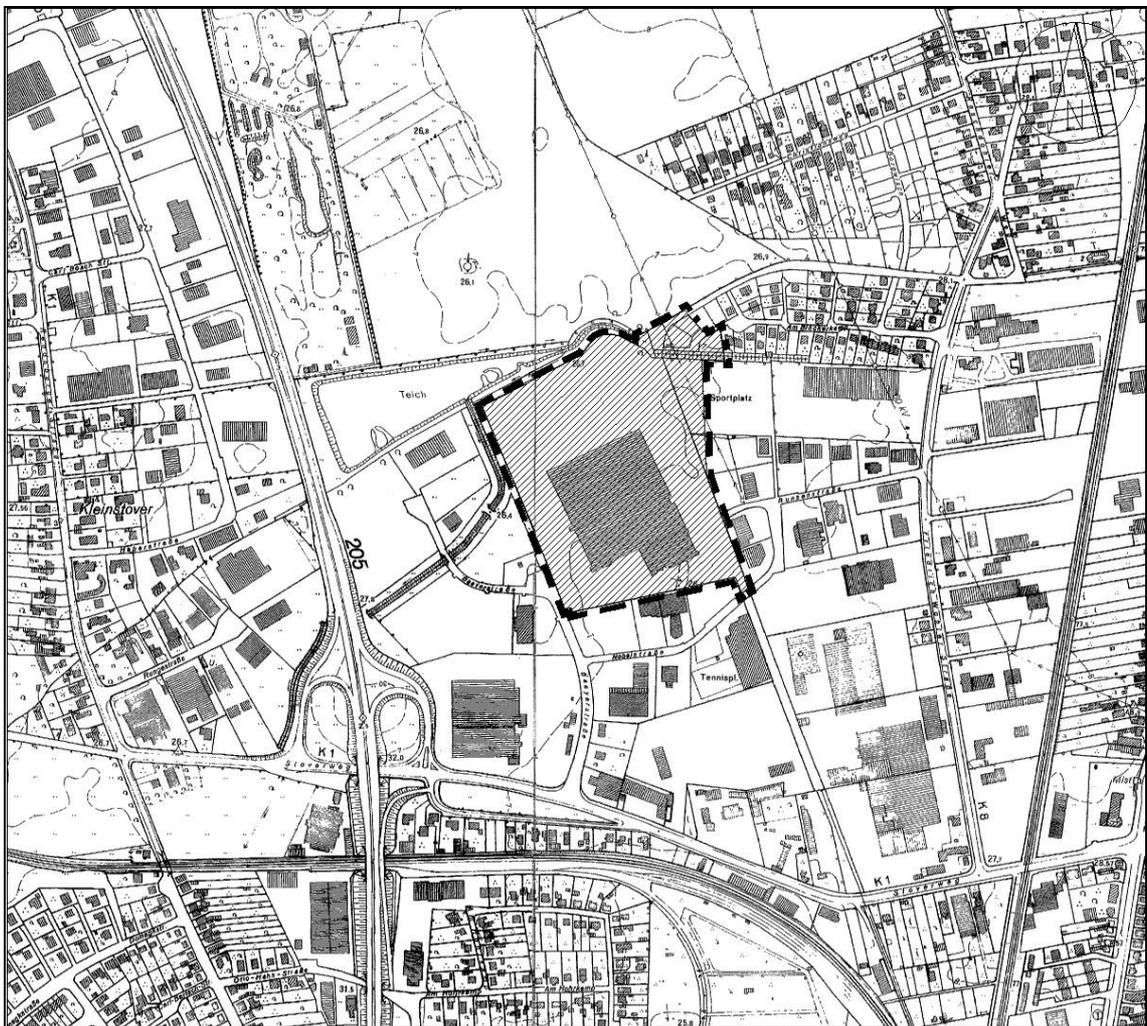




BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66 - BLÖCKENKAMP -

für das Gebiet des Grundstücks Baeyerstraße 10, der östlich angrenzenden Grünfläche bis zur Sportanlage des Tennis- und Hockeyclubs e.V., der unbebauten Grundstücke am Ende der Straße Am Blöckenkamp sowie der nördlich und westlich an diese Grundstücke angrenzenden Grünfläche in den Stadtteilen Tungendorf und Gartenstadt



Übersichtsplan M 1 : 10.000

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

Stand: 25.08.2009
Anlagen: 15

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis.....	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand	4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	4
B. PLANUNGSINHALTE	5
1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66.....	5
2. Festsetzungen der Planänderung.....	6
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN	9
1. Vorprüfung	9
2. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	9
3. Immissionsschutz	11
3.1 Allgemeines.....	11
3.2 Verkehrslärm	11
3.3 Gewerbelärm	12
D. PLANDURCHFÜHRUNG.....	13
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	13
2. Rechtsfolgen	13
3. Bodenordnung.....	14
4. Städtebauliche Gebote	14
E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	14
1. Flächenangaben, Daten.....	14
2. Kosten und Finanzierung.....	14

