



## BEGRÜNDUNG ZUR 39. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NEUMÜNSTER „SONDERGEBIET RENDSBURGER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER RENDSBURGER STRASSE IM WESTEN, DER MAX-JOHANNSEN-BRÜCKE IM NORDEN, DEN GLEISANLAGEN IM OSTEN UND DER SÜDGRENZE DES GRUNDSTÜCKS RENDSBURGER STRASSE 102 IM STADTTEIL GARTENSTADT



Übersichtsplan o.M.

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

Stand: 22.03.2013



**Jo Claussen-Seggelke**  
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung  
Stadtentwicklung  
Verfahrensmanagement

## **INHALT**

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	2
2. Planungsanlass, Plangebiet .....	2
3. Ausgangslage, Bestand.....	3
4. Landschaftsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben .....	3
<b>B. INHALT DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
1. Geltende Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 .....	7
2. Vorgesehene Darstellungen.....	7
3. Erschließung, technische Infrastruktur.....	7
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen .....	7
<b>C. FLÄCHENANGABEN, DATEN .....</b>	<b>9</b>

## **ABBILDUNGEN**

<b>Abbildung 1:</b> Stand der Flächennutzungsplanung, Stand Juli 2012, M. 1 : 2.000 .....	4
<b>Abbildung 2:</b> Stand der Landschaftsplanung, Stand Juli 2012, M. 1 : 2.500 .....	5

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne zu entwickeln bzw. bestehende Bebauungspläne zu ändern. 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 Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Sofern die Darstellungen des Flächennutzungsplans denjenigen des zu ändernden Bebauungsplans bzw. den städtebaulichen Zielen der Stadt nicht mehr entsprechen, ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Dies ist hier der Fall.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs zur Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

### **2. Planungsanlass, Plangebiet**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 15.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Strasse“ zu ändern und zu ergänzen. Der Bebauungsplan Nr. 33 gilt derzeit in der Fassung der 1. Änderung vom 05.02.1999. Festgesetzt ist Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, zudem sind gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Bestimmte als zentrenrelevant definierte Sortimente sind nicht bzw. nur im Einzelfall als Randsortiment zulässig.

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebiets vollziehen. Auf den Flurstücken 14 und 47 stehen Gewerbegebäude teilweise seit längerer Zeit leer. Sie sollen abgebrochen werden. Der Eigentümer beabsichtigt, dort einen Baumarkt anzusiedeln. Ein in Neumünster bereits ansässiges Unternehmen, das seinen Standort derzeit südwestlich des Stadtzentrums hat, möchte seinen Betrieb in das Plangebiet verlegen. Diese Investitionsabsicht wird seitens der Stadt Neumünster grundsätzlich begrüßt, weil sie dazu beiträgt, die „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ aufzuwerten und attraktiver zu gestalten. Ziel der Planung ist es außerdem, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster anzupassen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit in seinem südlichen Teil bereits als Sonderbaufläche dar, der nördliche Teil wird hingegen, entsprechend der dort ebenfalls zulässigen gewerblichen Nutzungen, zurzeit noch als Gewerbegebiet dargestellt. Die Stadt Neumünster nimmt die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zum Anlass, auch den Flächennutzungsplan zu ändern und das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 als Sonderbaufläche darzustellen.

Die Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der ihre Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans dargelegt. Für die FNP-Änderung ist keine separate Umweltprüfung erforderlich, auf die Umweltprüfung, die im Zusammenhang mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt, wird verwiesen.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Der Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil Gartenstadt. Er wird begrenzt von der Rendsburger Strasse im Westen, der Max-Johannsen-Brücke im Norden, von ehemaligen Gleisanlagen im Osten und der Südgrenze des Grundstücks Rendsburger Strasse 102. Die ehemaligen Gleisanlagen sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst etwa 4,1 ha.

