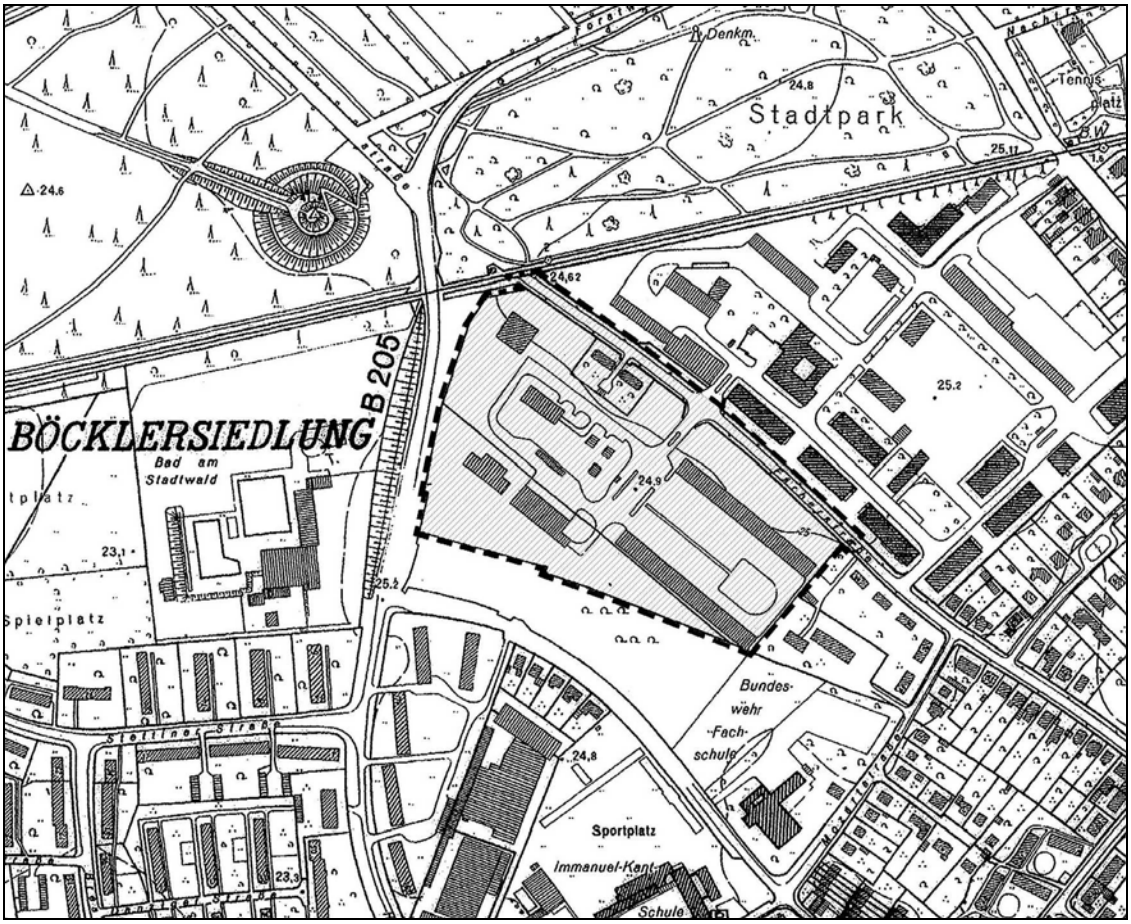
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 171 - HINDENBURG-KASERNE / GAZ -

für eine Teilfläche der ehemaligen Hindenburg-Kaserne zwischen Hansaring, Bachstraße und der verlängerten Färberstraße im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen



Übersichtsplan o. M.

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

Stand: 24. Oktober 2008
Anlagen: 13

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

2. Planungsanlass, Plangebiet

3. Ausgangslage, Bestand

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

5. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen, Immissionen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

2. Rechtsfolgen

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Mit der im Jahre 2004 durchgeführten Novellierung des BauGB wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert; in der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Mit Wirkung zum 01.01.2007 ist das BauGB durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ erneut geändert worden. Zentraler Bestandteil des Gesetzes ist der neu eingefügte § 13a BauGB, welcher die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten, in einem beschleunigtes Verfahren aufzustellen. Dieses Verfahren findet bei dem vorliegenden Bebauungsplan Anwendung.