Anlage: Darstellungen der Anpassung des Flächennutzungsplanes

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. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann für diese Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

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

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“ hat am 05.06.1988 Rechtskraft erlangt. Er erstreckt sich über eine Fläche von rd. 38 ha in den Stadtteilen Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld. Als Nutzungsarten sind vorwiegend Gewerbe- und Sondergebiete (Einzelhandel) festgesetzt; im Norden des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein kleinerer als Allgemeines Wohngebiet festgesetzter Teilbereich an der Straße Am Blöckenkamp. Zu dem Bebauungsplan wurde im Jahre 1989 eine 1. Änderung durchgeführt, mit der u.a. die Ansiedlung eines Lebensmittel-Großhandelsbetriebes ermöglicht wurde. Dieser auf dem Grundstück Baeyerstraße 10 ansässige Betrieb benötigt nunmehr Erweiterungsflächen am vorhandenen Standort, die auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück nicht mehr gegeben sind. Östlich angrenzend liegt das Grundstück eines Tennis- und Hockeyclubs. Die hier befindliche Hockey-Spielfläche wurde kürzlich neu hergestellt. Aufgrund der geänderten Positionierung des Spielfeldes auf dem Grundstück verblieb hierbei ein ca. 5.000 m² großer, dreiecksförmiger Grundstücksbereich, der für den Spielbetrieb nicht mehr benötigt wird. Diese Fläche grenzt unmittelbar an das Grundstück des o.g. Gewerbebetriebes an, so dass es sich hinsichtlich seiner Lage für dessen geplante Betriebserweiterung anbietet.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 66 setzt für das Grundstück Baeyerstraße 10 ein Gewerbegebiet, für das gesamte ehemalige Grundstück des Tennis- und Hockeyclubs jedoch eine Nutzung als pri-

vate Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest; eine gewerbliche Nutzung wäre nach dieser Festsetzung mithin nicht zulässig. Daher soll nunmehr die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 durchgeführt werden mit dem Ziel, eine Erweiterung des Gewerbebetriebes in diesen Bereich hinein zu ermöglichen. Neben dem bestehenden Gewerbegrundstück Baeyerstraße 10 und der geplanten Erweiterung sollen hierbei auch die an den Bereich unmittelbar nördlich angrenzenden, unbebauten Wohngrundstücke in die Überplanung einbezogen werden, um optimierte Festsetzungen zum Schallschutz zwischen Gewerbe- und Wohngebiet treffen zu können (Festsetzung von Lärmemissionskontingenten sowie aktiven Schallschutzmaßnahmen). Des Weiteren ist vorgesehen, die festgesetzte Grundflächenzahl von derzeit 0,6 auf 0,8 anzuheben, um die vorhandene Grundstücksfläche optimal ausnutzen zu können und eine tragfähige Entwicklung des Betriebes an dem vorhandenen Standort zu ermöglichen.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 8,7 ha innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“, hiervon entfallen rd. 7,8 ha auf das vorhandene Gewerbegrundstück, rd. 0,8 ha auf die vorgesehenen Erweiterungsflächen einschließlich der Flächen für eine Erhöhung des Lärmschutzwalls. Diese werden derzeit nicht baulich genutzt. Der Bereich östlich des Gewerbegrundstücks ist ein ehemaliger Teil der Hockey-Sportfläche, der jedoch im Zuge der Neuanlage des Spielfeldes aufgegeben wurde. Hier wurde ein Lärmschutzwall entlang der neuen Grundstücksgrenze aufgeschüttet. Im Norden - nördlich des vorhandenen Lärmschutzwalles - umfasst das Plangebiet einen Bereich, der im Bebauungsplan Nr. 66 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Hier befinden sich am Endpunkt der Straße Am Blöckenkamp drei Wohnbaugrundstücke, die im Zuge der Ansiedlung des Betriebes im Änderungsbereich von diesem aufgekauft wurden, um ein Heranrücken der Wohnbebauung an das Betriebsgrundstück und somit das Entstehen potentieller Nutzungskonflikte zu unterbinden. Diese Grundstücke sind bis heute unbebaut.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Westen, Süden und Osten durch gewerbliche Nutzungen dominiert. Östlich grenzt neben kleineren Gewerbegrundstücken auch das o.g. Hockey-Spielfeld an das Plangebiet an. Im Nordosten befindet sich ein Wohnsiedlungsansatz entlang der Straße Am Blöckenkamp, welcher im Bebauungsplan Nr. 66 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Zwischen dem Gewerbegebiet, dem Hockeyplatz und dem Wohngebiet befindet sich entlang der Baugrundstücksgrenzen ein Lärmschutzwall, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Höhe von 6 m aufweisen soll, jedoch mit rd. 4 m Höhe deutlich niedriger errichtet wurde. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Gebiet an.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der geltende Flächennutzungsplan 1990 stellt für das bestehende Gewerbegrundstück eine gewerbliche Baufläche dar; die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als Grünflächen dargestellt. Für den nördlich benachbarten Wohnsiedlungsbereich findet sich eine Darstellung als gemischte Baufläche. Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung in der Weise angepasst werden, dass die zur Arrondierung des Gewerbegrundstücks vorgesehenen Grundstücksflächen ebenfalls eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfahren. Die vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind dieser Begründung als Anlage beigefügt; die Anpassung wird mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung wirksam.

