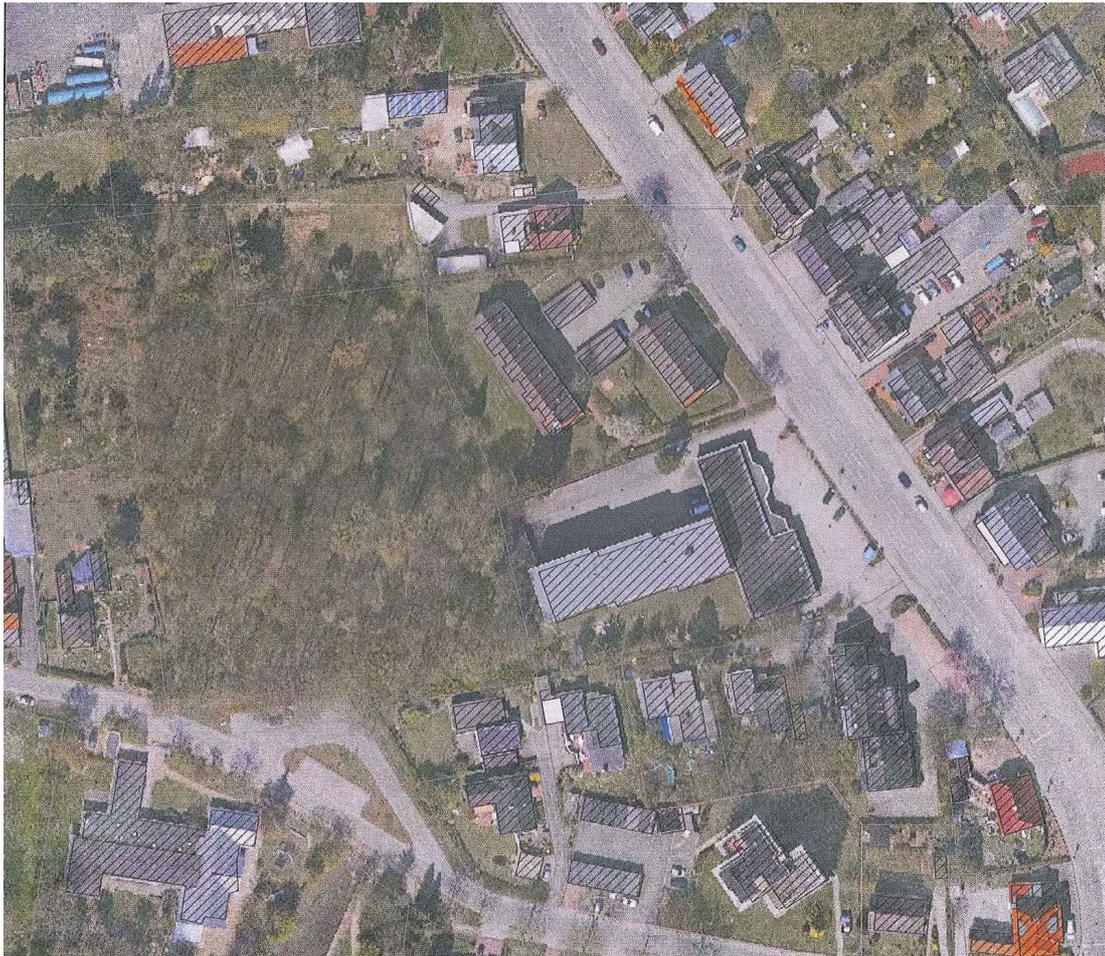


# STADT NEUMÜNSTER

## 41. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und Bebauungsplan Nr. 274 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Gadeland“



### Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung und zu den städtebaulichen Zielsetzungen

vorgelegt durch den Träger des Vorhabens:  
Gerd Grümmer Immobilienverwaltung  
Rembrandtstraße 17, 24539 Neumünster

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Anlass der Planung**

### **II. Ziele und Zwecke des Planvorhabens**

### **III. Wesentliche Auswirkungen des Planvorhabens**

---

Im Zuge der Vorbereitungen zur Projektentwicklung und zur Klärung der äußeren Rahmenbedingungen wurden nachfolgend aufgelistete Unterlagen und Untersuchungen gefertigt:

- [1] der Stadt Neumünster“ in Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Neumünster; Junker und Kruse (Stand vom Oktober 2011)
- [2] „Lageplan zum Neubau eines EDEKA - Marktes mit Discounter und Drogerie“; abm Architekten (Stand vom 22.08.2012)
- [3] „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“; GGV Freie Biologen Kiel (Stand vom 31.08.2012)
- [4] Lageplan mit Kennzeichnung der in Aussicht genommenen Fläche für Waldausgleich (Stand vom 20.06.2012)
- [5] „Verkehrsgutachten“; WVK (Stand vom 20.12.2011)
- [6] „Bodengutachten und Gründungsempfehlung“; Dipl.- Ing. Schulze (Stand vom 13.09.2012)
- [7] „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung; Verm.- Büro Radeleff & Krage (Stand vom 05./08.08.2011)

- Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung -

## I. Anlass der Planung

Die Gerd Grümmer Immobilienverwaltung, Rembrandtstraße 17 in 24539 Neumünster beabsichtigt im Stadtteil Gadeland westlich der Segeberger Straße im Bereich des derzeit bebauten Grundstücks Segeberger Straße Nr. 38 und den rückwärtig anschließenden Flächen (vgl. auch Abb. 1 unten) den Neubau und den Betrieb eines „Nahversorgungszentrums“.



**Abb. 1**  
Räumliche Lage des Planvorhabens in zentraler Lage des Stadtteils Gadeland  
(auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes [7])

- Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung -

Aus Sicht des Trägers des geplanten Vorhabens stellt sich rückblickend die Entwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Gadeland aus seiner unternehmerischen Tätigkeit wie folgt dar:

Die EDEKA ist in Gadeland seit den 70`er Jahren ansässig. 1991 übernahm die Firma Grümmer den EDEKA Markt „Winnemuth“ an der Segeberger Straße im Stadtteilzentrum. Im Jahre 2000 musste der Markt jedoch geschlossen werden, da die Verkaufsfläche zu klein war und die Parksituation schlicht als „Katastrophe“ bewertet werden musste, so dass der Markt nicht mehr rentabel zu führen war.

Während sich die Gerd Grümmer Lebensmittelmärkte im und ums Stadtgebiet sehr positiv entwickelten, konnte der Versorgungsstandort im Stadtteil Gadeland an anderer zentraler Lage nicht ersetzt werden. Immer wieder wurden von Bewohnern des Stadtteils Gadeland der Wunsch und die dringende Bitte an den Träger des Vorhabens herangetragen, einen Standort für einen neuen Markt zu finden.

Im Jahre 2008 wurde durch den Seniorenbeirat der Stadt Neumünster die dringliche Notwendigkeit der Nahversorgung in Gadeland erneut an die Gerd Grümmer Lebensmittelmärkte herangetragen. Dieses Anliegen einer wohnungsnahen Grundversorgung wurde seitens der Verwaltung mit Blick auf den unterversorgten Stadtteil geteilt.