2. Planungsanlass, Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Konversion einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu einem Gefahrenabwehrzentrum (GAZ) zu schaffen. In diesem GAZ sollen Einrichtungen der Feuerwehr, des Katastrophenschutzes, der Gefahrenabwehr sowie andere sicherheitsrelevante Komponenten an einem Standort konzentriert werden. Diese Einrichtungen befinden sich derzeit an unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet; ihre Unterbringung entspricht darüber hinaus zum großen Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die militärische Nutzung der Hindenburg-Kaserne wurde im Frühjahr 2003 aufgegeben. Die ehemalige Kasernenanlage eignet sich für die Zusammenführung der o.g. Einrichtungen. Neben der zentralen Lage im Stadtgebiet und den günstigen Bedingungen der verkehrliche Erschließung ist insbesondere der Umstand ausschlaggebend, dass etliche der auf dem Gelände vorhandenen Baulichkeiten in das Nutzungskonzept für ein GAZ einbezogen werden können. Die Stadt Neumünster hat diese Teilfläche daher erworben mit dem Ziel, das geplante GAZ an diesem Standort zu realisieren. Unter Verwendung der vorhandenen Baulichkeiten sollen die Einheiten des Katastro-

phenschutzes, der Schnellen Einsatztruppe und der Gefahrgut-Einsatztruppe sowie die Freiwillige Feuerwehr Stadtmitte auf dem Grundstück im Plangebiet zusammengezogen werden.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von rd. 6,9 ha. Es erfasst den südwestlichen Teilbereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft Hindenburg-Kaserne zwischen dem Hansaring im Westen, der Bachstraße im Süden und der Färberstraße im Nordosten. Das Gebiet befindet sich im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen; die Entfernung zum Stadtzentrum (Großflecken) beträgt rd. 1,5 Km.

Das Gelände der späteren Hindenburg-Kaserne wurde zwischen 1889 und 1927 als Lederfabrik Hermann & Sager genutzt. Im Jahre 1934 wurde es von der Reichsverwaltung erworben und als militärischer Standort ausgebaut; zu der Kaserne gehört auch ein Flughafenareal auf dem Gebiet der heutigen Böcklersiedlung. Die militärische Folgenutzung erfolgte nach der Übernahme durch die Bundeswehr im Jahre 1958, die das Gelände in der Folgezeit als Standort der Panzerbrigade 18 nutzte. Die das Gesamtareal durchquerende Färberstraße wurde in diesem Abschnitt in den 80er Jahren entwidmet und in das Kasernenareal einbezogen, um die beiderseits der Straße liegenden Teilbereiche zusammenzuführen. Im Rahmen der Neustrukturierung der Bundeswehrstandorte in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts standen nahezu sämtliche militärischen Standorte in der Stadt Neumünster zur Disposition und wurden in der Folge aufgegeben.

Im Plangebiet befinden sich etliche ehemals militärisch genutzte Gebäude; neben Fahrzeug- und Werkhallen sowie weiteren Funktionsanlagen existieren zwei ehemalige Wohngebäude sowie ein Offizierskasino. Zwischen den Gebäuden liegen ausgedehnte befestigte Flächen, die ehemals als Abstellplätze für den militärischen Fuhrpark dienten. Die nicht bebauten oder versiegelten Flächen sind überwiegend mit dichten Gehölzen bestanden, die teilweise die Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes erfüllen.

Aufgrund seiner Vornutzung als Standort einer Lederfabrik sowie als Kasernenanlage ist auf dem gesamten Gelände mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Dieser Umstand schränkt die Nutzungspotentiale der Flächen im Rahmen der Konversion zu ziviler Nutzung ein; je nach Art der geplanten Nachfolgenutzung und Umfang des Eingriffes in den Boden wird eine Bodensanierung in unterschiedlicher Intensität erforderlich.

Jenseits der Färberstraße, die die nordöstliche Grenze des Plangebietes markiert, setzt sich das ehemals militärisch genutzte Gelände fort. Der Bereich wird vor allem durch bis zu dreigeschossige ehemalige Unterkunftsgebäude geprägt; daneben befinden sich hier weitere Funktionsgebäude wie Fahrzeughallen etc. Auch für dieses Teilgebiet soll ein adäquate Nutzung gefunden werden; bislang bestehen hierzu aber noch keine konkreten Planungsüberlegungen.

Im Norden grenzt die Eisenbahntrasse Neumünster - Heide an das Plangebiet an; der Haltepunkt „Neumünster - Stadtwald“ befindet sich unmittelbar benachbart. Nördlich der Eisenbahntrasse schließen sich ausgedehnte Erholungswaldflächen, der Stadtwald sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, u.a. der Tierpark Neumünster, an.

Im Westen wird das Plangebiet vom Hansaring (Bundesstraße 430) begrenzt; dieser bildet einen Teil des übergeordneten Erschließungsrings um die Innenstadt. Jenseits des Hansarings liegt das „Bad im Stadtwald“, eine von den kommunalen Stadtwerken betriebene Hallen- und Freibadanla-

ge. Südlich hiervon befindet sich die Böcklersiedlung, ein in den Nachkriegsjahren entstandener Stadtteil, der im wesentlichen durch Geschosswohnungsbauten geprägt wird.