Darüber hinaus ergeben sich weder aus dem Flächennutzungsplan noch aus dem Landschaftsplan der Stadt Neumünster, dem Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein oder dem Regio-

nalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - relevante Vorgaben für die vorliegende Planänderung.

B. PLANUNGSINHALTE

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 auf dem Stand seiner 4. Änderung, deren Verfahren vor der vorliegenden 3. Änderung zum Abschluss gebracht werden konnte.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (1988) wurden für den betreffenden Teilbereich durch die 1. Änderung (1989) vollständig ersetzt. In diesem Zusammenhang wurde das ursprüngliche Nutzungskonzept für diesen Bereich, das eine kleinteiligere Erschließung und Parzellierung der Gewerbegrundstücke vorgesehen hatte, zugunsten der Ausweisung eines größeren zusammenhängenden Grundstücksbereiches aufgegeben. Dies erfolgte, um die Ansiedlung des heute hier ansässigen Betriebes zu ermöglichen. Des weiteren enthalten die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung u.a. einen zusätzlichen Lärmschutzwall an der östlichen Grenze des betreffenden Grundstücks.

Durch die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes (1994) wurden lediglich die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ergänzt. Mit der 4. Änderung (2008), die ebenfalls nur textliche Festsetzungen umfasst, wurden darüber hinaus die in den Gewerbegebiets-Teilen des Bebauungsplanes geltenden Regelungen zu Werbeanlagen und Grundstückseinfriedigungen angepasst.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass für den Bereich der vorliegenden Planänderung derzeit die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, ergänzt durch die Regelungen der 2. (textlichen) Ergänzung und der 4. (textlichen) Änderung, gelten.

Für den betreffenden Bereich ist die Art der Grundstücksnutzung im Plangebiet demnach überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen werden stark emittierende gewerbliche Nutzungen (Abstandsklassen I - VI) ausgeschlossen; Betriebe der Abstandsklassen VII - VIII können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsnutzungen sind nur in Verbindung mit und in untergeordnetem Verhältnis zu Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen zulässig.

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt; eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann jedoch als Ausnahme sowohl für Werbeanlagen als auch für betrieblich erforderliche Anlagen mit untergeordneter Grundfläche zugelassen. Es ist des weiteren eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit über 50 m Länge zulässt.

Im Norden des Änderungsgebietes befindet sich ein Teilbereich, der im Bebauungsplan Nr. 66 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Hier ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 begrenzt. Dieser Planbereich umfasst des weiteren den Endpunkt der Straße Am Blöckenkamp, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbe-

ruhiger Bereich) festgesetzt ist, einschließlich einer kleineren Parkplatzanlage mit acht Kfz-Einstellplätzen. Von hier aus führt ein Fußweg in westlicher Richtung, der im weiteren Verlauf durch einen öffentlichen Grünflächenstreifen begleitet wird.

2. Festsetzungen der Planänderung

Wie in Kapitel A.2 bereits erläutert, erfolgt die Planänderung mit dem Ziel, die bauliche Erweiterung des Lebensmittel-Großhandels an seinem vorhandenen Standort zu ermöglichen. Hierzu ist die Festsetzung des Gewerbegebietes auf einen Teil der östlich angrenzenden Grünfläche (Hockeyplatz) zu erweitern. Entsprechend soll der überbaubare Grundstücksbereich ebenfalls nach Osten ausgedehnt werden. Eine weitere Arrondierung des Gewerbegebietes erfolgt in nördlicher Richtung. Ein Teil der hier gelegenen, derzeit als Allgemeines Wohngebiet bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen soll ebenfalls in das Gewerbegrundstück einbezogen werden; dies kommt sowohl einer Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in diese Richtung als auch einer Optimierung schallschützender Maßnahmen zugute. In dem hier gelegenen Teil des Gewerbegrundstücks werden Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes (Lärmschutzwand oder -wand) sowie Bepflanzungen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche mit der Fußwegverbindung erfährt in diesem Zusammenhang eine Verlegung nach Nordosten; ihre Größe bleibt hierbei nahezu unverändert. Die bestehende Verkehrsfläche am Endpunkt der Straße Am Blöckenkamp wird dagegen um rd. 200 m² reduziert; es entfallen vier Kfz-Parkplätze.

