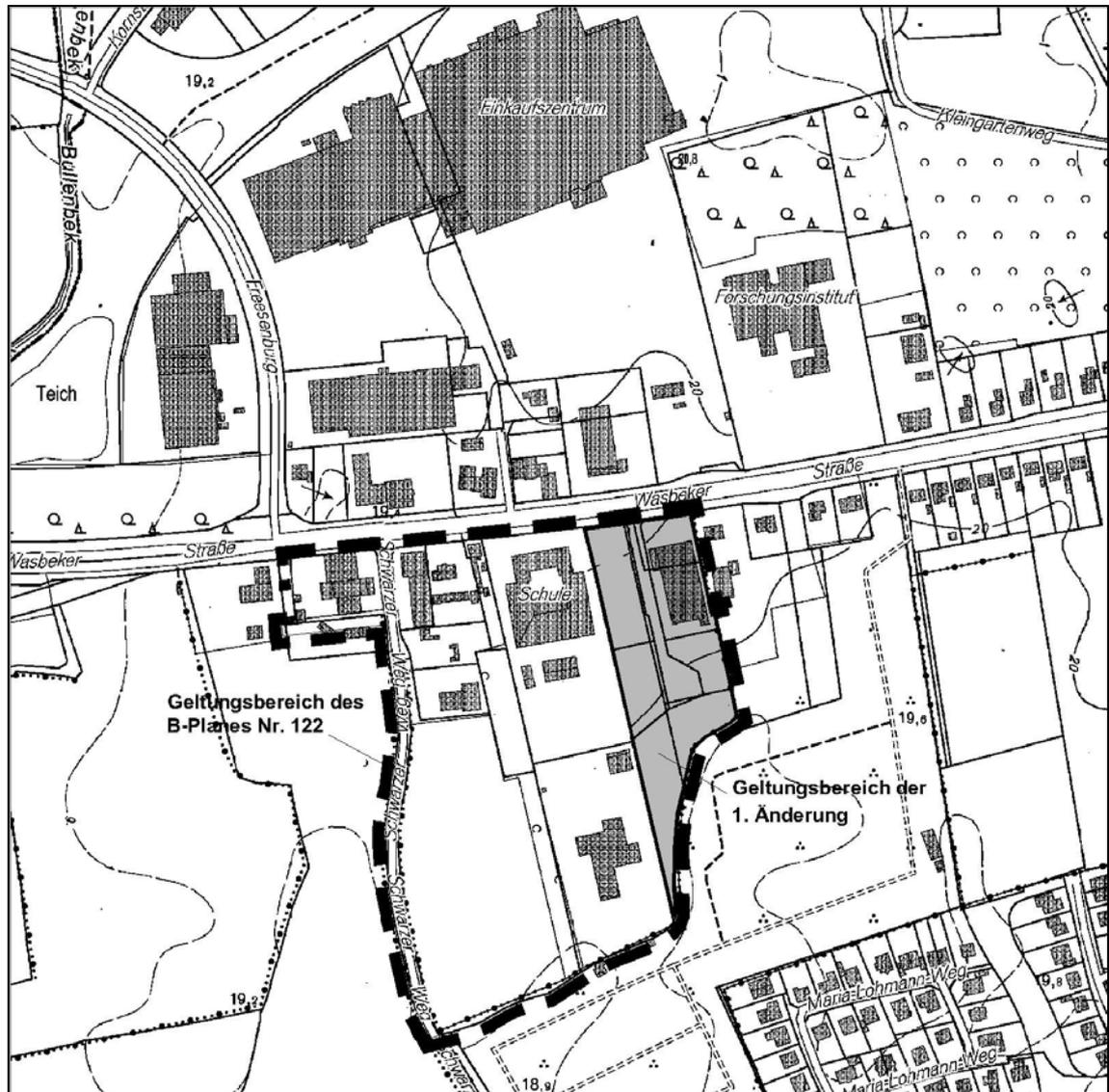




BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 122 - SCHWARZER WEG -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER WASBEKER STRASSE IM NORDEN,
DEM GRUNDSTÜCK WASBEKER STRASSE 333 IM OSTEN, DER KLEIN-
GARTENANLAGE „GLÜCKAUF“ IM SÜDEN UND DEN GRUNDSTÜCKEN
WASBEKER STRASSE 351 UND 351 a IM WESTEN IN DEN STADTTEILEN
FALDERA UND BÖCKLERSIEDLUNG / BUGENHAGEN