Unmittelbar südwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Freifläche mit Waldbestand, die ebenfalls zu dem von der Stadt Neumünster erwordenen Teilgebiet der Hindenburg-Kaserne gehört. Diese Fläche wird im Westen von einer Stellplatzanlage des „Bads im Stadtwald“, im Osten von Gebäuden der Elly-Heuss-Knapp-Schule, einer Berufsschule mit Fachgymnasium, begrenzt. Sie wird nicht in das Gebiet des Bebauungsplanes einbezogen, da die Flächen nicht für die anvisierte Nutzung benötigt werden; denkbar ist eine künftige Nutzung für Erweiterungen der Stellplatzanlage des Freizeitbades und der Elly-Heuss-Knapp-Schule. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Südwestlich der Bachstraße schließt sich ein durch gemischte Bebauung geprägter Bereich an; neben dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten und einzelnen Einfamilienhäusern befindet sich hier ein Gewerbebetrieb (Fensterbau), ein Lebensmittelmarkt sowie die Immanuel-Kant-Schule. Im Südosten grenzen an der Färberstraße und der Mozartstraße gelegene Wohngrundstücke an das Plangebiet an.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (siehe Abbildung 1) stellt das Plangebiet als Teil einer ausgedehnten Sonderbaufläche dar, die das gesamte Areal der Hindenburg-Kaserne umfasst. Die Darstellung ist mit keiner Zweckbestimmung verbunden; die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als „Sondergebiet Gefahrenabwehrzentrum (GAZ)“ leitet sich aus der Darstellung ab. Der Bereich ist Teil einer als Altablagerung (Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann) gekennzeichneten Fläche. Über das Plangebiet verläuft des weiteren die im FNP dargestellte Trasse einer Richtfunkverbindung (Neumünster - Hennstadt); die zulässige Bauhöhe wird hier mit 45 m über Grund angegeben.

Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsanlagen mit überörtlicher Bedeutung (Hansaring / B 430, Bahnstrecke Neumünster - Heide) sind mit entsprechenden FNP-Darstellungen belegt. Dies gilt auch für die nördlich der Bahntrasse gelegenen Park- und Waldflächen (Stadtwald). Für die benachbarten Bauflächen weist der FNP folgende Nutzungsarten aus: Das Freizeitbad westlich des Hansarings ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ dargestellt. Für den Bereich der Wohnbebauung entlang der Bachstraße, der Mozartstraße und der Färberstraße stellt der FNP Wohnbauflächen, für die Grundstücke der Elly-Heuss-Knapp-Schule Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „Sporthalle“ dar.