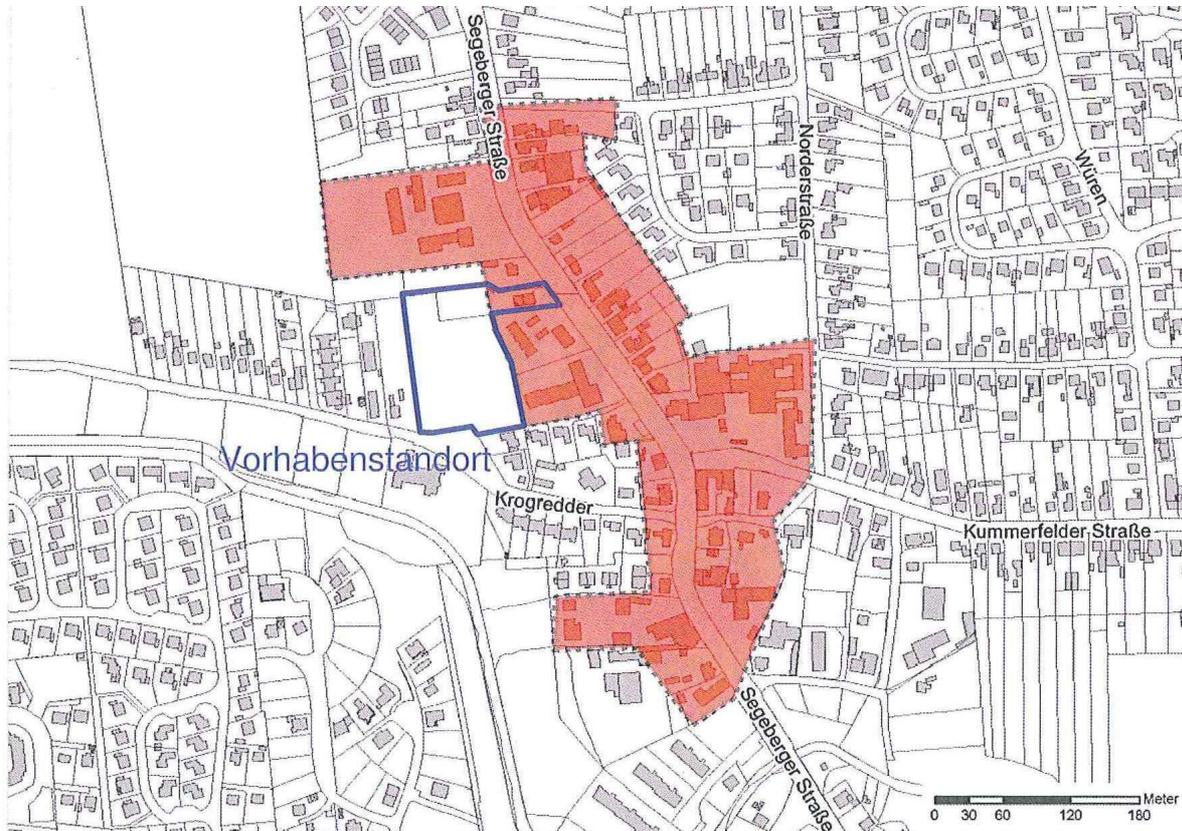
Die Gerd Grümmer Lebensmittelmärkte haben dann in Kenntnis des Entwicklungskonzeptes der Stadt Neumünster die örtlichen und funktionalen Gegebenheiten im Stadtteilzentrum von Gadeland genauer analysiert und gelangten nach Prüfung dreier anderer Lagen, die aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar waren (Einzelhandelsentwicklungskonzept, Gewässerschutz, Verkehr, Unverkäuflichkeit oder finanziell nicht darstellbar), zum gewählten Standort in zentraler Lage an der Segeberger Straße.

Gerade hinsichtlich der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Neumünster die Nahversorgung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Neumünster stadtteilbezogen zu gewährleisten oder situativ zu verbessern, ist der gewählte Standort aus Sicht der Gerd Grümmer Lebensmittelmärkte mit seiner zentralen Lage ideal für den Stadtteil Gadeland.

Dies um so mehr, da die bis dahin versorgungstechnisch verwaisten Wohngebiete entlang der Kamp-, Hartwigswalder- und Kummerfelder Straße zukünftig ohne Probleme per Fahrrad oder zu Fuß das Nahversorgungszentrum erreichen können.

Natürlich muss, um das Angebot attraktiv gestalten zu können, der Standort mit modernen Vertriebsformen und den dazu nötigen Verkaufsflächen ausgestattet sein, um langfristiges ein Top-Angebot für diesen Stadtteil gewährleisten zu können.

- Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung -



**Abb. 2**  
**Abgrenzung des „Nahversorgungszentrums Gadeland“**  
**und Lage des Vorhabenstandorts**

(auf Kartengrundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster  
mit Darstellung von Junker und Kruse [1])

Die Gerd Grümmer Immobilienverwaltung möchte mit dieser erläuternden Unterlage bei der Stadt Neumünster den Antrag auf Einleitung der zur Realisierung des geplanten „Nahversorgungszentrum Gadeland“ notwendigen Bauleitpläne stellen.

Im Nachfolgenden werden die ersten konzeptionellen Überlegungen für ein solches Planvorhaben an dem gewählten Standort dargestellt.

Zudem wurden in Vorbereitungen der Projektentwicklung und zur Klärung der äußeren Rahmenbedingungen Untersuchungen vorgenommen, um vor Einleitung der förmlichen Bauleitplanverfahren bzw. dieser Antragstellung die Realisierungsfähigkeit des Planvorhabens genauer abschätzen zu können. Die ersten und wesentlichen Ergebnisse dieser Prüfung sind im Kapitel III. dieser Unterlage stichwortartig erläutert.