Übersichtsplan M 1 : 10.000

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

Stand: 03.11.2010
Anlagen: 13

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. 122.....	5
2. Festsetzungen der Planänderung.....	6
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN	9
1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	9
2. Artenschutz	9
3. Immissionsschutz	9
3.1 Allgemeines.....	9
3.2 Verkehrslärm	10
3.3 Gewerbelärm	10
D. PLANDURCHFÜHRUNG.....	11
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	11
2. Rechtsfolgen	11
3. Bodenordnung	12
4. Städtebauliche Gebote	12
E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	12
1. Flächenangaben, Daten.....	12
2. Kosten und Finanzierung.....	12

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 beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Schwarzer Weg“ hat am 21.09.1986 Rechtskraft erlangt. Er erstreckt sich über eine Fläche von rd. 6,5 ha in den Stadtteilen Böcklersiedlung / Bugenhagen und Faldera. Als bauliche Nutzungsarten sind Gewerbe- und Mischgebiete sowie zwei Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Überbetriebliche Ausbildungsstätte für das Baugewerbe sowie Medizinisches Untersuchungszentrum der Baugenossenschaft) festgesetzt; im Süden des Plangebietes befinden sich darüber hinaus zwei Bereiche mit einer Festsetzung als Dauerkleingärten, die zur Arrondierung der südlich benachbarten Kleingartenanlage „Glückauf“ dienen sollten. Der im vorliegenden Planänderungsgebiet gelegene, ursprünglich für Dauerkleingärten vorgesehene Bereich ist für die festgesetzte Nutzung jedoch nicht in Anspruch genommen worden. Vom Kreisverein der Kleingärtner wurde bestätigt, dass für diese Erweiterungsfläche auch kein Bedarf mehr besteht. Diese steht daher planerisch zur Disposition. Da eine bauliche Nutzung der derzeitigen Brachfläche im Interesse einer vorteilhaften Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen sinnvoll erscheint, soll mittels der vorliegende Planänderung eine Baugebietsfestsetzung erfolgen. In diesem Zusammenhang sollen auch die übrigen Baugrundstücke entlang des Eckernförder Stiegs in die Planung einbezogen werden, um für den Gesamtbereich eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsgliederung des Mischgebietes festzulegen.

Des Weiteren ist vorgesehen, bei der Überplanung eine Erschließungsmöglichkeit für die unmittelbar östlich angrenzende Fläche zu ermöglichen. Diese wird derzeit übergangsweise durch einen Gärtnereibetrieb genutzt, steht jedoch mittelfristig ggf. zur Bebauung an. Da eine Erschließung dieser Fläche über die Wasbeker Straße aufgrund der hier vorhandenen Knotenpunktsituation nicht möglich erscheint, bietet sich eine Anbindung an die im Plangebiet befindliche Straße Eckernförder Stieg an.

Im Zusammenhang mit der Planänderung soll der Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster für dieses Gebiet im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung einer gemischten Baufläche in diesem Bereich war bei der Aufstellung des geltenden Flächennutzungsplanes im Jahre 1992 von der Genehmigung ausgenommen worden, da diese nicht Bestandteil des ausgelegten Planentwurfes gewesen war. Es bietet sich somit an, diesen Mangel im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zu beheben und für den gesamten Plangeltungsbereich eine Flächennutzungsplan-Darstellung als gemischte Baufläche vorzusehen.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Böcklersiedlung / Bugenhagen und Faldera im Westen des Stadtgebietes von Neumünster. Die an der Wasbeker Straße belegenen Grundstücke sind dem Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen zugeordnet, der Hinterliegerbereich liegt dagegen im Stadtteil Faldera. Die Entfernung zur Stadtmitte (Großflecken) beträgt rund 3 Kilometer.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 122 „Schwarzer Weg“, hiervon entfallen rd. 8.300 m² auf die bereits als Mischgebiet festgesetzten Baugrundstücke, rd. 3.800 m² sind derzeit als Dauerkleingärten festgesetzt. Weitere rd. 1.500 m² ha entfallen auf die im geltenden Bebauungsplan festgesetzten und dementsprechend ausgebauten Verkehrsflächen.