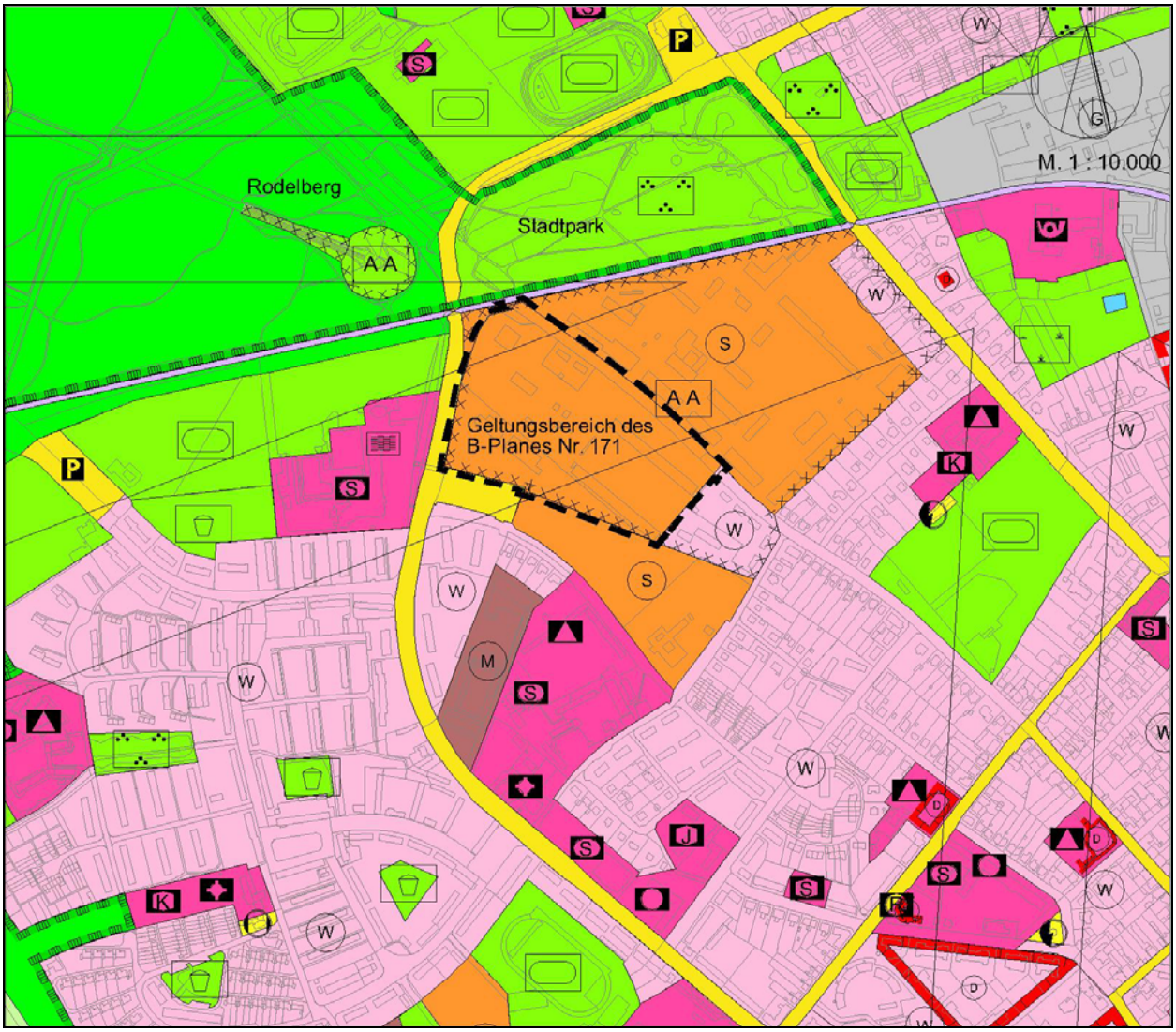


Abb. 1: Stand der Flächennutzungsplanung, Stand 05/2008, M. 1 : 10.000

Die Bestandsaussagen des Landschaftsplanes decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung 2). Das Gebiet wird als Sonderbaufläche dargestellt. Weitere Zielaussagen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen, leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten; der Planung stehen mithin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

