenergiebedarf, erreicht werden. Dies bedeutet, dass die Vorhaben im Jahresmittel mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen.

#### **Wärmeversorgung**

In den Energiekonzepten wurden Luftwärmepumpen, Geothermie und Fernwärme für die Wärmeversorgung gegenübergestellt. Die Energiekonzepte kommen zu dem Ergebnis, dass alle drei Varianten grundsätzlich geeignet sind, um die o.g. Zielvorgaben des Bundes zu erreichen.

Falls Geothermie als Wärmequelle genutzt werden soll, sind weitere Untersuchungen erforderlich, um zu prüfen, ob in den nutzbaren Bodenschichten ausreichend Wärmeenergie zur Verfügung steht. Darüber hinaus wäre zu untersuchen, ob eine Nutzung von Geothermie hinsichtlich der vorhandenen Altlasten umsetzbar ist.

---

<sup>3</sup> „Neubau Einsatztrainingszentrum Neumünster der Generalzolldirektion – Energiekonzept“, Bearbeitungsstand: 14.7.2023 sowie „Neubau THW Ortsverband Gebäude Typ II mit Kfz-Hallen – Energiekonzept“, Bearbeitungsstand: 24.7.2023, Verfasserin: MNP Ingenieure GmbH, Maria-Goeppert-Str. 17, 23562 Lübeck

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der SWN ist über die in der Carlstraße liegenden Leitungen möglich. Die SWN hat im Vorfeld bestätigt, dass die für die geplanten Nutzungen erforderliche Wärmeleistung bereitgestellt werden kann.

### **Stromversorgung**

Die Energiekonzepte sehen vor, dass Photovoltaikmodule auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude sowie ergänzend über Teilen der Stellplatzanlagen installiert werden. Im Bebauungsplan werden hierzu Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel 5.9). Ein Anschluss an das örtliche Stromnetz ist über eine Trafostation unmittelbar östlich des Plangebiets an der Einmündung zur Carlstraße vorhanden.

### **Wasserversorgung, Telekommunikation**

Versorgungsleitungen für Wasser sowie für Universaldienstleistungen (Telekommunikation, Internet, TV) liegen in der Carlstraße und können im Rahmen der Erschließung des Plangebietes in der Planstraße verlegt werden.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Ein Anschluss an einen Schmutzwasserkanal ist in der Färberstraße möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden verschiedene Möglichkeiten für eine Schmutzwasserentsorgung geprüft, unter anderem die Herstellung eines Schmutzwasserkanals in der geplanten Erschließungsstraße. Aufgrund der hohen Herstellungskosten für einen solchen Schmutzwasserkanal wurde mit der Vorhabenträgerin vereinbart, dass kein neuer öffentlicher Schmutzwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße herzustellen ist. Stattdessen ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Färberstraße über bereits im Plangebiet vorhandene Schmutzwasserleitungen, die zu ertüchtigen sind bzw. über neue Schmutzwasserleitungen möglich.

### **Niederschlagsentwässerung, A-RW 1-Nachweis**

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Neumünster sind anfallende Niederschlagswässer auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der erheblichen Bodenbelastungen im Plangebiet (siehe Kapitel 7.1) ist eine Versickerung auf den belasteten Flächen zu vermeiden, um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auszuschließen. Die im Plangebiet am geringsten belastete Fläche, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist, liegt im äußersten Nordwesten des Plangebiets im Bereich eines vorhandenen Gehölzes. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet gesammelt und über insgesamt drei Regenwasserleitungen in eine Versickerungsanlage im Nordwesten des Plangebiets eingeleitet wird. Ausgenommen hiervon ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Das dort anfallende Niederschlagswasser soll über eine Regenwasserbehandlungsanlage und -rückhaltung gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Carlstraße eingeleitet werden. Die für die Versickerungsanlage geeignete Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, dies wird in Kapitel 5.8 erläutert.

Der Nachweis über die Niederschlagsentwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. der Erschließungsplanung zu führen. Dabei ist ein Entwässerungsnachweis nach DWA A-138 zu erbringen.

Die Entwässerungsplanung von Niederschlagswasser ist hinsichtlich der Abweichung des künftigen Wasserhaushaltes vom natürlichen Referenzzustand zu überprüfen. Hintergrund ist der Erlass des Landes zu „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1, der den Nachweis auf Bauleitplanebene im Ermessen der unteren Wasserbehörde (UWB)

fordert. Ziel ist die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt in der Fläche, um einen potentiell naturnahen Wasserhaushalt beizubehalten, so dass die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand in Fließgewässern durch urbane Regenwasserleitungen gering sind sowie das ortsübliche Kleinklima erhalten bleibt. Dazu werden die Wasserhaushaltskomponenten geringer Oberflächenabfluss, Versickerung (Grundwasserneubildung) und Verdunstung im Vergleich zum Referenzzustand untersucht.