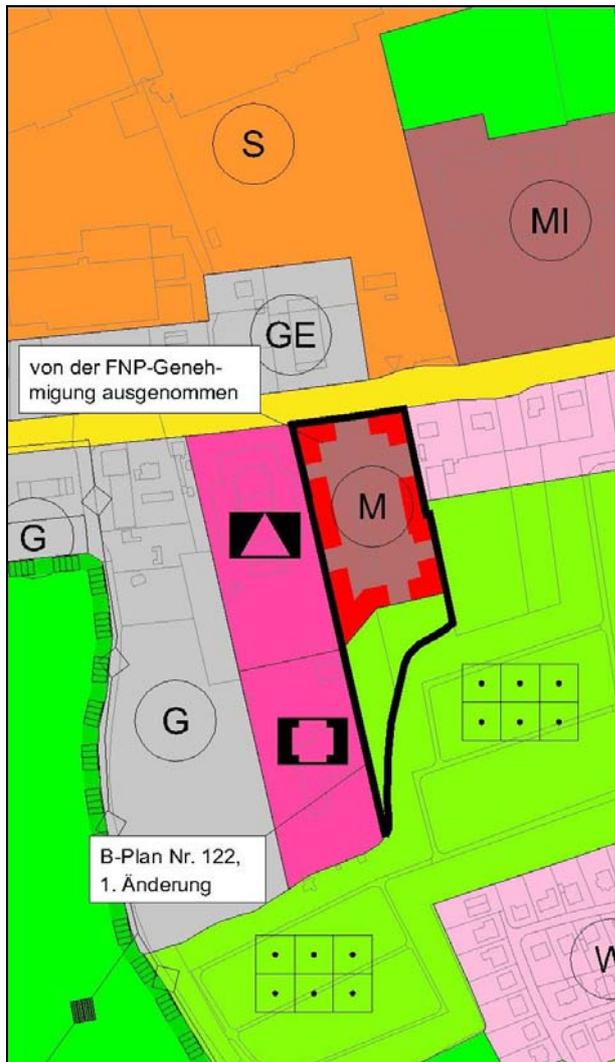
Im nördlichen, unmittelbar an die Wasbeker Straße angrenzenden Bereich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt; das Verkaufsgebäude liegt östlich, die zugehörige Stellplatzanlage westlich des Eckernförder Stiegs. Die übrigen Baugrundstücke im Plangeltungsbereich sind bislang unbebaut geblieben.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt: Während sich im Osten entlang der Wasbeker Straße eine überwiegende Wohnbebauung anschließt, befinden sich sowohl westlich als auch nördlich benachbart gewerbliche Ansiedlungen sowie einzelne Gemeinbedarfsnutzungen (Ausbildungs- und Verwaltungseinrichtungen). Im Süden und Südosten grenzt die Kleingartenanlage „Glückauf“ an den Planbereich an.

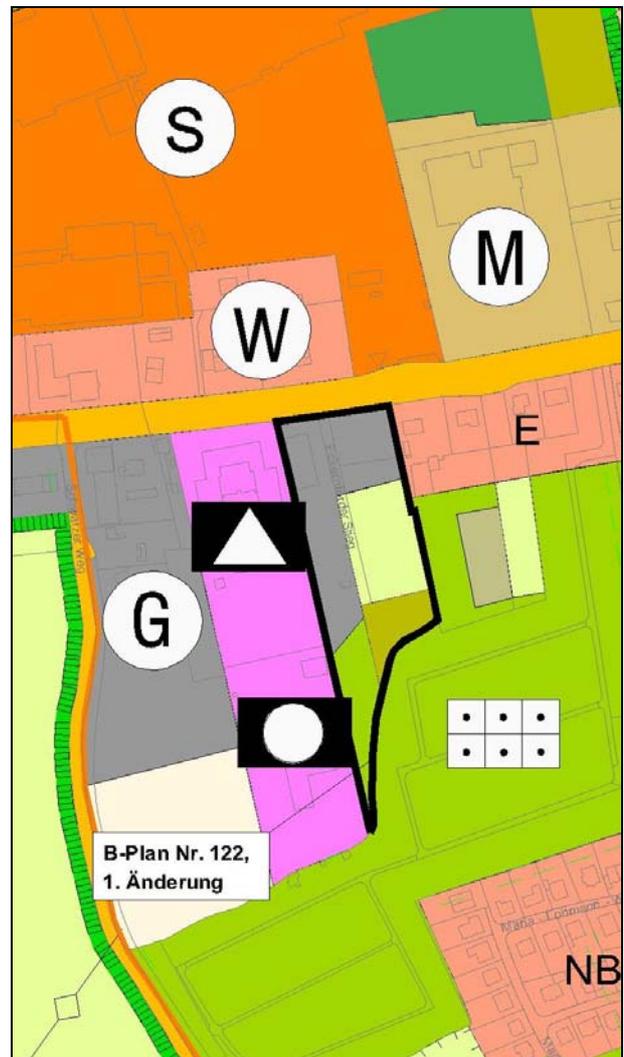
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

In der gegenwärtig geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes 1990 (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung unten) ist die ursprünglich vorgesehene Darstellung einer gemischten Baufläche als „von der Genehmigung ausgenommen“ gekennzeichnet (siehe Erläuterungen in Kap. 3). Für den südlichen Teil des Plangebietes gilt eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Wie obenstehend ausgeführt, sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden; vorgesehen ist eine Darstellung des gesamten Bereiches als gemischte Baufläche (siehe anliegende Plandarstellung der FNP-Anpassung).