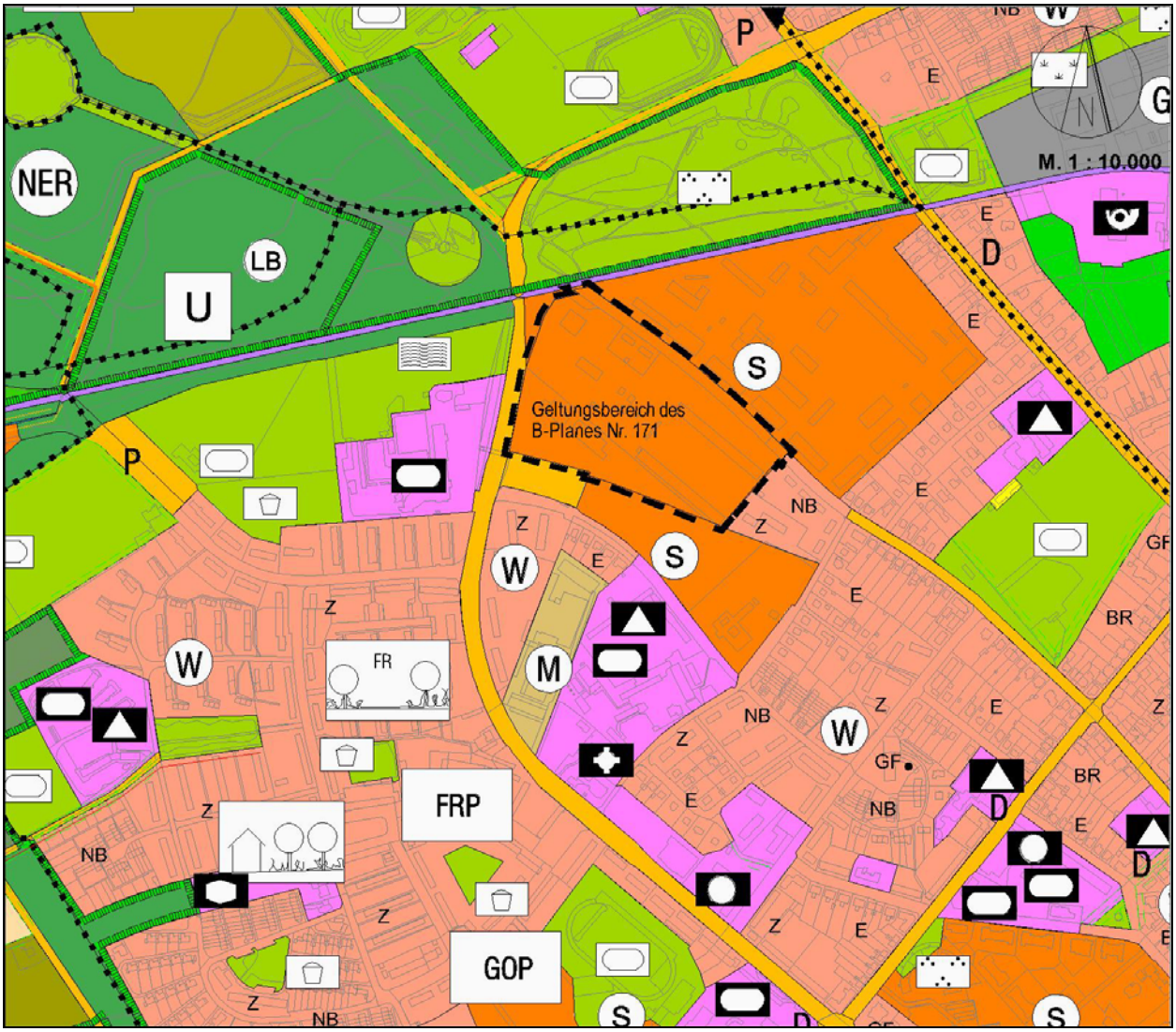


Abb. 2: Stand der Landschaftsplanung, Stand 05/2008, M. 1 : 10.000

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die Inhalte des Bebauungsplanes leiten sich aus der geplanten zivilen Nachnutzung des Geländes als Standort für ein Gefahrenabwehrzentrum, also die Konzentration von Feuerwehr-, Schutz- und Rettungsdiensten der Stadt Neumünster, ab. Die Fläche bietet sich aus mehreren Gründen für die angestrebte Nutzung an: Zum einen ist sie seit einigen Jahren aus der militärischen Nutzung entlassen; eine Nachnutzung dieser zentral im Stadtgebiet gelegenen Fläche ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten der Innenentwicklung sinnvoll und erforderlich; eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann somit vermieden werden. Die im Gelände vorhandenen Baulichkeiten bieten günstige Voraussetzungen für eine Umnutzung zu Fahrzeughallen und Verwaltungsräumlichkeiten, wie sie für ein GAZ benötigt werden. Zudem bietet die Lage des Geländes sehr gute Standortbedingungen für die anvisierte Nutzung: Über eine direkte Anbindung an den Hansaring können große Teile des Stadtgebietes von Neumünster in kürzester Zeit mit Einsatzfahrzeugen erreicht werden. Des weiteren können die Anlagen und Nutzungen auf dem Gelände so angeordnet werden, dass eine Beeinträchtigung sensibler Nachbarbereiche vermieden wird, da ausreichende Abstände zu immissionsempfindlichen Nutzungen vorhanden sind. Diese Gesichtspunkte haben bei der Standortfindung für ein GAZ zu der Entscheidung zugunsten der vorliegenden Fläche geführt.

Bei der Konversion des Grundstücks wird dessen Nutzungscharakter nicht entscheidend geändert. Auch zu Zeiten der militärischen Nutzung haben in diesem Bereich Fahrzeugbewegungen, Reparaturarbeiten und Übungstätigkeiten stattgefunden. Eine wesentliche Intensivierung der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht erfolgen, da die vorhandenen Baulichkeiten den für ein GAZ anstehenden Raumbedarf nahezu abdecken. Somit werden lediglich einige wenige Ergänzungsbauten notwendig. Die vorhandene umfangreiche Eingrünung des Geländes mit Gehölzbeständen und Einzelbäumen kann weitestgehend erhalten bleiben; ein Eingriff in die Waldflächen wird nicht erforderlich.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Er dient der Wiedernutzbarmachung einer innerhalb des bebauten Zusammenhangs gelegenen Fläche im Sinne einer inneren Verdichtung der Siedlungsstruktur. Die durch die vorgesehenen Festsetzungen bestimmte zulässige Grundfläche baulicher Nutzungen beträgt bei einer Baugrundstücksfläche von 49.996 m² und der vorgesehenen Grundflächenzahl (0,4) 19.998 m². Sie liegt damit unterhalb der Schwellenwerte von 20.000 m² (ohne Einzelfall-Vorprüfung) bzw. 70.000 m² (mit Einzelfall-Vorprüfung), die gemäß § 13a BauGB als Höchstgrenzen für Innenentwicklungs-Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren festgelegt sind. Das beschleunigte Verfahren kann daher bei dem vorliegenden Bebauungsplan auch ohne Vorprüfung des Einzelfalls Anwendung finden. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter ist somit nicht erforderlich. Auch sind die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB so zu bewerten, als seien sie bereits vor Plandurchführung erfolgt oder zulässig. Zu dieser Planung ist daher kein Nachweis einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu erbringen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Wesentliche Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes ergeben sich aus der vorgesehenen Zweckbestimmung des Gebietes für die Ansiedlung eines Gefahrenabwehrzentrums. Das Planungskonzept sieht vor, den in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts entwidmeten nördlichen Abschnitt der Färberstraße wieder dem öffentlichen Verkehr zu widmen und die Erschließung des Gebietes auch über die vorhandene Zufahrt von dieser Seite abzuwickeln. Für Rettungseinsätze soll eine weitere Grundstückszufahrt zum Hansaring geschaffen werden, da auf diesem Wege eine zügige Erreichbarkeit des übergeordneten Straßennetzes und eine Verteilung des Rettungsverkehrs in alle Richtungen gewährleistet ist. Am Endpunkt der Färberstraße ist auf der vorhandenen Stellplatzanlage eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegeben. In Verlängerung der Straße soll eine Fuß- und Radwegverbindung zum Haltepunkt „Neumünster - Stadtwald“ der Bahnstrecke Neumünster - Heide geschaffen werden. Auf diesem Wege kann auch die Erreichbarkeit des Erholungsgebietes Stadtwald aus Richtung Stadtmitte deutlich verbessert werden. Der als Baugrundstück (Sondergebiet GAZ) festgesetzte Teil des Gebietes erstreckt sich über die bereits in hohem Maße versiegelten Flächen der ehemaligen Kasernenanlage. Vorhandene Gebäude können weitestgehend einer Nachnutzung zugeführt werden und sollen durch einzelne zusätzliche Neubauten ergänzt werden. Umfang und Lage der für zusätzliche Gebäude nutzbaren Grundstücksbereiche werden durch den vorhandenen und zu erhaltenden Waldbestand im Nordosten und Südwesten des Gebietes und den durch das Landeswaldgesetz vorgegebenen Waldabstand von 30 m eingeschränkt. Sie konzentrieren sich daher in der Mitte des Geländes, während an den nordöstli-