Im Ergebnis der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1<sup>4</sup> wird festgehalten, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (unter anderem Dachbegrünung, zulässiger Versiegelungsgrad durch Gebäude und Nebenanlagen, Versickerungsanlage) das Plangebiet in den Fall 3 nach A-RW 1 einzuordnen ist, der Wasserhaushalt wird als „extrem geschädigt“ eingestuft. Ursache für die Einstufung in Fall 3 ist, dass der Verdunstungswert mit 17,2% Abnahme die zulässige Abweichung nicht einhält. Die Werte für Abfluss (7,8 % Zunahme) und Versickerung (9,5% Zunahme) halten dagegen die zulässigen Minimal- und Maximalabweichungen ein.

Im A-RW 1 Nachweis wird weiter ausgeführt, dass es trotz der Einstufung in Fall 3 nicht zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommt. Aufgrund der geplanten, gedrosselten Einleitung des Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen (zukünftig 5 l/s statt bislang rd. 12 l/s) wird zukünftig deutlich weniger Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenkanal eingeleitet als bisher. Die übrigen Flächen im Plangebiet leiten in die Versickerungsanlage ein und tragen somit nicht zu einem erhöhten Oberflächenabfluss bei. Da die Mächtigkeit des Sickerraums größer als 1,00 m ist, gilt ferner der Nachweis zur Vermeidung der Grundwasseraufhöhung als erbracht. In Hinblick auf eine Verbesserung der Verdunstungsleistung wird im Plangebiet festgesetzt, dass Dachflächen zu mindestens 85% extensiv zu begrünen sind und somit deutlich höhere Anforderungen, als durch die ökologische Leitlinie der Stadt Neumünster vorgesehen sind. Zusätzlich werden Fassadenbegrünung und die Begrünung von Stellplatzanlagen festgesetzt. Die negativen Auswirkungen durch die Planung auf den Wasserhaushalt werden somit auf Ebene der Bauleitplanung umfassend reduziert.

### **Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung im Plangebiet kann über die Planstraße mittels ortsüblicher, 3-achsiger Müllfahrzeuge erfolgen. Die Grundstücke im Plangebiet liegen unmittelbar an der Erschließungsstraße. Der Wendekreis am Ende der Planstraße ist so dimensioniert, dass ein Befahren der Planstraße durch Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahrten möglich ist.

### **Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der kommunalen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zu beachten.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung gemäß den geltenden technischen Anforderungen sind für die Neubauvorhaben im Rahmen des

---

<sup>4</sup> „Bebauungsplan Nr. 226 – ‚Ehemalige Hindenburg-Kaserne nördlicher Teil‘ – Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1“, Fassung vom 18.9.2023, Verfasserin: Planungsgemeinschaft Häfner-Oefner, Am Bahnhof 1, 63505 Langenselbold

nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den jeweiligen Träger des Vorhabens nachzuweisen.

## 7. Umweltbelange

### 7.1. Bodenschutz, Altlasten

Im Plangebiet befanden sich von 1889 bis 1929 die Lederfabriken Bartram und Stender (bis 1897) sowie Sager (bis 1929). Nach dem Konkurs im Jahre 1929 erfolgte der Rückbau der Lederfabrik und mutmaßlich das Planieren des Geländes. Anschließend wurde der Standort von 1934 bis 1945 durch die deutsche Wehrmacht, von 1945 bis 1958 durch die Royal Army und anschließend bis 2003 durch die Bundeswehr militärisch genutzt.

Diese Vornutzungen haben zu Schadstoffeinträgen in den Untergrund geführt, wodurch Boden und Grundwasser belastet sind. Die Produktionsabläufe der Lederfabrik und das Verrieseln der dabei anfallenden Abwässer hat zu Belastungen unter anderem mit Arsen, Chrom und Milzbrandsporen geführt. Die Kasernennutzung hat unter anderem im Bereich der Fahrzeugwerkstätten Bodenbelastungen durch Mineralöle verursacht (MKW / BTEX-Aromate).

Für die Fläche der ehemaligen Hindenburg-Kaserne wurden seit 1990 mehrere Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Im Jahr 2017 wurde eine Gefährdungsabschätzung<sup>5</sup> durch die Spiekermann GmbH erstellt, welche folgende Schlussfolgerungen für zukünftige Nutzungskonzepte zieht:

1. Aufgrund der Belastung des Bodens mit Arsen ist der hohe Versiegelungsgrad zu erhalten bzw. ein noch höherer Versiegelungsgrad anzustreben.
2. Ein Kontakt mit belastetem Boden ist aufgrund der Milzbrandsporen zukünftig sicher auszuschließen. Hierzu sind ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung mit unbelastetem Material erforderlich.
3. Nutzgärten sind auszuschließen, um Direktkontakte mit Milzbranderrögern und Arsen zu vermeiden.
4. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund ist darauf zu achten, dass kein Windabtrag von Böden zugelassen wird.
5. Bei Gründungen und Erdarbeiten im Bereich der früheren Gerbgruben der Lederfabrik und der Wasserwerkstatt ist mit Bauwerksresten der früheren Fundamente und Gerbgruben zu rechnen.
6. Eingriffe in den Boden sind fachtechnisch durch einen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
7. Bei Eingriffen in den Boden sind Arbeitsschutzmaßnahmen (Milzbrand / Arsen) zu ergreifen.
8. Soll Material im Zuge von Baumaßnahmen vom Standort verbracht werden, so ist die Gefährlichkeit des Abfalles bei Transport und Entsorgung zu berücksichtigen

---

<sup>5</sup> „Hindenburg-Kaserne in Neumünster - Gefährdungsabschätzung / Handlungsempfehlung“, Fassung vom 23.7.2018, Verfasserin: Spiekermann GmbH, Prenzlauer Promenade 28a, 13089 Berlin

(Transport in geschlossenen Behältnissen / abgeplanten Fahrzeugen, „Schwarz-Weiß-Trennung“)

9. Versickerungsanlagen sollten auf dem Grundstück nicht errichtet werden. Sollte dennoch eine Versickerungszone auf Teilflächen nötig werden, sind dafür kontaminationsfreie Versickerungszonen durch Aushub des belasteten Materials zu schaffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Detail zu prüfen.
10. Es wird empfohlen, für das Grundwasser auf der Fläche der Liegenschaft und im unmittelbaren Umfeld Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen in Form von Nutzungsverbieten auszusprechen, um unkontrollierte Verschleppungen zu vermeiden (z.B. Ausschluss von Gartenbrunnen).
11. Zur Überwachung der Grundwasserbelastung wird ein Grundwassermonitoring empfohlen.

Aufbauend auf der Gefährdungsabschätzung und weiteren Untersuchungen ist ein Rahmensanierungskonzept<sup>6</sup> (Stand 4.8.2023) erstellt worden. Die im Rahmensanierungskonzept genannten Sanierungsziele sind:

- a) keine Verschlechterung der Gefährdungssituation (vor allem in Bezug auf die Wirkungspfade Boden–Mensch und Boden–Grundwasser);
- b) Vermeidung von Gefährdungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nach Abschluss der Grundstücksentwicklung(en) und auch während der hierfür erforderlichen Baumaßnahmen;
- c) Beseitigung von Gefahren oder Gefahrenpotenzialen soweit dies im Rahmen der umzusetzenden Baumaßnahmen mit einem angemessenen und verhältnismäßigen Aufwand möglich ist;
- d) Schaffung nachhaltiger sicherer Lebens- und Arbeitsbedingungen

Das Rahmensanierungskonzept stellt zusammenfassend dar, dass die standortbezogen formulierten Sanierungsziele mit den im Rahmensanierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich erreichbar sind. Der Bebauungsplan ist somit vollziehbar, die Konkretisierung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt in einem oder mehreren Sanierungsplänen, die im Weiteren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die vorhandenen Altlasten, die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Sanierungsplans in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und weist darauf hin, dass die Nutzung von Grundwasser im Plangebiet nicht zulässig ist.

## 7.2. Verkehrliche Auswirkungen

Die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes und die potenziellen Auswirkungen verschiedener Nachnutzungen der ehemaligen Hindenburg-Kaserne sind durch das Büro WVK (Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster) anlässlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans untersucht worden.

---

<sup>6</sup> „Rahmensanierungskonzept Einsatztrainingszentrum und THW-Betriebsgelände 24534 Neumünster, Färberstraße 92“, Bearbeitungsstand: 4.8.2023, Verfasserin: Sakosta GmbH, Schulstraße 18, 06403 Nobitz

In dem Gutachten<sup>7</sup> wurden einerseits die Auswirkungen des geplanten Einsatztrainingszentrums und des THW-Standortes untersucht, das heißt die Auswirkungen, die durch dieses Planverfahren verursacht werden. Andererseits wurde ebenfalls untersucht, welche Auswirkungen eine eventuelle, zukünftige Entwicklung des südlichen Kasernengeländes auf das Erschließungsnetz hätte, wenn dieses Gebiet ebenfalls ausschließlich über den geplanten Anschlusspunkt an der Carlstraße erschlossen würde. Diese zweite Variante wurde untersucht um abschätzen zu können, ob das südliche Kasernengelände über den in diesem Planverfahren vorgesehenen Anschlusspunkt ebenfalls an die Carlstraße angebunden werden könnte oder ob hierfür zwingend eine zweite Zufahrt an anderer Stelle erforderlich wäre. Die Entwicklung des südlichen Kasernengebiets ist allerdings nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

Die Analyse der 2023 bestehenden Verkehre ergibt laut Gutachten, dass die Carlstraße im Abschnitt nördlich der Bahnlinie mit ca. 2.000 Kfz (davon 60 LKW) und südlich der Bahnlinie mit ca. 2.200 Kfz (davon 60 LKW) pro 24h befahren wird.