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung unten) stellt die zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandenen baulichen und Freilandnutzungen dar; planungsrelevante Zielaussagen für das Gebiet werden hier nicht getroffen.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, M 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan, M 1 : 5.000

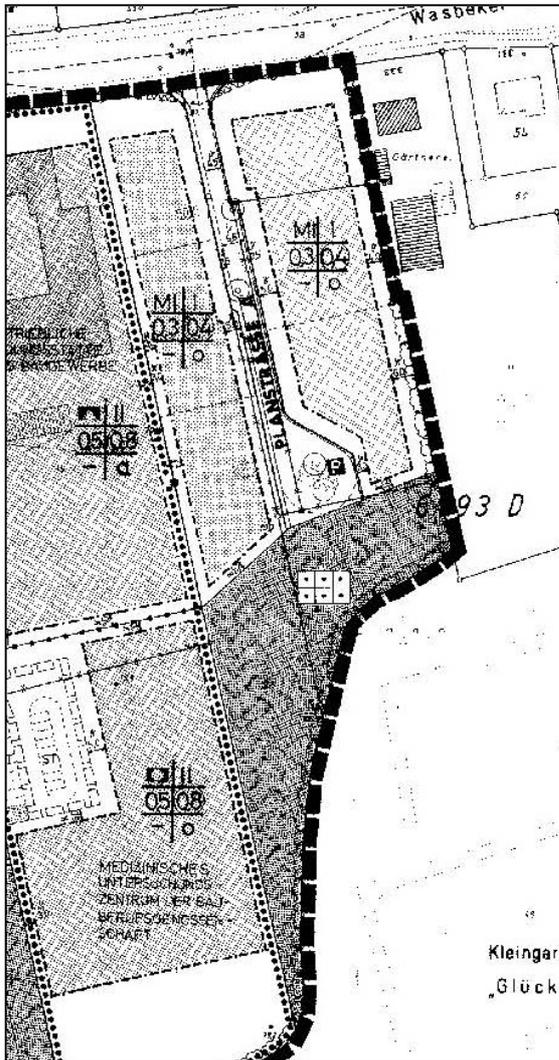
Aus der geltenden Landes- und Regionalplanung ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen für die Planung. Dies wurde durch die planungsbezogene Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung mit Erlass des Innenministeriums vom 21.07.2010 bestätigt.

B. PLANUNGSINHALTE

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 „Grüner Weg“, der am 21.09.1986 Rechtskraft erlangt hat.

Die Erschließung des Planänderungsbereiches wird durch die im Bebauungsplan Nr. 122 als „Planstraße A“ festgesetzte, mittlerweile endausgebaute Straße Eckernförder Stieg festgelegt. Diese bindet im Norden an die Wasbeker Straße an und endet im Süden des Gebietes in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m.



Ausschnitt aus dem geltenden B-Plan Nr. 122, o.M.

Für die Baugrundstücke im Norden des betreffenden Bereiches ist die Art der Grundstücksnutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Des Weiteren ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Flächen im Süden des Änderungsgebietes sind im Bebauungsplan Nr. 122 als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Stand vor Durchführung der vorliegenden 1. Änderung werden in der nebenstehenden Abbildung wiedergegeben.

2. Festsetzungen der Planänderung

Wie in Kapitel A.2 bereits erläutert, erfolgt die Planänderung mit dem primären Ziel, eine bauliche Nutzung der derzeit als Kleingartenanlage festgesetzten Flächen im Süden des Änderungsgebietes zu ermöglichen. Diese sollen entsprechend der bereits geltenden Festsetzung für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden.

Im Zusammenhang der Erweiterung des Baugebietes werden jedoch auch die für die bestehenden Mischgebiets-Grundstücke geltenden Festsetzungen angepasst. Insgesamt soll eine Gliederung des Gebietes erzielt werden, die einen gewerblichen Nutzungsschwerpunkt - unter entsprechend höherer baulicher Grundstücksausnutzung - im nördlichen, zur Wasbeker Straße orientierten Teilgebiet vorsieht, während der südliche, straßenabgewandte und entsprechend ruhigere Teilbereich vornehmlich der Ansiedlung von Wohnnutzungen dienen soll. Somit wird ein in seiner Funktionszuweisung gegliedertes, insgesamt aber dem Charakter eines Mischgebietes entsprechendes Quartier geschaffen.