chen und südwestlichen Rändern über die vorhandenen Baulichkeiten hinaus keine Gebäude errichtet werden können. Stadtbildprägende Gehölzbestände wie z.B. die Lindenallee entlang der Färberstraße sollen, soweit dies mit der geplanten Nutzung des Geländes vereinbar ist, erhalten werden; neben der Erfüllung ökologischer und klimatischer Funktionen dienen sie auch der Eingrünung und optischen Abschirmung des Gebietes.

Die geplante Nutzung ist in die städtebauliche Umgebung integrierbar; etwaige Immissionskonflikte können durch entsprechende Nutzungsregelegungen minimiert bzw. unterbunden werden. Die zivile Nachnutzung des Geländes trägt zu einer Aufwertung des Umfelds bei; insbesondere durch die Öffnung der Färberstraße und die Schaffung einer durchgehenden Fußwegverbindung in deren Verlängerung wird der bislang der Öffentlichkeit unzugängliche Bereich in das Stadtgefüge reintegriert.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

Für die geplante Nutzung kommen grundsätzlich zwei Festsetzungsarten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Betracht, einerseits als Fläche für den Gemeinbedarf, andererseits als Sonderbaufläche. Bei der vorliegenden Planung wird eine Festsetzung als Sonderbaufläche gewählt, da mit dieser ein flexiblerer Rahmen hinsichtlich der Etablierung weiterer - in untergeordnetem Umfang angedachten - Nutzungen wie Gastronomie, Verwaltung etc. geschaffen werden kann. Hauptbestandteil der im Gebiet geplanten Nutzungen ist jedoch das Gefahrenabwehrzentrum, so dass das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Gefahrenabwehrzentrum (GAZ)“ konkretisiert wird. Als primär zulässige Nutzungen werden Anlagen / Einrichtung der Feuerwehr, des Katastrophenschutz, der Gefahrenabwehr dienende Vorhaben sowie dazugehörende Lager- und Nebeneinrichtungen definiert. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich einzelne Gebäude, denen das derzeitige Umnutzungskonzept keine unmittelbare Verwendung im Rahmen des GAZ zuweist, und die ohne übermäßigen baulichen Aufwand zu Büro-, Wohn- oder gewerblichen Einrichtungen umgenutzt werden können. Hier können auch komplementierende Nutzungen wie eine Gaststätte, Büros, Wohnräume für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen entstehen.