Die Festsetzungen für die Baugrundstücke im Plangebiet werden im wesentlichen aus dem Regelungskatalog des geltenden Bebauungsplanes Nr. 66 in der Fassung seiner 4. Änderung übernommen und auf den Änderungsbereich übertragen. Eine Ausnahme bildet die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die im Interesse einer optimalen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks von derzeit 0,6 auf 0,8 angehoben werden soll. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, die maximale Geschosshöhe (zwei Vollgeschosse) sowie die grundsätzliche Begrenzung der zulässigen Bauhöhe auf 12 m - mit den oben bereits beschriebenen Ausnahmemöglichkeiten - bleiben dagegen unverändert.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 66 sowie seine 1. Änderung enthalten hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung eine Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe; darüber hinaus sind für einen Lärmschutzwall freizuhaltende Flächen an der nördlichen und östlichen Grenze festgesetzt. Diese Regelungen resultieren aus der räumlichen Nähe des Bebauungsplanes Nr. 66 zu bestehenden Wohngebieten. Die gewerblichen Anlagen werden in einer gegliederten Abstandsliste aufgezählt, die sich aus der seinerzeit geltenden Fassung der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen ableitet.¹ Das vorliegende Plangebiet wird im geltenden Bebauungsplan dem mit C gekennzeichneten Bereich zugewiesen, innerhalb dessen die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI dieser Abstandsliste nicht zulässig sind und die in den Abstandsklassen VII - VIII genannten Betriebsarten ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Bestimmung wird in der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entsprechend übernommen, um - über die Regelungen zu zulässigen Schallemissionen hinaus - auch einen Ausschluss von stark geruchs- oder staubemittierenden Betrieben zu erzielen. Die Abstandsliste wird hierzu dem Plan als gesonderter Textteil C beigefügt.

¹ Hierzu ist anzumerken, dass die Abstandsliste des Landes NRW zwischenzeitlich aktualisiert wurde; sie enthält in der derzeit geltenden Fassung von 1998 eine abweichende Zuordnung von Anlagenarten und eine von ursprünglich zehn auf nunmehr sieben reduzierte Zahl von Abstandsklassen. Um die Kontinuität und Vergleichbarkeit der Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet und seiner Umgebung zu wahren, wird bei der vorliegenden Planung jedoch weiterhin auf die dem Ursprungs-Bebauungsplan zugrundeliegende Abstandsliste Bezug genommen.

Gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand werden diese Regelung auf der Basis der Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens² durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) ergänzt, um zu einer zuverlässigen Eingrenzung gewerblicher Schalleinwirkungen auf das benachbarte Wohngebiet zu gelangen. Hierbei wird das Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich in zwei Teilbereiche aufgegliedert, in denen die zulässigen nächtlichen Emissionswerte auf 51 bzw. 46 dB(A) begrenzt werden; der niedrigere Wert wird für den nordöstlichen, der Wohnbebauung nächstgelegenen Teil des Gebietes festgesetzt. Durch diese Regelungen kann - in Verbindung mit den aktiven Schallschutzmaßnahmen - eine deutliche Verbesserung der nächtlichen Immissionsituation im angrenzenden Wohngebiet erreicht werden: Während die entsprechenden Werte hier unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus der Umgebung und der bereits erteilten Nutzungsgenehmigungen für den im Änderungsgebiet ansässigen Gewerbebetrieb derzeit noch bis zu 45,4 dB(A) betragen, können sie durch die Emissionskontingentierung um rd. 4 dB(A) auf max. 41,3 dB(A) gesenkt werden. Diese Minderung ist städtebaulich erforderlich, da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 180005 in diesem Bereich derzeit deutlich überschritten werden; angesichts der vorhandenen Gemengelagensituation ist die zu erzielende Verbesserung auch als ausreichender Ausgleich zwischen den Belangen des Gewerbebetriebes und dem Anspruch auf Wohnruhe in den angrenzenden Siedlungsgebieten anzusehen. Durch eine „vorweggenommene Verträglichkeitsuntersuchung“ wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass sich das konkrete Erweiterungsvorhaben des Gewerbebetriebes im Rahmen der festgesetzten emissionsbegrenzenden Regelungen problemlos realisieren lässt.

Eine weitere Einschränkung der zulässigen Art der Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung, gemäß derer Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit und in untergeordnetem Verhältnis zu Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig sind. Diese Festsetzung wurde im Rahmen der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 66 in den Regelungskatalog dieses Planes aufgenommen. Sie liegt in dem Bestreben begründet, die Grundstücke im Gebiet dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten. Des weiteren dient diese Festsetzung sowohl dem Schutz der Innenstadt als bedeutenden Einzelhandelsstandort als auch einer Wahrung der flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die bestehende Regelung wird für die vorliegende 3. Änderung übergeleitet. Den Vorgaben des zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgend, wird ergänzend bestimmt, dass die Einzelhandelsnutzung in keinem Falle die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten darf.