Die Festsetzungen für die Baugrundstücke im nördlichen, durch eine gewerbliche Nutzung dominierten Teilbereich werden gegenüber dem Regelungskatalog des geltenden Bebauungsplanes Nr. 122 erweitert, auch um perspektivisch eine dem Standort an der Wasbeker Straße angemessene bauliche Betonung dieses Bereiches zu ermöglichen. Daher wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,8 erhöht. Dies entspricht den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie sie der Bebauungsplan Nr. 122 bereits für die westlich benachbarten Baugrundstücke vorsieht. Eine Angleichung hieran erscheint städtebaulich angemessen und vertretbar. Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit 12 m festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich wird dagegen unter Beibehaltung der geltenden GRZ von 0,3 und der GFZ von 0,4 nur die Zahl der Vollgeschosse von einem auf zwei angehoben, um eine Bandbreite unterschiedlicher Haustypen zu ermöglichen. Damit bei der somit ermöglichten Zweigeschossigkeit eine Begrenzung der Höhenentwicklung gewahrt bleibt und somit allzu große Höhenunterschiede der Gebäude vermieden werden, soll hier eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt werden. Diese ermöglicht die Errichtung auch optisch als zweigeschossig in Erscheinung tretender Gebäude, i.d.R. jedoch ohne zusätzliches ausbaufähiges Dachgeschoss.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung wird zunächst die Nutzungskategorie der Vergnügsstätten ausgeschlossen. Dies erfolgt vor allem mit Rücksicht auf die unmittelbar östlich benachbarten Wohngrundstücke, die vor den potentiellen Auswirkungen solcher Nutzungen - insbesondere Lärmemissionen zu Nachtzeiten - geschützt werden sollen.

Des weiteren werden die der Umsetzung des am 02.12.2008 von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster¹ (EZK) städtebaulich erforderlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen: Für den rückwärtig gelegenen Teilbereich des Mischgebietes werden diese Nutzungen ausgeschlossen, da sie nicht der für das Gebiet vorgesehenen Nutzungsgliederung entsprechen würden. Auch für den nördlichen Teilbereich ist diesbezüglich eine einschränkende Regelung vorgesehen: Auf dem Grundstück Wasbeker Straße 335 befindet sich in diesem Bereich zwar bereits ein Lebensmittel-Discountmarkt, dieser ist jedoch laut EZK insgesamt kein geeigneter Standort für eine weitere konzentrierte Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen. Eine Ausweitung des innenstadtrelevanten Einzelhandelsangebotes auf diesen Standort würde zu einem weiteren Abzug von Kaufkraft aus dem Hauptgeschäftsbereich und somit zu einer weiteren Beeinträchtigung von dessen Entwicklungsmöglichkeiten führen. Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Versorgungszentrum oberzentralen Ranges zu stärken und ihre Entwicklungsperspektiven nicht zusätzlich einzuschränken, ist eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen an dem vorliegenden Standort daher in der Weise erforderlich, dass eine Ansiedlung mit innenstadtrelevanten Haupt-Verkaufssortimenten hier grundsätzlich ausgeschlossen wird. Diese Sortimente werden anhand der „Neumünsteraner Sortimentsliste“ definiert, die - neben der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - als Teil C ein weiterer Bestandteil der Bebauungsplan-Festsetzungen wird.

Als Ausnahme zu dem generellen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Verkauf dieser Sortimente zulässig, wenn er in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen steht und diesen gegenüber deutlich untergeordnet ist (sogenanntes „Handwerkerprivileg“). Ihr Geschossflächenanteil wird auf 20 % der Gesamt-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt, wobei eine Obergrenze von 400 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden darf. Gewerbebetrieben soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte ohne Sortimentsbeschränkung in kleinerem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird aus der geltenden Planung übernommen.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Planung besteht in der Anpassung des Bebauungsplanes an die heutigen Anforderungen an den Immissionsschutz in Hinsicht auf gewerbliche und verkehrliche Lärmeinwirkungen. In seiner geltenden Fassung aus dem Jahr 1986 trifft der Bebauungsplan keine Aussagen zu diesem Belang, obwohl durch Festsetzung eines Mischgebietes auch die Zulässigkeit schutzwürdiger Nutzungen (Wohnungen, Büros) begründet. Mittels eines zu der Planung

¹ Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Endbericht -, Dortmund, Oktober 2008

erstellten schalltechnischen Gutachtens wurden nunmehr die städtebaulichen Konfliktpotentiale, die sich sowohl durch verkehrliche Immissionen sowie die Nachbarschaft von gewerblichen und schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen ergeben können, untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in eine Reihe von Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingeflossen, die im Kapitel C.2 erläutert werden.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Straße Eckernförder Stieg erschlossen; diese bindet im Norden an die Wasbeker Straße (Bundesstraße 430) an und endet im Süden in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m. Die bereits endausgebaute Straße soll in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben und lediglich um einen kurzen Stich in östlicher Richtung bis an den Plangebietsrand erweitert werden. Dieser soll eine künftige Anbindung des hier gelegenen Gärtnereigrundstücks ermöglichen, da hier eine Erweiterung des Baugebiets perspektivisch denkbar erscheint. Die Erweiterung des Erschließungssystems in diese Richtung ist als verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße) vorgesehen. Über die Herstellung dieser Erschließungserweiterung soll ein Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen werden.