Das Verkehrsaufkommen, das durch die Realisierung der Vorhaben ETZ und THW ausgelöst wird, umfasst in der Summe aus Quell- und Zielverkehr ca. 390 Kfz / 24h. In den maßgebenden Spitzenstunden sind 110 Kfz/h morgens und 90 Kfz/h nachmittags anzunehmen.

Um abzuschätzen, welche verkehrlichen Auswirkungen eine eventuelle, zukünftige Entwicklung des südlichen Kasernengeländes im schlechtesten, anzunehmenden Fall hätte, wurde als „Worst-Case“ angenommen, dass diese ca. 6 ha große Fläche als Mischgebiet (bestehend aus Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen) entwickelt und ausschließlich über die gleiche Anbindung wie das ETZ und das THW an die Carlstraße angeschlossen würde. In diesem Falls würde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.800 Kfz (davon 116 LKW) pro 24h entstehen. In den maßgebenden Spitzenstunden wären dies 126 Kfz/h morgens und 144 Kfz/h abends.

Werden ausschließlich die Verkehre aus dem hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 226 bewertet, so werden im Prognose-Planfall 2030 (das heißt, nach Realisierung der Vorhaben ETZ und THW) auf der Carlstraße im Abschnitt nördlich der Bahnlinie ca. 2.200 Kfz (davon 60 LKW) und südlich der Bahnlinie ca. 2.400 Kfz (davon 60 LKW) pro 24h prognostiziert.

Bei einer potenziellen Entwicklung der südlichen Kasernenfläche, die jedoch nicht Gegenstand dieses Planverfahrens ist, würden im Prognose-Planfall 2030 auf der Carlstraße nördlich der Bahnlinie ca. 3.300 Kfz (davon 130 LKW) und südlich der Bahnlinie ca. 3.100 Kfz (davon 110 LKW) pro 24 h prognostiziert.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das umliegende Straßennetz für alle untersuchten Szenarien ausreichend leistungsfähig ist. Sowohl die zukünftigen Verkehre aus den Nutzungen ETZ / THW als auch aus dem eventuell zu entwickelndem, südlichem Gebiet der ehemaligen Hindenburg-Kaserne können ohne Einschränkungen und sicher abgewickelt werden. Der im Umfeld des Plangebiets liegende Knotenpunkt Sauerbruchstraße / Forstweg / Carlstraße weist sowohl in der Analyse als auch in den Prognose-Planfällen eine gute Qualitätsstufe (QSV B) auf. Der Knotenpunkt Roonstraße / Victoriastraße / Carlstraße erreicht sowohl in der Analyse als auch in den Prognose-Planfällen eine sehr gute Qualitätsstufe (QSV A).

---

<sup>7</sup> „Neubau eines ETZs und eines THW-Betriebsgeländes, Verkehrsgutachten“, Bearbeitungsstand: 17. Mai 2023, Verfasserin: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster

Abgesehen von einem Umbau des Anschlusspunktes der geplanten Stichstraße (Planstraße) an die Carlstraße werden keine baulichen Veränderungen am umliegenden Straßennetz erforderlich. Der neue Anschlusspunkt weist in allen untersuchten Prognose-Planfällen eine sehr gute Qualitätsstufe (QSV A) auf.

In Kapitel 7.2 - „Empfehlung“ - des Gutachtens heißt es abschließend:

*„Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Entwicklungsvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Hindenburg-Kaserne. Es bestehen an den bemessungsrelevanten Knotenpunkten umfangreiche Kapazitätsreserven, so dass eine bauliche Ertüchtigung der Verkehrsanlagen grundsätzlich nicht erforderlich wird. Der Radverkehr in der Carlstraße wird bereits heute durch Fahrrad-schutzstreifen in beiden Fahrtrichtungen geschützt geführt. Dieser Ausbaustandard geht sogar über die empfohlenen Führungsformen nach Regelwerk hinaus, sodass keine Konfliktpunkte durch die zukünftigen Gebietsentwicklungen gesehen werden. Der im direkten Umfeld des Erschließungsknotenpunktes zur Carlstraße gelegene Bahnübergang führt zu keinen nennenswerten Beeinflussungen hinsichtlich des Verkehrsablaufes, da der Bahnübergang nur durch zwei Zugquerungen innerhalb einer Zeitstunde geschlossen wird.“*

### **7.3. Immissionsschutz: Lärm**

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Lärmtechnische Untersuchung<sup>8</sup> durch das Ingenieurbüro Bergann Anhaus aufgestellt. Darin wird überprüft, ob die Anforderungen an den Schallschutz hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm eingehalten werden können und ob Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich werden.