Die aus der geltenden Planung ebenfalls übernommene Festsetzung einer abweichende Bauweise als Sonderform der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m entspricht der in Gewerbegebieten erforderlichen und üblichen Errichtung von Betriebshallen größeren Ausmaßes, die jedoch die nach § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

Außer den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Flächen trifft der geltende Bebauungsplan Nr. 66 auch Regelungen zur Begrünung der Baugrundstücke. Hiernach sind auf den Stellplatzanlagen Baumpflanzungen vorgeschrieben. Diese Regelungen werden ebenfalls aus der geltenden Planung übernommen; auch die Vorgaben zur Grundstückseinfriedigung und Vorgartengestaltung leiten sich aus den bestehenden Festsetzungen (4. Änderung des Bebauungsplanes) ab.

² Büro LAIRM Consult GmbH, *Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Neumünster*, Hammoor 2009

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung besteht in der Ergänzung der vorgesehenen Maßnahmen zum Immissionsschutz für das nördlich benachbarte Wohngebiet. Neben den oben bereits erläuterten Festsetzungen zur Begrenzung der im Gewerbegebiet zulässigen Emissionen (Lärmkontingente) sollen auch die aktiven Schallschutzmaßnahmen angepasst und optimiert werden. Der in der geltenden Planung bereits festgesetzte Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (Wall) wird an der Ostseite des Plangebietes an die neue Grundstücksgrenze verlegt; im Norden wird diese Fläche verschwenkt, um eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücksfläche zu erzielen. Durch die flexiblen Planfestsetzungen ist es künftig möglich, den Lärmschutz entsprechend den durch die jeweiligen Betriebstätigkeiten gegebenen Erfordernissen durch einen Wall oder eine geschlossene bauliche Anlage (Lärmschutzwand oder Gebäuderiegel) herzustellen. Die maximale Höhe einer separaten Lärmschutzanlage liegt bei 6 m an der nördlichen bzw. 7 m an der östlichen Plangebietsgrenze.

Eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber den nördlich benachbarten Wohnbaugrundstücken soll - neben der Lärmschutzanlage - auch durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen erzielt werden. Hierzu werden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Innerhalb des nördlichen Planbereiches, der an das allgemeine Wohngebiet an der Straße Blöckenkamp angrenzt, werden die öffentlichen Grünflächen neu zugeschnitten und die bestehende Wegeverbindung entsprechend verlegt. Ein Teil der Freiflächen soll als private Grünflächen festgesetzt werden, da seitens der Anwohner das Interesse an einer Übernahme zusätzlicher Gartenlandbereiche an die Stadt getragen worden ist. Diese Bereiche werden planungsrechtlich jedoch nicht zu Bestandteilen der angrenzenden Wohngrundstücke, sie weisen daher nicht den gleichen Schutzanspruch gegenüber gewerblichen Immissionseinwirkungen auf.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt über Grundstückszufahrten von der Baeyerstraße, der Nobelstraße und der Bunsenstraße; der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt im wesentlichen über den rd. 250 südlich verlaufenden Stoverweg, der über einen unmittelbar westlich des Gewerbegebietes liegenden Anschluss an den Zubringer zur BAB 7 - Anschlussstelle Neumünster-Nord verfügt. Insgesamt ist die Anbindung für den motorisierten Verkehr somit als ausgesprochen günstig zu bewerten. Es besteht des weiteren eine ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt über die Buslinie 5. Zwei Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Eine Anschluss an zentrale Ver- und Entsorgungssysteme ist gegeben. Die Umsetzung der Planung erfordert mithin keine Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr.

Der Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch schwierigen Gebiet, dessen Besonderheiten bei der Umsetzung von Großbauprojekten zu berücksichtigen sind. Bei einem Ausbau des Standortes mit befestigten Hofflächen und Dachflächen ist die Planung der Oberflächenentwässerung frühzeitig in das Baukonzept mit aufzunehmen. Nur so kann die Schaffung von Zwangspunkten, die eine umweltgerechte Entwässerung erheblich verteuern kann, vermieden werden. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit der Wasserbehörde Neumünster abzustimmen.