Zwei zusätzliche Baugrundstücke in dem südlich der Wendeanlage gelegenen Gebietsteil grenzen nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an, sondern sollen über eine private Zufahrt erschlossen werden. Diese ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abzusichern. Auch die südlich hiervon gelegene private Grünfläche, die u.a. der Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers von der Stellplatzanlage des Discountmarktes dient, soll über diesen Privatweg erreicht werden können.

Über die Wasbeker Straße erfolgt der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz. 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 9. Die Haltestelle Freesenburg befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Eine Anschluss an zentrale Ver- und Entsorgungssysteme ist gegeben. Die Entwässerung der vorhandenen Straßenflächen erfolgt über einen im Eckernförder Stieg verlaufenden Regenwasserkanal. An diesen ist auch das bereits bebaute Grundstück des Discountmarkts angeschlossen; dessen Stellplatzanlage entwässert jedoch in eine Mulde im Süden des Plangebietes; diese ist im Zuge der Realisierung der Planänderung um rd. 45 m nach Süden in die hier festgesetzte private Grünfläche zu verlegen. Die Zuleitung zu der Versickerungsmulde verläuft über die zwischenliegenden Baugrundstücke und wird im Bebauungsplan mit einem örtlich festgesetzten Leitungsrecht-Streifen berücksichtigt. Für die derzeit noch unbebauten Grundstücke ist sowohl ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal, eine individuelle Versickerung vor Ort oder ggf. eine gemeinschaftliche Ableitung in die obengenannte Versickerungsmulde im Süden des Gebietes möglich.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Die Wendeanlage am Endpunkt des Eckernförder Stiags ermöglicht ein Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen, so dass ein unmittelbares Anfahren der meisten Baugrundstücke gewährleistet ist. Dies gilt jedoch nicht für die Baugrundstücke im südlichen Bereich, die über private Anliegerwege erschlossen werden sollen, und deren Bewohner gehalten sind, die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an den nächstgelegenen Anschlusspunkt der öffentlichen Verkehrsfläche zu bewegen. Die Entfernungen sind mit maximal ca. 35 m hierfür zumutbar.

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient, und die einschlägigen Kriterien des § 13a 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a 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. Die Begrenzung der Bebauungsdichte sowie die Erhaltung des vorhandenen Knicks an der Südgrenze des Plangebietes führen darüber hinaus zu einer Eingriffsminimierung. Der an der östlichen Gebietsgrenze verlaufende Abschnitt des Knicks kann dagegen bei einer zweckmäßigen Ausnutzung der Grundstücksflächen sinnvollerweise nicht erhalten bleiben. Da Knicks nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen, ist ihre Beseitigung grundsätzlich verboten. Eine Ausnahme von diesem Verbot wurde von der unteren Naturschutzbehörde bei Auflage einer entsprechenden Kompensation in Aussicht gestellt; die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme werden von der unteren Naturschutzbehörde im Zusammenhang mit der Ausnahmeerteilung bestimmt.

2. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eintreten können. Dies ist vorliegend nicht der Fall:

- Ein Hinweis auf streng geschützte Arten liegt nicht vor.
- Ein Verstoß gegen das Verbot der Tötung von Europäische Vogelarten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und das Beschädigungsverbot für Brut- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die erforderlichen Baumfällungen nicht während der Brutzeit erfolgen sollen.
Ein Verstoß gegen das Störungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ausreichende Rückzugsräume für die geschützten Tierarten vorhanden sind und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen daher nicht beeinträchtigt wird.

3. Immissionsschutz

3.1 Allgemeines

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark frequentierten Wasbeker Straße (Bundesstraße 430) sowie der planbedingten Nachbarschaftssituation zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen ist es erforderlich, die Auswirkungen der geplanten Erweiterung durch eine schalltechnische Untersuchung aufzuzeigen und zu bewerten. Diese Untersuchung wurde durch das Büro M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, 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.