Dabei wird beim Verkehrslärm – wie auch im zugrundeliegenden Verkehrsgutachten – zwischen den Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 226 selbst und einer potenziellen, zukünftigen Entwicklung des südlichen Kasernengeländes unterschieden. Auch an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung (hinsichtlich des Verkehrslärms) die Entwicklung des südlichen Kasernengeländes zu einem Mischgebiet angenommen wurde, jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 226 ist. Vielmehr sollte durch das Gutachten – wie auch beim Verkehrsgutachten – überprüft werden, ob im Falle einer Entwicklung des südlichen Kasernengeländes die daraus resultierenden Verkehre unter Einhaltung des Immissionsschutzes über die Planstraße des Bebauungsplans abgewickelt werden könnten.

#### **Gewerbelärm**

Grundlage für die Beurteilung des Gewerbelärms ist die TA Lärm. Die Lärmtechnische Untersuchung betrachtet alle auf dem Gelände des ETZ und des THW gemäß Betriebsbeschreibungen zu erwartenden Betriebsabläufe und berücksichtigt dabei die Betriebszeiten des ETZ und des THW. Die Betriebszeiten liegen vollständig im Tageszeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Einsatzfahrten des THW sind dabei aufgrund der TA Lärm nicht zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäß liegt die Anzahl der Einsatzfahrten des THW allerdings bei lediglich rund 5 Einsätzen pro Jahr.

---

<sup>8</sup> „Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 226 (...)“, Bearbeitungsstand: 23. Juni 2023, Verfasserin: Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Jarrestraße 44, 22303 Hamburg

Die rechnerische Schallprognose kommt zu dem Ergebnis, dass der Beurteilungspegel am nächstgelegenen Bestands-Wohngebäude an der Carlstraße tags bis zu 44 dB(A) beträgt. Dieser unterschreitet somit den für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A) sehr deutlich.

An den Bestandsgebäuden im Bereich des ehemaligen Kasernenareals südlich des ETZ / THW ergeben sich Beurteilungspegel tags zwischen 45 und 52 dB(A). Somit werden hier die Immissionsrichtwerte für ein – potenzielles – Mischgebiet in Höhe von 60 dB(A) tags deutlich unterschritten. Auch die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet mit 55 dB(A) tags würden eingehalten.

Nach TA Lärm sind Maximalpegel / kurzzeitige Geräuschspitzen - beispielsweise verursacht durch Türenschnellen, beschleunigte Fahrzeugvorbeifahrten oder Ladevorgänge - von bis zu 90 dB(A) zulässig. Diese werden mit ermittelten Werten von 61 dB(A) bzw. 80 dB(A) eingehalten.

Hinsichtlich der im Plangebiet zur Wärmeversorgung in Betracht gezogenen Luft-Wasser-Wärmepumpen wird festgehalten, dass durch geeignete technische Maßnahmen die Immissionen im südlich angrenzenden, potenziellen Mischgebiet auf maximal 54/39 dB(A) tags / nachts zu begrenzen sind, um eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von mindestens 6dB(A) zu erreichen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Seitens der BI mA als Vorhabenträgerin wurde gegenüber der Stadt Neumünster mit Schreiben vom 25. Juli 2023 die Selbstverpflichtung eingegangen, diese Immissionswerte im Rahmen des Bauantragsverfahrens einzuhalten. Die Einhaltung dieser Selbstverpflichtung ist darüber hinaus Gegenstand des mit der Vorhabenträgerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags.

### **Verkehrslärm**

Bei der Beurteilung des Verkehrslärms wird unterschieden zwischen den auf das Plangebiet (ETZ / THW) einwirkende Verkehrslärmimmissionen und auf die Umgebung des Plangebiets einwirkende Verkehrslärmimmissionen.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke Neumünster – Heide, die östlich des Plangebiet verlaufende Carlstraße, die nördlich bis westlich verlaufende B 430 sowie durch die geplante Erschließungsstraße ein. Aufgrund des großen Abstands zu den Straßen und der nur wenig frequentierten Bahnstrecke ergeben sich geringe Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet mit maximal 55/54 dB(A) tags/nachts. Lediglich direkt entlang der geplanten Erschließungsstraße werden tags Pegel von bis zu 60 dB(A) erreicht. Die Immissionsgrenzwerte 64/54dB(A) tags/nachts werden im Plangebiet eingehalten. Festsetzungen zum Schutz der geplanten Gebäude des ETZ / THW vor Verkehrslärm (im Plangebiet) sind somit nicht erforderlich.