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN

1. Vorprüfung

Wie im vorhergehenden Kapitel dargelegt, beschränken sich die Inhalte dieser Planänderung im wesentlichen auf die Erweiterung der gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen zu Lasten der nördlich bzw. östlich angrenzenden Wohngebiets- bzw. Grünflächenbereiche und der Festsetzung von Maßnahmen zum Ausschluss störender Immissionsauswirkungen

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) handelt und zudem ein Interesse an ihrer zügigen Umsetzung besteht, bestand die Absicht, sie nach Möglichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Unmittelbar ausschließende Gründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens lagen nicht vor. Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche unterliegt die Planung jedoch der Pflicht zur UVP-Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 c UVPG. Im Rahmen dieser Vorprüfung war zunächst festzustellen, ob eine Verpflichtung für eine Umweltprüfung wegen erheblicher zusätzlicher Beeinträchtigungen für Naturhaushalt oder Landschaftsbild sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter besteht. Dabei fand eine überschlägige Prüfung aufgrund von Anhaltspunkten und Erfahrungswerten statt. Bei der Vorprüfung wurden die in ihren Belangen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über das Ergebnis der Vorprüfung fand alsdann im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf statt.

Die Vorprüfung gelangte zu dem Ergebnis, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich der Planung zu erwarten sind. Es ergibt sich somit insgesamt die Einschätzung, dass voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Planvorhaben zu erwarten sind, die in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen wären.

2. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Zu der Planung wurde von einem Fachbüro eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, um die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft zu ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen.³ Das Fachgutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Verbindung mit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche wird gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Stand eine zusätzliche Bebauungs-/Versiegelungsmöglichkeit in einer Größenordnung von rd. 8.700 m² geschaffen. Der Eingriff erfolgt vorwiegend in Flächen von allgemeiner Bedeutung. Die Festsetzung von rd. 800 m² tatsächlich bzw. potentiell versiegelter Fläche entfällt dagegen durch die Planänderung.

Des weiteren geht die Planung einher mit der Beseitigung eines bestehenden Knicks auf einer Länge von 60 m. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

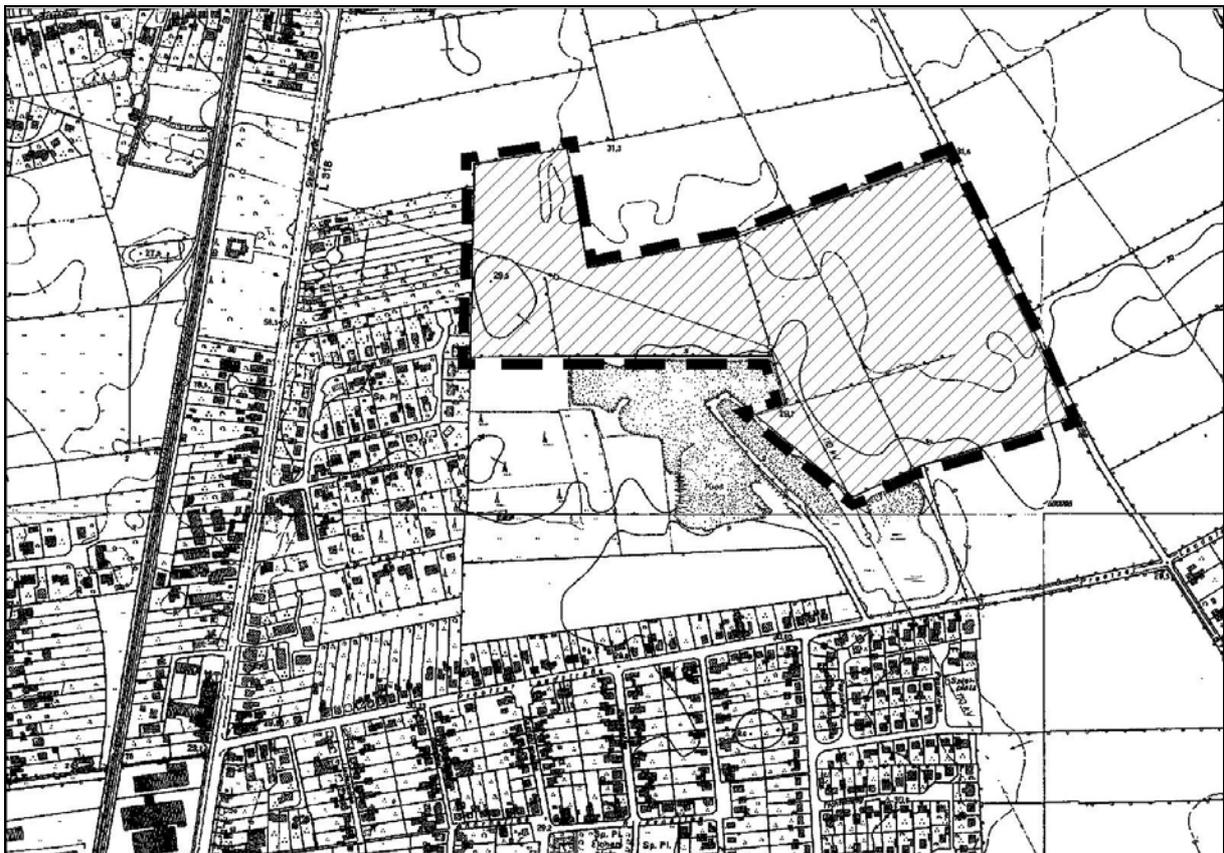
³ Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH, *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Neumünster - Erweiterung der Gewerbefläche der BARTELS-LANGNESS Handelsgesellschaft mbH & Co. KG*, Mai 2009

Diese Eingriffe sind unter Beachtung der bestehenden Planungsziele als unvermeidbar anzusehen. Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 12 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind die Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen nach Möglichkeit vollständig zu kompensieren.