3.2 Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung hat die Erkenntnis ergeben, dass die verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet bis zu einer Entfernung von rd. 60 m von der Wasbeker Straße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) überschreiten. Daher wird hier für die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Verwendung schalldämmender Bauteile vorgeschrieben; der Bereich ist in drei Abschnitte mit unterschiedlichen Anforderungen an das Schalldämmmaß aufgeteilt (Lärmpegelbereiche III bis V). Bis zu einem Abstand von rd. 110 m von der Wasbeker Straße wird in den Nachtzeiten der für Ruhebereiche anzustrebende Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. Es ist daher vorgesehen, dass sich die Öffnungen von Schlafräumen zu der schallabgewandten Gebäudeseite orientieren sollen. Für Schlafräume, die nur Öffnungen zu anderen Seiten aufweisen, sollen schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Des Weiteren sollen auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur zur schallabgewandten Seite (Süden) orientiert werden oder - wo dies nicht möglich ist - mit baulichen Abschirmungen versehen werden.

Die Maßnahmen sind insgesamt unter einem vertretbaren Aufwand realisierbar, zumal die Lage des Plangebietes die bevorzugte Ausrichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach Süden ohne Einschränkungen ermöglicht.

3.3 Gewerbelärm

Hinsichtlich des Schutzes vor gewerblichen Immissionen sind die Auswirkungen sowohl des innerhalb des Gebietes bereits vorhandenen Lebensmittel-Discountmarktes als auch der in der Umgebung vorhandenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen auf, dass der Betrieb des Discountmarktes bei einer unterstellten Öffnungszeit von 8 bis 22 Uhr sowie einem Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen zu Überschreitungen der Immissions-Richtwerte für Mischgebiete (für gewerbliche Nutzungen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) im südlich angrenzenden Bereich führt. Es sind daher zwei Maßnahmen zum Schutz dieses Bereiches vorgesehen:

- a) Entlang der Grenze zwischen dem Betriebsgrundstück und den südlich benachbarten Grundstücken ist eine 2,5 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Diese gewährleistet die Einhaltung der Richtwerte in den Erdgeschossbereichen der Nachbarbebauung.
- b) Um eine Einhaltung dieser Werte auch in den Obergeschossen zu gewährleisten, wurde die Baugrenze auf dem Grundstück östlich des Eckernförder Stiegs gegenüber der ursprünglichen Zielplanung um einen Meter nach Süden verlegt; ihr Abstand von der derzeitigen südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 123 beträgt nunmehr rd. 14,5 m. Auf dem Baugrundstück westlich des Eckernförder Stiegs würden die Richtwerte an den Fenstern der Obergeschosse

jedoch weiterhin überschritten werden; daher wird für diesen Grundstücksbereich festgesetzt, dass Fenster von Aufenthaltsräumen auf den schallzugewandten Gebäudeseiten nur bis zu einer Höhe von 3,5 m über Gelände zulässig sind. Grundsätzlich ist die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden hier weiterhin möglich; bei der Gebäudeplanung ist jedoch darauf zu achten, dass die Fenster Aufenthaltsräume in den Obergeschossen ausschließlich nach Süden zu orientieren sind.

Von der Einhaltung der beiden vorgenannten Festsetzungen kann dann abgesehen werden, wenn durch Nutzungsänderungen auf den nördlichen Grundstücken eine Immissionsminderung eintritt und die Richtwerte an den südlichen Grenzen eingehalten werden. Das ermöglicht künftig eine flexible Handhabung dieser Festsetzungen für den Fall einer Umnutzung dieser Grundstücke.

Die gewerblichen Betriebe im weiteren Umfeld führen zu keinen weiteren Einschränkungen für die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet. Neben diesen Betrieben befindet sich auf einem Grundstück unmittelbar westlich des Planänderungsbereiches die überbetrieblichen Ausbildungsstätte des Fachbereichs Bautechnik und Holztechnik der Walter-Lehmkuhl-Schule (Berufsschule) in Neumünster. Zur Ausbildung gehören bauliche und handwerkliche Tätigkeiten, die teils in Werkhallen, teils im Freien erfolgen. Hierdurch kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen. Geräuschemissionen von Schulen und anderen sozialen Einrichtungen werden üblicherweise als sozialadäquat eingestuft und sind von der benachbarten Wohnbevölkerung i.d.R. hingenommen werden. Richtwerte für zumutbare Immissionsbelastungen existieren nicht. Durch die ausgeführten handwerklichen Tätigkeiten kann es im Einzelfall jedoch zu Geräuscheinwirkungen im Plangebiet kommen, die über das für einen Schulbetrieb übliche Maß hinausgehen. Deren Intensität und Häufigkeit kann jedoch stark variieren, da insbesondere die im Freien ausgeübten Tätigkeiten witterungsabhängig sind. Insgesamt ist davon auszugehen, dass diese Einwirkungen von der benachbarten Wohnbevölkerung hinzunehmen sind; in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass es sich nicht um ein allgemeines oder gar reines Wohngebiet, sondern um ein Mischgebiet handelt, dessen Schutzanspruch gegenüber den vorgenannten Gebieten deutlich vermindert ist. Sofern sich jedoch künftig Konflikte aus der Nutzungsnachbarschaft ergeben sollten, wird u.U. auf der Grundlage des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu prüfen sein, ob die Immissionen aus dem Schulbetrieb durch bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen gemindert werden können (Geschlossenhalten von Türen und Fenstern, Verlegung geräuschintensiver Tätigkeiten in entferntere oder baulich abgeschirmte Grundstücksbereiche, etc.).