Für die Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets wurden mehrere Szenarien untersucht, die im Gutachten folgendermaßen beschrieben werden:

*„Neubau Erschließungsstraße mit Verkehren ETZ/THW*

*Soweit auf der Erschließungsstraße nur die durch das ETZ und das THW verursachten Verkehre berücksichtigt werden, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) für die Wohnbebauung an der Carlstraße bzw. 64/54 dB(A) für die Gebäude im potenziellen Mischgebiet ausnahmslos eingehalten (vgl. Anlage 4.1).*

*Neubau Erschließungsstraße mit Verkehren ETZ/THW und Mischgebiet*

*Werden außer den durch das ETZ und das THW verursachten Verkehren zusätzlich die durch das mögliche Mischgebiet verursachten Verkehre berücksichtigt, wird der Immissionsgrenzwert nachts der 16. BImSchV von 49 dB(A) am nächstgelegenen Wohngebäude an der Carlstraße um bis zu 1 dB(A) überschritten (vgl. Anlage 4.2).*

*Neubau Erschließungsstraße mit Verkehren ETZ/THW und Mischgebiet + Lärmschutzwand*

*Unter Berücksichtigung einer 2 m hohen und ca. 12 m langen Lärmschutzwand<sup>14</sup> entlang der Erschließungsstraße können Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vermieden werden (vgl. Anlage 4.3).“*

Die Verkehre, die durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 226 ausgelöst werden, verursachen somit keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der anzuwendenden 16. BImSchV.

Wenn allerdings auf der südlichen Teilfläche der ehemaligen Hindenburg-Kaserne ein potenzielles Mischgebiet angenommen wird, dessen KFZ-Verkehr ausschließlich über die Planstraße des Bebauungsplans Nr. 226 abgewickelt wird, so können Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte um bis zu 1 dB(A) erfolgen, die allerdings zum Beispiel mit einer Lärmschutzwand vermieden werden können.

Die Entwicklung der südlichen Teilfläche der ehemaligen Hindenburg-Kaserne ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 226. Um jedoch perspektivisch aktive Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der nächstgelegenen Wohngebäude entlang der Planstraße zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan Nr. 226 eine Fläche für den Immissionsschutz festgesetzt. Diese Fläche dient dazu, erforderlichenfalls eine Lärmschutzwand errichten zu können, auch wenn dies aufgrund der Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 226 nicht zwingend erforderlich ist.

In der abschließenden Beurteilung der Lärmtechnischen Untersuchung wird ausgeführt:

*„Die vorliegenden Planungen für das Einsatztrainingszentrum für die Generalzolldirektion und den Neubau für das Technische Hilfswerk genügen den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht notwendig. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bei Betrachtung des durch diese Nutzungen verursachten Verkehrslärms eingehalten. Für den Fall, dass die Entwicklung eines potenziellen Mischgebietes auf der südlichen Teilfläche der ehemaligen Hindenburg-Kaserne ebenfalls betrachtet wird, sind für ein Gebäude an der Carlstraße gegebenenfalls Maßnahmen der Lärmvorsorge vorzusehen. Soweit aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand H = 2 m, L = 12 m) vorgesehen werden sollen, kann die Lärmschutzwand in Lage und Höhe im Bebauungsplan festgesetzt werden.“*

#### 7.4. Luft

Werden die Immissionen weitergefasst, sind im Rahmen der Abwägung auch die Auswirkungen von **CO<sub>2</sub>, Feinstaub und sonstigen Schadstoffen** zu betrachten.

Die Stadt Neumünster verfügt nicht über einen Luftreinhalteplan. Eine Erhebung der Zahlen zur CO<sub>2</sub>-Belastung fand zuletzt in Vorbereitung auf die Aufstellung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Neumünster (2015) statt. Danach werden in der Gesamtstadt jährlich etwa 607.355 t CO<sub>2</sub> (2012) emittiert. Im Klimaschutzkonzept werden

Maßnahmen benannt, die zur Reduzierung des Energiebedarfs, zum erhöhten Einsatz erneuerbarer Energien und damit zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses beitragen. Insgesamt wird eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Zukunft prognostiziert.

Die Art der genutzten Energie hat einen maßgeblichen Einfluss auf den Ausstoß von Klimagasen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden für die beiden im Plangebiet liegenden Vorhaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ETZ und THW), Energiekonzepte erarbeitet (siehe auch Kapitel 6.3). Zur Wärmeversorgung wurden Fernwärme, Luft-Wärmepumpen und Geothermie untersucht, für die Stromversorgung wurden Photovoltaikanlagen betrachtet. Im Ergebnis wird eine Klimaneutrale Energieversorgung auf Basis der Energiekonzepte im Plangebiet erreicht, so dass ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans geleistet werden kann. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stellt strenge und verbindliche Anforderungen an seine Gebäude und deren Zertifizierung, um in Bezug auf Klimaneutralität und Nachhaltigkeit vorbildlich zu sein (BNB – „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“). Diese gehen weit über die allgemein geltenden, gesetzlichen Anforderungen hinaus und gewährleisten die verbindliche Umsetzung einer Klimaneutralen Energieversorgung im Plangebiet.