Der Änderungsbereich liegt etwa 1,5 km nördlich des Stadtzentrums und wird hauptsächlich über die Rendsburger Straße erschlossen. Die Rendsburger Straße zählt zu den wichtigen Ausfallstraßen Neumünsters. Sie verbindet das Stadtzentrum mit der Autobahnanschlussstelle Neumünster Nord. Die Max-Johannsen-Brücke, die das Plangebiet nach Norden begrenzt, zählt zum inneren Ring (B205), der den Durchgangsverkehr um den Innenstadtbereich leitet.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen und gleichzeitig zentrumsnahen Lage wurde der südliche Teil des Änderungsbereichs bereits in den 1980er Jahren als Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt (Bebauungsplan Nr. 33 in seiner ersten Fassung). Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes in den Jahren 1998/1999 wurde das Sondergebiet nach Norden bis zur Max-Johannsen-Brücke erweitert.

Der Änderungsbereich ist ein Einzelhandelsstandort („Fachmarktmeile“), der sich über Jahrzehnte entwickelt und verfestigt hat. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

### **4. Landschaftsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Die Darstellungen des **Landschaftsplanes** der Stadt Neumünster aus dem Jahre 1999 (siehe Abbildung 2) entsprechen im Wesentlichen der aktuellen Darstellung des FNP. Es werden Bauflächen (Gewerbegebiet und Sondergebiet) sowie die Hauptverkehrsstraßen Rendsburger Straße und Max-Johannsen-Brücke. Gekennzeichnet sind die Grenze des Wasserschutzgebiets und die Gasleitung im Zuge der Rendsburger Straße. Es handelt sich um bestandsorientierte Darstellungen, besondere Entwicklungsziele für diesen Bereich definiert der Landschaftsplan nicht. Der Erläuterungsbericht, Kap. A 4.6.2, enthält allgemeine Vorschläge zur Durchgrünung vorhandener Siedlungsgebiete. Genannt wird das Anpflanzen von Straßenbäumen an den Hauptausfallstraßen, darunter auch an der Rendsburger Straße. Die Gewerbe- und Industriegebiete Neumünsters sollten durch Baum- und Gehölzpflanzungen gestalterisch aufgewertet werden. Dies wurde im Bebauungsplan Nr. 33 umgesetzt (Pflanzstreifen und Baumpflanzungen bzw. Erhaltungsgebote für Bäume entlang der Plangebietsgrenzen).

Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

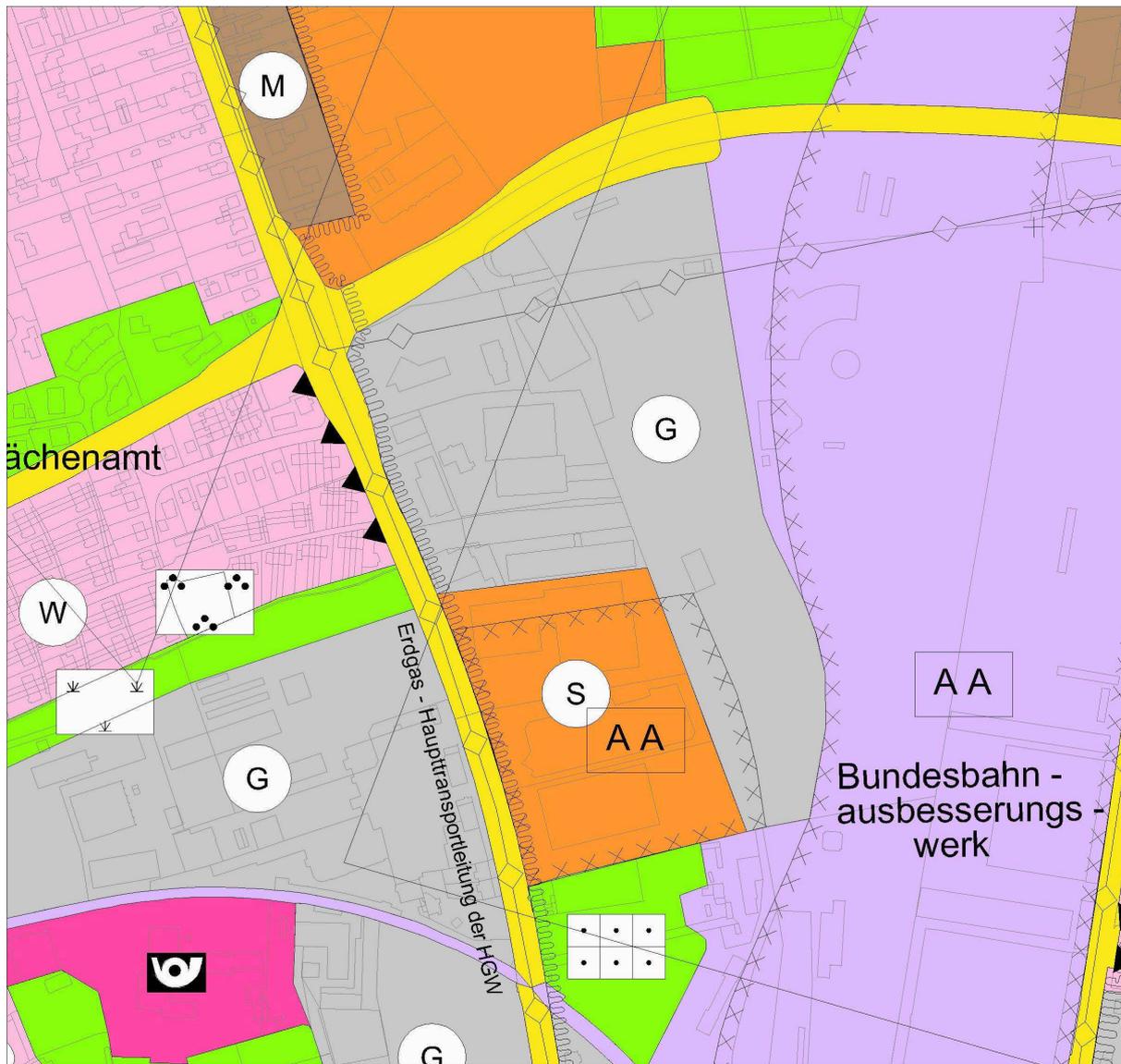


Abbildung 1: Flächennutzungsplan von 1990, o.M.



Abbildung 2: Landschaftsplan von 1999, o.M.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP) sowie **im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N.** in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Mit **Z** versehene Aussagen sind als Ziele bindend, mit **G** gekennzeichnete Aussagen sind als Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Neumünster ist als Oberzentrum eingestuft. Der LEP ordnet das Plangebiet innerhalb des Oberzentrums der Siedlungskategorie „Stadt-/Umlandbereich in ländlichen Räumen“ zu. Diese sollen gemäß LEP „als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte (...)“ gestärkt werden (Kap. 1.5 **2G**). Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung (...) verbessert werden.

Der Regionalplan weist das Plangebiet als Teil des zentralen Bereichs des Oberzentrums Neumünster aus. Dies wird textlich folgendermaßen konkretisiert:

*Zentrale Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. (Kap. 6.1 Abs. 2 **Z**).*

Der Regionalplan enthält darüber hinaus Orientierungsrahmen für die gebietszugehörigen Gemeinden als Grundsätze (**G**). Bezüglich Neumünster wird u.a. ausgeführt:

- *Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktion*
- *verstärkte Orientierung der weiteren Entwicklung am Prinzip der Nachhaltigkeit.*

Zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben enthält der Landesentwicklungsplan die folgenden Aussagen, die Zielqualität haben:

- Zulässigkeit nur in zentralen Orten (**Zentralitätsgebot**)
- keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren innerhalb der Standortgemeinde und innerhalb benachbarter zentraler Orte (**Beeinträchtungsverbot**)
- Art und Umfang der Einrichtung entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde, Gesamtstruktur des Einzelhandels entsprechend der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbe- reich (**Kongruenzgebot**)

Ziel der Planung ist eine Umstrukturierung und geringfügige Erweiterung eines seit vielen Jahren bestehenden und baulich genutzten Einzelhandels- und Gewerbestandorts im zentralen Bereich des Oberzentrums Neumünsters. Bereits das bestehende Planrecht lässt großflächige Betriebe zu, wobei zentrenrelevante Sortimente nur eingeschränkt zulässig sind. Dies soll auch weiterhin gelten, wobei die Definition der zentrenrelevanten Sortimente an die Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2008 angepasst wird. Die Planung entspricht sowohl dem Zentralitätsgebot, als auch dem Beeinträchtigungs- und dem Kongruenzgebot. Dies ergibt sich auch daraus, dass eine Verlagerung/ geringfügige Erweiterung bestehender Standorte erfolgt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der vorliegenden Planung keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen. Dies hat das Innenministerium mit Schreiben vom 24. Oktober 2012 bestätigt.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Geltende Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33**

Derzeit ist der südliche Teil des Plangebiets als Sonderbaufläche dargestellt, der nördliche Teil als gewerbliche Baufläche.