*Für weitere Ausführungen stehen  
der Träger des Vorhabens und die Fachplaner den städtischen Gremien gern zur Verfügung.*



- Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung -

- Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.500 m<sup>2</sup>
- Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m<sup>2</sup>
- Drogeriemarkt mit max. 400 m<sup>2</sup>
- verkehrliche Erschließung und Anlieferungsverkehr von der Segeberger Straße im Bereich des Grundstücks Nr. 38 mit verkehrsordnenden Maßnahmen
- Die Anlieferungen erfolgen gemeinsam an der Westseite des Gebäudekomplexes
- fußläufige Anbindung und per Fahrrad vom Wendeplatz am Krogredder
- Stellplatzanlage mit ca. 150 Einstellplätzen
- aktive Schallschutzmaßnahmen und organisatorische Maßnahmen zur Lärmminde-  
rung gegenüber der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen
- Umwandlung der heute bestehenden Waldfläche und Durchführung von Ersatz-  
maßnahmen auf einer externen Waldausgleichsfläche in räumlicher Nähe zum  
Eingriffsort
- Umsetzung von Fledermaus - CEF - Maßnahmen
- Grüngestalterische Maßnahmen an den Randbereichen des Nahversorgungszent-  
rums unter Einbindung der Grünstrukturen benachbarter Grundstücksflächen

- Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung -

### III. Wesentliche Auswirkungen des Planvorhabens

Bei dieser Planungsaufgabe sind die nachfolgend aufgelisteten Planungsannahmen und äußeren Rahmenbedingungen nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand zu beachten:

- Das geplante Vorhaben liegt zu einem Teil (Grundstück Segeberger Straße 38) innerhalb der bebauten Ortslage, jedoch werden zu einem wesentlich Teil Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes in einer Flächengröße von ca. 1 ha überplant werden.
- Es ist für das geplante Planvorhaben und somit für den zuvor beschriebenen Planbereich (vgl. **Abb. 1**) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren) durchzuführen.
  - ⇒ Die beiden Bauleitpläne sind nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB`11 im 2-stufigen Verfahren jeweils mit Umweltbericht zu erstellen.
- Das Planvorhaben wurde hinsichtlich seiner Nutzungsverträglichkeit im Kontext zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster untersucht. Ergebnis der gutachterlichen Prüfung [1] ist, dass
  - ⇒ das geplante Nahversorgungszentrum Gadeland aus quantitativer und qualitativer Sicht zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Gadeland insgesamt und speziell auch zur Stärkung des festgesetzten Nahversorgungszentrums beitragen wird,
  - ⇒ das Planvorhaben grundsätzlich zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung innerhalb des Stadtbereiches als auch zu einer Attraktivierung und Stabilisierung des Nahversorgungszentrums beitragen kann,
  - ⇒ eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet nicht zu erwarten sind.
- Der festgelegte Versorgungsbereich (vgl. Abb. 2) im Stadtteil Gadeland ist entsprechend an das geplante Vorhaben und seine Flächengröße anzupassen
- Eine Änderung oder Fortschreibung des festgestellten Landschaftsplanes wird mit diesem Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verbunden sein. Gleichwohl werden die Abweichungen, die sich aufgrund der umzuwandelnden Waldfläche ergeben, im Rahmen der Bauleitplanungen darzulegen sein.
- Das Vorhaben liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Schutzgebietes nach § 13 ff LNatSchG, z.B. Landschaftsschutzgebiet.

- Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung -

- Geschützte Biotope gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG (Knicks) können in Verbindung mit der Inanspruchnahme der Waldfläche derzeit nicht ausgeschlossen werden, wobei dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach LNatSchG im Rahmen des Gesamtvorhabens hinreichend Rechnung zu tragen ist.
- Waldflächen werden durch die Planung betroffen sein. Zur Realisierung des Planvorhabens und zur Durchführung der Bauleitpläne ist die Umwandlung der Waldfläche erforderlich. Entsprechend geeignete Ersatzflächen [4] stehen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort im Stadtteil Gadeland (vgl. Abb. 4) zur Verfügung.
- Es ist im Zuge der Projektentwicklung zu prüfen, in wieweit der an den Plangebietsrändern vorhandene Gehölzbestand oder Einzelbäume erhalten werden kann.
  - ⇒ Die Plangebietsränder sind gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken grüngestalterisch neu zu entwickeln.
- Zur Vermeidung von Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird gemäß des gutachtenlichen Fachbeitrages [3] die Durchführung von CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) erforderlich.
  - ⇒ Damit der Verlust an Fledermausquartieren ausgeglichen wird, ist das Anbringen von 15 Stück Fledermausflachkästen erforderlich. Alle Fledermauskästen sind vorzugsweise in den Gehölzen innerhalb des Plangeltungsbereiches anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
  - ⇒ Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen bei Arbeiten an Gehölzen und im Zuge des Abrisses von Gebäuden ist zu beachten.
- Zum Schutz und zum Nachweis der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung eines Nahversorgungszentrums mit der angrenzenden Wohnbebauung wird im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung die Frage zu prüfen sein, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt ist / wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.
  - ⇒ Entsprechend der Vorgaben der BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
  - ⇒ Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Gesamtmaßnahmenkonzept aus aktiven Schallschutzmaßnahmen und aus organisatorischen Maßnahmen erforderlich und planungsrechtlich festzusetzen sein.
- Entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen zum Baugrund ist der Boden gut bis ideal für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.
  - ⇒ Der Wasserstand wurde im Mittel mit 3,47 m unter Gelände ermittelt.
  - ⇒ Altlasten oder Bodenverunreinigungen wurden nicht angetroffen und sind auch nach Kenntnis der Stadtverwaltung Neumünster nicht anzunehmen.

- Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung -



**Abb. 4**  
**Räumliche Lage** der in Aussicht genommenen **Waldausgleichsfläche** [4]  
für die innerhalb des Plangebiets in Anspruch zu nehmende Waldfläche

- Erläuterungen zum Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung -

- Die Erschließung des Plangebiets kann entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen [5] direkt von der Segeberger Straße erfolgen. Bei der verkehrlichen Erschließung ist folgendes zu beachten:
  - ⇒ Um die Leichtigkeit des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf klassifizierten Straßen sicherstellen zu können, ist ein behinderungsarmes Abbiegen aus der Hauptverkehrsstraße ins Plangebiet anzustreben.

Dementsprechend sollte im Zuge der Segeberger Straße (L 322) ein Aufstellbereich für den linksabbiegenden Verkehr zum Plangebiet vorgesehen werden.
  - ⇒ Für den querenden Fußgängerverkehr sollte im Bereich der Plangebietszufahrt eine Querungshilfe angelegt werden. Zweckmäßig wäre der Einsatz einer Mittelinsel, wenn jeweils max. zwei Fahrstreifen zu queren sind.

Art und Ausgestaltung sollte im Rahmen der weiteren Projektentwicklung insbesondere unter Hinzuziehung des Seniorenbeirats erörtert und mit dem Träger des Vorhabens / LBV S-H festgelegt werden.
- Im Zuge der Bebauungsplanung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit einer klar auf das „Nahversorgungszentrum“ ausgerichteten Zweckbestimmung nach § 11 BauN-VO festzusetzen sein.
  - Für das Sonstige Sondergebiet wird ein Nutzungskatalog planungsrechtlich festzusetzen, der abschließend das Warensortiment entsprechend den Zielen der Raumordnung regelt und hierbei die Bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechungen berücksichtigt.
  - Die verbindliche Bauleitplanung wird als „Angebotsplanung“ erfolgen, da es ein Anliegen der Stadt Neumünster ist, den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Gadeland zu entwickeln, unabhängig von einem bestimmten Träger des Vorhabens.

für den Träger des Vorhabens  
im Einvernehmen mit der Stadt Neumünster

aufgestellt:  
Aukrug, den 14.11.2012

BÜRO FÜR INTEGRIERTE  
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE **BIS·S**  
Hauptstraße 2 b    24613 Aukrug    Telefon 04873 / 97 246  
Fax 04873 / 97 100    Mobil: 0174 / 92 39 483  
E-Mail: BIS-Scharlibbe@web.de



gez. Dipl.- Ing.<sup>(FH)</sup>  
Peter Scharlibbe