Zu anderen Schadstoffen liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch die Planverwirklichung keine signifikante Verschlechterung des jetzigen Zustands eintritt.

## **7.5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz**

Der Bebauungsplan Nr. 226 schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion sowie eines Standortes des Technischen Hilfswerks, Ortsverband Neumünster und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten somit die Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind als zulässig bzw. bereits erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Unabhängig vom Ausgleichserfordernis sind die Belange des Artenschutzes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde wurden für die beiden Vorhaben ETZ und THW je ein Artenschutzbericht durch das Büro bioplan erarbeitet.

Die Artenschutzberichte<sup>9</sup> kommen zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 europarechtlich geschützte Arten, in diesem Fall Brutvögel und Fledermäuse, vorkommen. Es werden Maßnahmen benannt, um Zugriffs-, Störungs- und Tötungsverbote zu vermeiden (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen). Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genannt, die den dauerhaften Schutz der relevanten Lebensräume gewährleisten bzw. zu einer Kompensation der beeinträchtigten oder verloren gegangenen ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen kann.

---

<sup>9</sup> „Bau eines Einsatztrainingszentrums für die Generalzolldirektion – Artenschutzprüfung (Stufe II)“, Bearbeitungsstand 15.6.2023 sowie „Neubau für das THW – Ortsverband Neumünster – Artenschutzprüfung (Stufe II)“, Bearbeitungsstand: 15.6.2023, Verfasserin: bioplan PartG, Dorfstraße 27a, 24625 großharrie

Folgende **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen** werden für den Bau des Einsatztrainingszentrums ebenso wie für den Bau des THW-Standortes vorgesehen:

**AV1:** Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse: Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm Durchmesser und Gebäuderückbauten (Abbrüche) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich keine Fledermäuse in den Bäumen oder Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Alle übrigen Arbeiten der Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

**AV2:** Vermeidung der Beleuchtung der Allee an der Färberstraße sowie des Bahndamms: Eine Aufhellung der Flugstraßen von lichtempfindlichen Fledermausarten (Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus, Braunes Langohr) über das bisherige Maß ist zu vermeiden. Hierzu sollen Außenleuchten in bestimmten Bereichen ausgeschlossen werden, bedarfsgerecht gesteuert werden bzw. Streulicht von Außenleuchten / Fahrzeugen in Richtung der Flugstraßen vermieden werden. Außenfenster von Gebäuden entlang der Allee an der Färberstraße sind abends in der Zeit Anfang März bis Ende Oktober automatisch abzudunkeln.

**AV3:** Vermeidung von Lichtverschmutzung / insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung: Sämtliche Leuchten im Außenbereich sind mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber Lichtquelle, Lichttemperatur 2.700 Kelvin oder weniger) auszustatten. In den Verkehrswegen sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 3 m aufgestellt werden, um die Lichtstreuung zu minimieren. Alle Leuchten dürfen ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben und sind zu Grünflächen hin abzuschirmen.

Ferner wird als **artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme** vorgesehen, dass Siedlungsgebüsche im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind, Einzelbäume / Großbäume im Verhältnis 1:3 (d.h. drei Neupflanzungen für jede Fällung).

Die Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen AV1 bis AV3 werden im Bebauungsplan festgesetzt und es wird ein Hinweis auf die Regelungen des BNatSchG in den Text des Bebauungsplans aufgenommen. Es wird auf die entsprechenden Abschnitte in Kapitel 5 dieser Begründung verwiesen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die in den Artenschutzprüfungen benannt werden, wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Neumünster und der BImA als Vorhabenträgerin geschlossen wurde, gesichert. Der Vertrag beinhaltet unter anderem die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, den Eingriff in den Gehölzbestand im Plangebiet vollumfänglich auszugleichen. Zur Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Stellungnahme<sup>10</sup> erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass – neben den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen – für den artenschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebiets insgesamt 15.251 m<sup>2</sup> Feldgehölze anzupflanzen sind, darüber hinaus werden 285 Baumpflanzungen als Kompensation für die Eingriffe in den Gehölzbestand ermittelt. Über den städtebaulichen Vertrag ist festgeschrieben, dass die Vorhabenträgerin diese Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten herzustellen hat.

---

<sup>10</sup> „Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Stellungnahme mit Bilanzierung und Kompensationskonzept“, Bearbeitungsstand: 5.2.2024, Verfasserin: Planung & Moderation, Hohe Weide 7a, 20259 Hamburg

## 7.6. Eingriff-Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 226 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten somit die Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind als zulässig bzw. bereits erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Ungeachtet der Tatsache, dass aufgrund der hier genannten gesetzlichen Vorgaben ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich ist, hat die Stadt Neumünster die Vorhabenträgerin – wie in Kapitel 7.5 dargestellt – dazu verpflichtet, Eingriffe in den Gehölzbestand im Plangebiet vollumfänglich auszugleichen. Der Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen umfasst wie zuvor dargestellt insgesamt 15.251 m<sup>2</sup> Feldgehölze für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie weitere 285 Baumpflanzungen als Kompensation für den Eingriff in den Gehölzbestand im Plangebiet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Kosten der Vorhabenträgerin erstellt.