Als erforderlich für eine vollständige Kompensation der Planungseingriffe werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die folgenden Maßnahmen benannt:

- Durchführung von 3.544 m² flächenhafter Aufwertungsmaßnahmen,
- Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von 120 m.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, diese Maßnahmen im Zuge der Einrichtung eines Ökokontos durchzuführen. § 12 Abs. 6-8 LNatSchG bietet in Verbindung mit der Ökokonto-Verordnung die Möglichkeit, durch Einrichtung von sogenannten Ökokonten zu einer Optimierung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu kommen. Bei diesem Verfahren werden Flächen bereits vor dem Eingriff für den Naturhaushalt aufgewertet. Der Eingreifer erhält für die erbrachte vorzeitige Aufwertung eine Verzinsung seiner Ökopunkte. Darüber hinaus gibt es Zuschläge für die Herstellung gesetzlich geschützter Biotope (z. B. Knicks, Alleen oder Kleingewässer) und für Artenschutzmaßnahmen. Die Einrichtung eines Ökokontos bietet sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile. In ökonomischer Hinsicht ist die Verzinsung der Ökopunkte mit 3% pro Jahr positiv zu bewerten. Darüber hinaus kann die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in einem Zug erfolgen, was zu einer Reduzierung der Kosten führt. Der ökologische Vorteil liegt darin, dass sich die Ausgleichsflächen früher entwickeln können.



Lage der Ausgleichsfläche „Vierkamp“, Maßstab 1 : 10.000

Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster plant die Einrichtung eines Ökokontos für die stadteigenen Flächen im Bereich „Vierkamp“ nördlich der Preetzer Landstraße im Stadtteil

Tungendorf. Hier soll auf zur Zeit noch intensiv genutzten Ackerflächen eine extensive Weidelandschaft entstehen. Weiterhin ist die Anlage von Knicks und Reddern geplant. Der für die Eingriffe im Zusammenhang mit der vorliegenden B-Plan-Änderung erforderliche Ausgleich (s.o.) soll durch die Umsetzung eines Teils der geplanten Maßnahmen in diesem Bereich erfolgen.

Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Baugrundstücken im Plangebiet wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt. Bei Durchführung der Maßnahmen ist insgesamt eine wesentliche nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht zu erwarten. Der Eingriff kann somit als vollständig ausgeglichen gelten.

Weitere Erläuterungen zum Planungseingriff und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

3. Immissionsschutz

3.1 Allgemeines

Aufgrund der bestehenden Nachbarschaftssituation zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen und der hieraus resultierenden potentiellen städtebaulichen Konfliktsituation ist es erforderlich, die Auswirkungen der geplanten Erweiterung durch eine schalltechnische Untersuchung aufzuzeigen und zu bewerten. Diese Untersuchung wurde durch das Büro LAIRM Consult GmbH, Hammoor, bearbeitet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich in folgenden Bereichen:

- Die Bebauung entlang der Straße Am Blöckenkamp (IO 01 und IO 02) ist im Bebauungsplan Nr. 66 als allgemeines Wohngebiet eingestuft.
- Südöstlich des Zentrallagers befindet sich ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebiets (IO 03, IO 04 und IO 05) und Büronutzung (IO 06) mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.
- Auch auf der Westseite des Plangeltungsbereichs liegen innerhalb des Gewerbegebietes Wohn- und Büronutzung (IO 07 und IO 08).

3.2 Verkehrslärm

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Zulässigkeit von neuen schutzbedürftigen Nutzungen nicht geplant. Daher ist die Betrachtung im Zusammenhang mit dem Schutz des Plangeltungsbereichs nicht erforderlich.

Die Betrachtung der Auswirkungen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist nicht erforderlich, da das geplante Vorhaben (Erweiterung BELA-Zentrallager) keine Zusatzverkehre beinhaltet.

3.3 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen ermittelt.

Als Vorbelastungen aus Gewerbelärm wurden die vorhandenen Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 66 sowie östlich und südlich angrenzende Gewerbeflächen berücksichtigt. Dabei wurden pauschale flächenbezogene Emissionen angesetzt, die die immissionsrechtliche Verträglichkeit der bisherigen Situation berücksichtigen.