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind nahezu vollständig vorhanden. Die Ergänzung der Verkehrsflächen durch einen Erschließungstich in östlicher Richtung soll unmittelbar nach Rechtskrafterlangung der Planänderung hergestellt und der Stadt Neumünster übergeben werden.

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:

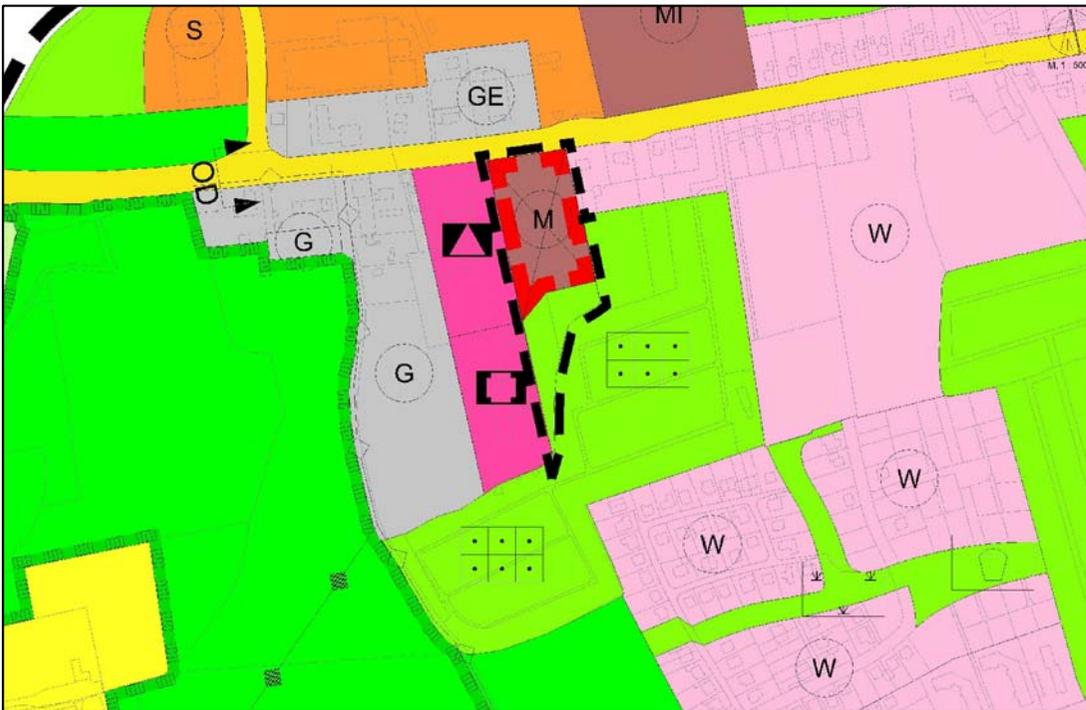
Mischgebiet A (vorwiegend Gewerbe)	0,56 ha	41,1 %
Mischgebiet B (vorwiegend Wohnen)	0,53 ha	38,9 %
Private Grünfläche	0,10 ha	7,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Entwässerungsmulde	0,17 ha	12,5 %
Gesamtfläche	<u>1,36 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

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

Neumünster, den 03.11.2010
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)



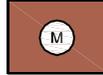
bislang geltende Darstellung

Darstellung nach Anpassung

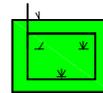


PLANZEICHENERKLÄRUNG DARSTELLUNGEN

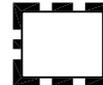
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

 gemischte Baufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

 Dauerkleingärten

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

 Geltungsbereich der Anpassung

 von der Genehmigung des FNP 1990
ausgenommener Bereich

	STADT NEUMÜNSTER		
	Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung		
3. Anpassung des Flächennutzungsplanes 1990 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Schwarzer Weg"		Maßstab: 1:0 (Maßstab 1:0000 (nur in Stich vorläufig))	
bearbeitet: 16.04.2010		E_Candian	Neumünster, den 23.09.2010
geändert: 07.09.2010		M_Duenckmann	L.A.
Datengrundlage ALK, 2008 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-44			