### **2. Vorgesehene Darstellungen**

Zukünftig soll das Änderungsgebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung und Gewerbe dargestellt werden. Der FNP wird damit an das bereits geltende Planrecht angepasst.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch eine lärmtechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass etwaige Immissionskonflikte zwischen Einzelhandels- bzw. gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich und benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen auf der Westseite der Rendsburger Straße) bewältigt werden können. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Lärmkontingentierung.

### **3. Erschließung, technische Infrastruktur**

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Rendsburger Straße. Diese sowie die Max-Johannsen-Brücke (B430) sind entsprechend ihrer Funktion als örtliche Hauptverkehrszüge im FNP dargestellt. Änderungen sind nicht erforderlich.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Im Zuge der Rendsburger Straße verkehrt die Buslinie 5 der Stadtwerke Neumünster.

#### Technische Erschließung, Oberflächenentwässerung

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung sind vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der Anlagen ist ausreichend.

Die Oberflächenentwässerung des Gebiets erfolgt derzeit ungeordnet bzw. zu einem gewissen Anteil in die Regenwasserkanalisation innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Da die Regenwasserkanalisation nicht mehr aufnahmefähig ist, muss das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Für die neu zu bebauenden Flurstücke im Änderungsbereich wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Stadt Neumünster vorabgestimmt.

Im Rahmen des Entwässerungsnachweises ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann.

#### Vorhandene Anlagen der technischen Infrastruktur

Der Änderungsbereich wird im Norden (Bereich Max-Johannsen-Straße bzw. B 205) von einer Erdgas-Haupttransportleitung durchquert. Die Leitung ist durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Sie wurde bereits im FNP dargestellt, Änderungen sind nicht erforderlich. Eine weitere Gasleitung verläuft im Zuge der Rendsburger Straße, auch diese ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 bzw. § 34 BauGB (Flurstück 70). Deshalb ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich, es besteht daher auch nicht die Notwendigkeit entsprechender vorbereitender Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Dessen ungeachtet sind die Auswirkungen der Planänderung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange zu ermitteln. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen, vgl. hierzu Teil D der Begründung des Bebauungsplans Stand 2. Änderung und Ergänzung. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht ebenfalls Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht. Auf die Umweltprüfung, die im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt, kann verwiesen werden. Eine gesonderte Umweltprüfung für die Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung hat für sich keine relevanten Umweltauswirkungen, weil die Darstellung lediglich an das bereits seit Ende der 1990er Jahre geltende Planrecht angepasst wird.