Im Prognose-Nullfall bzw. im derzeitigen Zustand werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete tags eingehalten. In den Nachtstunden wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten, allerdings wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (Gemengelage) eingehalten. Die Überschreitung des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete ergibt sich daher, dass bisher die derzeit vorhandene Gemengelage mit Ausschöpfung des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete zugrunde gelegt wurde. Innerhalb des Gewerbegebiets wird der Immissionsrichtwert nachts eingehalten. Verbleibende Überschreitungen aufgrund der Vorbelastungen in der Nacht liegen im gemäß TA Lärm zulässigen Bereich von 1 dB(A).

Für den Prognose-Planfall wurde zum Einen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 eine richtungsabhängige außenwirksame Emissionskontingentierung in Anlehnung an die DIN 45691 durchgeführt und zum Anderen die Verträglichkeit gemäß TA Lärm mit der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebiets geprüft.

Für den Tagesabschnitt sind keine Emissionsbeschränkungen erforderlich. Vielmehr kann ein Ansatz LEK von 60 dB(A) je m², der gemäß DIN 18005, Teil 1 für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete heranzuziehen ist, ausgeschöpft werden.

Für die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 werden für den Nachtabschnitt Emissionsbeschränkungen festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten, erfolgt eine richtungsabhängige Festsetzung. Das richtungsabhängige Emissionskontingent wird in Richtung der allgemeinen Wohnbebauung nordöstlich des Plangeltungsbereichs ausgerichtet. Die Emissionskontingente LEK_i für die Flächen im Plangebiet wurden derart gewählt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird bzw. Überschreitungen aufgrund der Vorbelastungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) beschränkt werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten werden die Emissionen des BELA-Zentrallagers nach oben beschränkt und neue städtebauliche Missstände vermieden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bei zukünftigen Überplanungen seitens der Stadt Neumünster, die übrigen Flächen des Gewerbegebietes ebenfalls mit Emissionskontingenten zu belegen, die Emissionen der Gewerbeflächen des BELA-Zentrallagers sind dann entsprechend zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen wird langfristig die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sichergestellt. Sollte durch eine geplante Betriebserweiterung kurzfristig das Kon-

tingent nicht eingehalten werden können, sind zumindest an den Immissionsorten, wo die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, Verbesserungen gegenüber dem derzeitigen Zustand um mindestens 3 dB(A) sicher zustellen. Dieses wird in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der geplanten Erweiterung des BELA-Zentrallagers zu prüfen, wurde exemplarisch eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt.

Für den Tagesabschnitt zeigt sich, dass aufgrund des tatsächlichen Betriebes ein Emissionskontingent von LEK = 60 dB(A) ausreichend ist. Auch für den Nachtabschnitt (22:00 bis 06:00 Uhr) ist festzustellen, dass der geplante Betrieb mit den Emissionsbeschränkungen grundsätzlich verträglich ist. Hierzu sind allerdings bauliche Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Für Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets ergab die exemplarische Verträglichkeitsprüfung für den Prognose-Planfall die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags und nachts. Die Überschreitungen in der Nacht liegen im gemäß TA Lärm zulässigen Bereich von 1 dB(A).

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen von/zum geplanten Betrieb werden die Kriterien der TA Lärm zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nicht erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebiets und der Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebiets verträglich ist.

Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der geplanten Anlagen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung). Im Bebauungsplan sind lediglich Flächen für Lärmschutzmaßnahmen vorzuhalten.

Die getroffenen Festsetzungen werden in Kapitel B.2. erläutert.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Für die Umsetzung der in der Planfestsetzungen wird eine Neuordnung der Grundstücke im nördlichen Plangebiet und eine Verlegung der hier befindlichen öffentlichen Grünzuges erforderlich. Die Neuherstellung der Grünfläche und des hier verlaufenden Fußweges soll unmittelbar nach Durchführung der Bauleitplanung erfolgen. Ansonsten sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans vollständig ersetzt. Die Änderung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs.

1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den hier getroffenen Festsetzungen.

3. Bodenordnung

Erforderliche Maßnahmen zur Bodenordnung sollen durch freiwilligen Tausch bzw. Erwerb erfolgen.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Gewerbegebiet (GE)	8,57 ha	97,6 %
Öffentliche Grünfläche (naturbelassene Grünfläche)	0,09 ha	0,9 %
Öffentliche Grünfläche (Sportplatz)	0,05 ha	0,5 %
Private Grünfläche	0,06 ha	0,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,03 ha	0,3 %
Wasserfläche	<u>0,01 ha</u>	<u>0,1 %</u>
Gesamtfläche	<u>8,78 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Neumünster keine weiteren Kosten.

Neumünster, den 25.08.2009
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)