## 7.7. Klimarelevanz der Planung

Im vorliegenden Fall ist bei der Umsetzung der Bauleitplanung mit Treibhausgasemissionen und Energieverbräuchen für den Bau, für Herstellung und Transport der Baumaterialien sowie für den Abriss der vorhandenen Bauwerke und Versiegelungen auszugehen. Ferner sind aufgrund von geplanten Gehölzrodungen und Baumfällungen auf dem Gelände negative Auswirkungen auf das Klima anzunehmen. Diese negativen Auswirkungen durch Gehölzrodungen und Baumfällungen werden zumindest teilweise durch Ersatzpflanzungen gemindert, zu denen sich die Planveranlasserin vertraglich verpflichtet hat.

Positive Auswirkungen in Bezug auf die Klimarelevanz der Planung haben die Vorgaben des Bundes für seine Neubauprojekte. Basis hierfür ist der Kabinettsbeschluss „Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu- und Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes“ vom 25.8.2021, der die Vorgaben aus dem Klimaschutzprogramm 2030 umsetzt. Die Neubauten müssen in den Bereichen Energieeffizienz, Klimaschutz, nachhaltiges Bauen und Innovation vorbildhaft sein. Der Bund stellt, um mit seinen Bundesbauten vorbildhaft in Bezug auf Klimaneutralität und Nachhaltigkeit zu sein, strenge und verbindliche Anforderungen an seine Gebäude und deren Zertifizierung (BNB – „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“). Durch verbindliche Vorgabe des EGB40-Standards (Effizienzgebäude Bund 40) werden die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz weit übertroffen. Ziel ist außerdem, dass die Gebäude das Effizienzhaus plus Niveau erreichen und somit im Jahresmittel mehr Energie (Photovoltaik) produzieren als sie verbrauchen.

## **C. Plandurchführung**

### **8. Kampfmittel, Archäologie**

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten (insbesondere Tiefbaumaßnahmen) ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

Es liegen derzeit keine Hinweise vor, dass sich die Umsetzung der Planung auf archäologische Kulturdenkmale auswirken könnte. Unabhängig davon wird von der zuständigen Fachbehörde auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014 hingewiesen. Danach gilt:

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

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

### **9. Zeitvorstellungen**

Es ist beabsichtigt, nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zeitnah die Projekte ETZ und THW zu realisieren. Der Rückbau der Bestandsgebäude und die Durchführung von Bodensanierungsarbeiten sollen voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2024 erfolgen. Der Baubeginn für die Gebäude des ETZ ist für die zweite Jahreshälfte 2025 geplant, die Fertigstellung bis 2027 vorgesehen. Eine genauere Zeitplanung zur Errichtung der Gebäude für das THW liegt derzeit noch nicht vor.

### **10. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Flächen, die für die öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich werden, werden nach Abschluss der Baumaßnahmen an die Stadt Neumünster übertragen, während die Grundstücke für das Einsatztrainingszentrum und das Technische Hilfswerk im Eigentum der BImA verbleiben sollen.

### **11. Rechtsfolgen**

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erfüllen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

## 12. Monitoring

Nach den Vorgaben des § 4 c 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 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.

Im gesamtstädtischen Kontext bietet zudem der fortwährende ISEK-/IRIS-Prozess (vgl. Kapitel 3.3) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

## D. Städtebauliche Daten, Kosten und Finanzierung

### 13. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

Sonstige Sondergebiete (SO ETZ)	ca. 30.329 m <sup>2</sup>	ca. 63,5 %
Flächen für den Gemeinbedarf (THW)	ca. 8.930 m <sup>2</sup>	ca. 18,5 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 5.135 m <sup>2</sup>	ca. 11,0 %
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	ca. 245 m <sup>2</sup>	ca. 0,5 %
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsanlage)	ca. 2.989 m <sup>2</sup>	ca. 6,5 %
Gesamtfläche	ca. 47.628 m <sup>2</sup>	

### 14. Kosten und Finanzierung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden externen Planungskosten werden gemäß des zwischen BImA und Stadt Neumünster geschlossenen städtebaulichen Vertrages durch die BImA getragen.

Die BImA trägt auf Grundlage des abgeschlossenen Erschließungsvertrages ferner die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße sowie die Ausgleichskosten für Eingriffe in den Gehölzbestand.

Neumünster, den 2024  
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag  
(Heilmann)