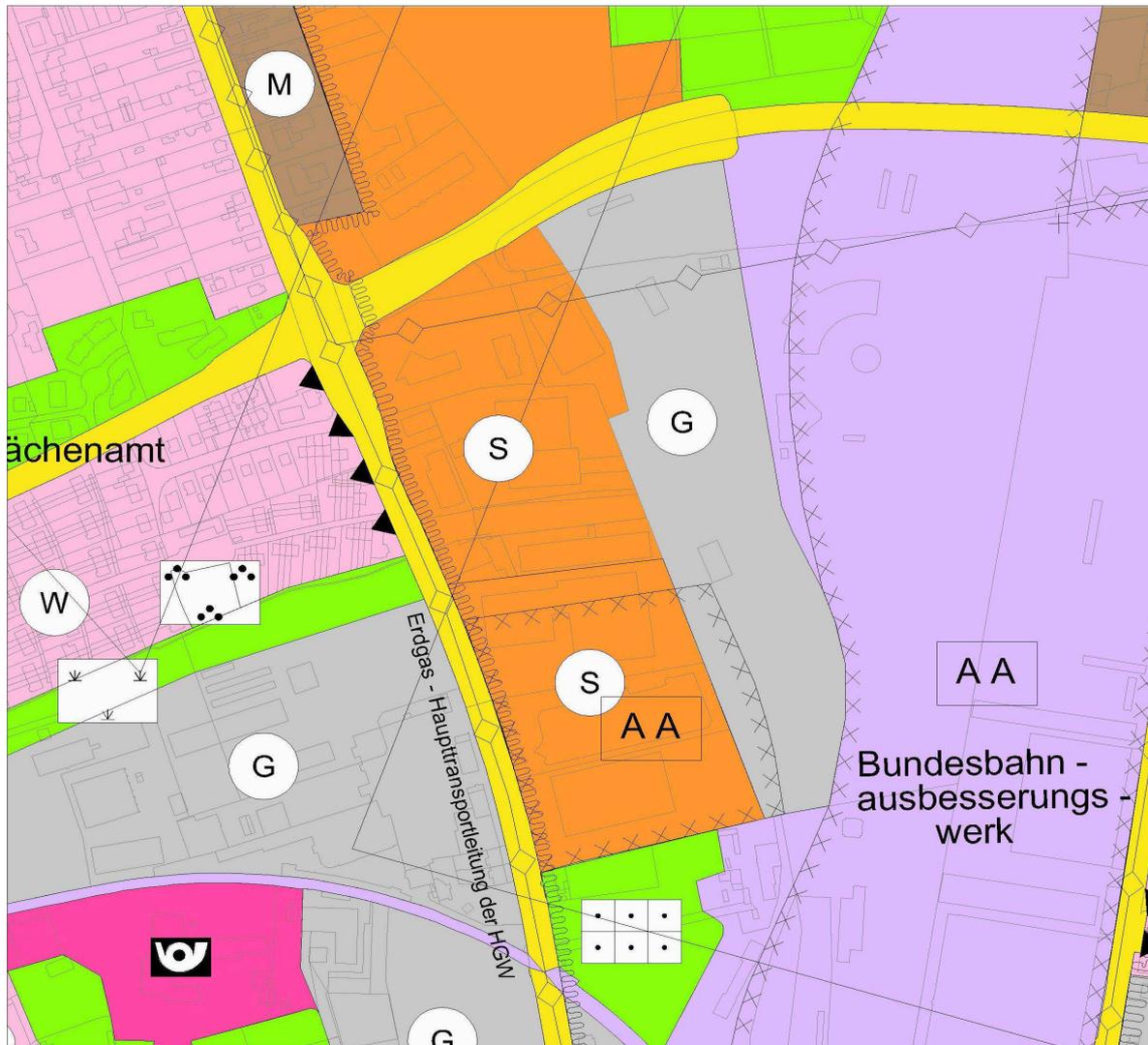


Abbildung 3: 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, o.M.

## **5. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Es gilt für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen eine Höhenbeschränkung von 45 m über OK Gelände. Konflikte sind angesichts der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen (maximal vier Vollgeschosse) nicht zu erwarten. Die Richtfunktrasse ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

### Altlasten

In dem Änderungsbereich befinden sich mehrere Flächen, für die ein Verdacht auf Altlasten besteht, auf diese Flächen wird in den jeweiligen Begründungstexten hingewiesen. Diese Flurstücke sind in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung dieser Flächen ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachzugehen.

Für weitere Flurstücke in dem Änderungsbereich sind altlastrelevante Nutzungen bekannt. Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Gefahrenabwehr sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei der derzeitigen Nutzung dieser Flächen nicht erforderlich. Diese Flurstücke müssen jedoch bei einer Nutzungsänderung neu bewertet werden. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von evtl. durchzuführenden Bodenarbeiten auf diesen Flächen ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, kommt diese Vorgabe immer dann zum Tragen, wenn bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Neumünster vom 12. Februar 1988. Die Grenze der Schutzzone ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

## **C. Flächenangaben, Daten**

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst etwa 4,1 ha. Die Fläche war bisher als Gewerbegebiet dargestellt. Sie wird zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt.

Neumünster, den

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)