Die Bebauung der Grundstücke in Nachbarschaft des Plangebietes ist sehr heterogen ausgeprägt und gibt keinen eindeutigen Maßstab für eine städtebauliche Einfügung der baulichen Nutzungen im Planbereich vor. Insofern richten sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im wesentlichen nach dem vorhandenen und zu erhaltenden Gebäudebestand innerhalb des Gebietes sowie den Anforderungen an Ergänzungsbauten. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die einen angemessenen Freiflächenanteil im Gebiet gewährleistet. Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Der insgesamt versiegelbare Grundstücksanteil beträgt somit 60 %. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jedoch angestrebt werden, die Grundstücksversiegelung möglichst gering zu halten. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da kein Bedarf an einer Begrenzung der insgesamt nutzbaren Gebäudeflächen besteht. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird jedoch durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m begrenzt; dieser Wert nimmt in etwa die Höhe der nördlich benachbarten Kasernengebäude auf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt zunächst den zu erhaltenden und umzunutzenden Gebäudebestand. Dieser wird durch die festgesetzten Baugrenzen erfasst und

erhält somit langfristigen Bestandsschutz. Bei der Plazierung zusätzlicher Gebäuden im Gebiet müssen jedoch die bestehenden Waldflächen und der zu diesen einzuhaltende 30 m breite Abstandsstreifen berücksichtigt werden. Insgesamt ergeben sich ausreichend dimensionierte Grundstücksbereiche für bauliche Ergänzungen.

Die Festsetzung einer abweichende Bauweise als Sonderform der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m berücksichtigt die vorhandenen Hallengebäude größeren Ausmaßes, die jedoch die nach § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten

Das Plangebiet verfügt über eine vorhandene verkehrliche Anbindung an die Färberstraße; das hier gelegene ehemalige Haupttor der Kasernenanlage diente als Zufahrts- und Eingangsbereich zum Gelände. Es ist vorgesehen, den vor rd. 20 Jahren entwidmeten und dem Militärgelände zugeschlagenen nördlichen Anschnitt der Färberstraße wieder für den öffentlichen Verkehr zu widmen. Die Zufahrt zum GAZ-Gelände soll für den Personalverkehr auch von der Färberstraße aus erfolgen; das zunächst noch im Bundeseigentum verbleibende, auf der anderen Seite dieser Straße gelegene Restgrundstück der Hindenburg-Kaserne kann ebenfalls von hier erschlossen werden. Am Endpunkt der Färberstraße besteht eine Stellplatzanlage in Höhe des ehemaligen Offizierskasinos; diese soll zu einer öffentlichen Parkplatzanlage mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge umgenutzt werden. In Verlängerung der Färberstraße wird eine Fuß- und Radwegverbindung bis zum Bahnhaltepunkt Neumünster - Stadtwald geschaffen, so dass eine Durchquerung des Gebietes für den Fußgänger- und Radverkehr ermöglicht wird. Dies dient der besseren Erreichbarkeit sowohl des Bahnhaltepunktes als auch des nördlich der Bahntrasse gelegenen Naherholungsbereiches aus Richtung Innenstadt.

Zusätzlich zur bestehenden Erschließung über die Färberstraße soll eine Alarmausfahrt zum Hansaring als unmittelbare Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsnetz geschaffen werden. Diese Ausfahrt soll mit einer Lichtsignalanlage versehen werden, so dass den Rettungsfahrzeugen bei Einsatzfahrten Vorfahrt vor dem Verkehr auf dem Hansaring gewährt wird und kritische Ausfahrtsituationen vermieden werden. Es ist davon auszugehen, dass bei Rettungseinsätzen nahezu ausschließlich die Ausfahrt zum Hansaring benutzt werden wird, da über die direkte Anbindung an den Innenstadtring alle Bereiche des Stadtgebietes auf schnellem Wege erreicht werden können.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Innenstadt über die Buslinie 4. Die Endhaltestelle „Bad am Standwald“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Des weiteren besteht über den ebenfalls unmittelbar benachbarten Bahn-Haltepunkt Neumünster - Stadtwald eine Anbindung an den schienengebundenen Personenverkehr (Bahnverbindung Neumünster - Heide).

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen nach derzeitigen Erkenntnissen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers grundsätzlich zu. Da an die vorhandenen Mischwasser- und Regenwasserkanäle keine zusätzlichen Flächen angeschlossen werden dürfen, sind Regenwassermengen von zusätzlich versiegelten Flächen auf dem Grundstück zu versickern. Das überplante Gebiet ist als Altlastenverdachtsfläche erfasst; Versickerungsanlagen dürfen daher ausschließlich in Bereichen errichtet werden, die zuvor durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen als geeignet begutachtet wurden. Die Versickerung von Oberflächenwasser bedarf des weiteren der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anpassung der vorhandenen Leitungsnetze sicherzustellen.

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen, Immissionen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient, und die einschlägigen Kriterien des § 13 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann seine Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein, da es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend intensiv genutztes, größtenteils bereits versiegeltes und überbautes Grundstück handelt. Die Erhaltung der Waldflächen sowie eines Teils der vorhandenen Großbäume als Solitäre und Alleebäume reduziert den Eingriff auf das notwendige Maß.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei Gebäudeabbrüchen jeweils die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen ist, da im Einzelfall Artenschutzbelange (z.B. Fledermausquartiere, Brutplätze geschützter Vögel etc.) betroffen sein können.

In südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Bereiche mit immissionsempfindlicher Wohnnutzung. Die mit der geplanten Nutzung des GAZ verbundenen Immissionen in diesen Bereichen sind daher gutachterlich untersucht worden (M+O Immissionsschutz, Lärmtechnische Untersuchung für die Stadt Neumünster vom 21.05.2008). Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung setzt der Bebauungsplan einzelne Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest. So sind sowohl die Fahrzeugwaschanlage als auch lärmintensive Werkstattarbeiten nur bei geschlossenen Toren zu betreiben. Für die Durchführung der lärmintensiven Feuerwehrübungen wird in der Planzeichnung eine Fläche festgesetzt; außerhalb der bezeichneten Fläche sollen diese Übungen nicht stattfinden. Im Rahmen der Bau- bzw. Umnutzungsgenehmigungen sollen des weiteren folgende, in der Bauleitplanung nicht als Festsetzung aufzunehmende zeitliche Nutzungsbeschränkungen ausgesprochen werden:

- Der technische Dienst an den Fahrzeugen des Rettungsdienstes, der Berufsfeuerwehr und der Freiwilligen Feuerwehr soll nur in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr erfolgen. Die Überprüfung lärmintensiver Geräte (z.B. Test der Motorsäge) ist dabei auf das Notwendigste zu beschränken.

- Übungen der Feuerwehren dürfen nur in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr durchgeführt werden.

Diese Vorgaben werden als Hinweise in die Planunterlage aufgenommen.

Hinsichtlich der lärmtechnischen Auswirkungen des mit dem Betrieb des GAZ verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs ist festzuhalten, dass die Rettungsfahrten überwiegend über die vorgesehene Zufahrt zum Hansaring abgewickelt werden. Hier vermischt sich der Rettungsverkehr mit dem

übrigen Verkehr und führt zu keiner relevanten Erhöhung der Verkehrsemissionen. Ein Teil des Bedienstetenverkehrs (nach dem in der Lärmtechnischen Untersuchung angenommenen Lastfall insgesamt 144 Pkw-Fahrten tags und 18 Pkw-Fahrten nachts) wird das Plangebiet über die Färberstraße erreichen bzw. verlassen; auch hier wird dadurch keine unvertretbare Mehrbelastung ausgelöst.

Aufgrund der gewerblichen (Lederfabrik) und militärischen Vornutzung ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Altlast gemäß § 5 Landesbodenschutzgesetz einzustufen. Bisher durchgeführte Untersuchungen haben gezeigt, dass es eine großflächige Belastung des Grundstückes insbesondere mit Arsen und Milzbranderregern aus der Lederverarbeitung gibt. Darüber hinaus gibt es lokal begrenzte Verunreinigungen im Boden durch militärische Nutzungen (z.B. MKW).

Der Aufwand weiterer eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen richtet sich grundsätzlich nach der geplanten Nutzung, wobei die vorgesehene Nutzung als Gefahrenabwehrzentrum mit keinen erhöhten Anforderungen an die Sanierung einhergeht. Art und Umfang der Bodensanierung sollen im Laufe des weiteren Planverfahrens im Einzelnen mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Die mikrobiologische Verunreinigung des Bodens durch Milzbranderreger hat zur Folge, dass bei jeder Art von Erdarbeiten die notwendigen Arbeitsschutzmaßnahmen mit dem Landesamt für Gesundheits- und Arbeitsschutz sowie der Berufsgenossenschaft Bau abzustimmen sind. Dies bedeutet einen zusätzlichen Aufwand und zusätzliche Kosten bei jeglicher Arbeit, die Erdbewegungen mit sich bringt. Aus diesem Grunde sollen soweit wie möglich bestehende Gebäude und Flächenversiegelungen wiedergenutzt und Eingriffe in den Boden auf das absolut notwendige Maß reduziert werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Entsorgung von Erdaushub, der nicht auf dem Grundstück verwertet werden kann, kontrolliert auf einer Bauschuttdeponie abzulagern ist. Ggf. ist durch z.B. MKW, PAK oder Arsen stark belasteter Aushub ordnungsgemäß als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist weitgehend bereits hergestellt. Die Widmung der Färberstraße für den öffentlichen Verkehr soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Auch der geplante Fuß- und Radweg, der die Färberstraße in nordwestlicher Richtung bis zum Bahnhaltepunkt verlängert, soll alsbald hergestellt werden.

2. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet GAZ (SO)	4,99 ha	72,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkplatz und Straßenbegleitgrün	0,69 ha	10,0 %
Waldflächen	1,23 ha	17,8 %
Gesamtfläche	**6,91 ha**	**100,0 %**

2. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau der Färberstraße und die Anlage eines Fuß- und Radwegs in Richtung des Bahnhaltepunktes werden im Laufe des weiteren Aufstellungsverfahrens ermittelt.

Neumünster, den 24.10.2008
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)