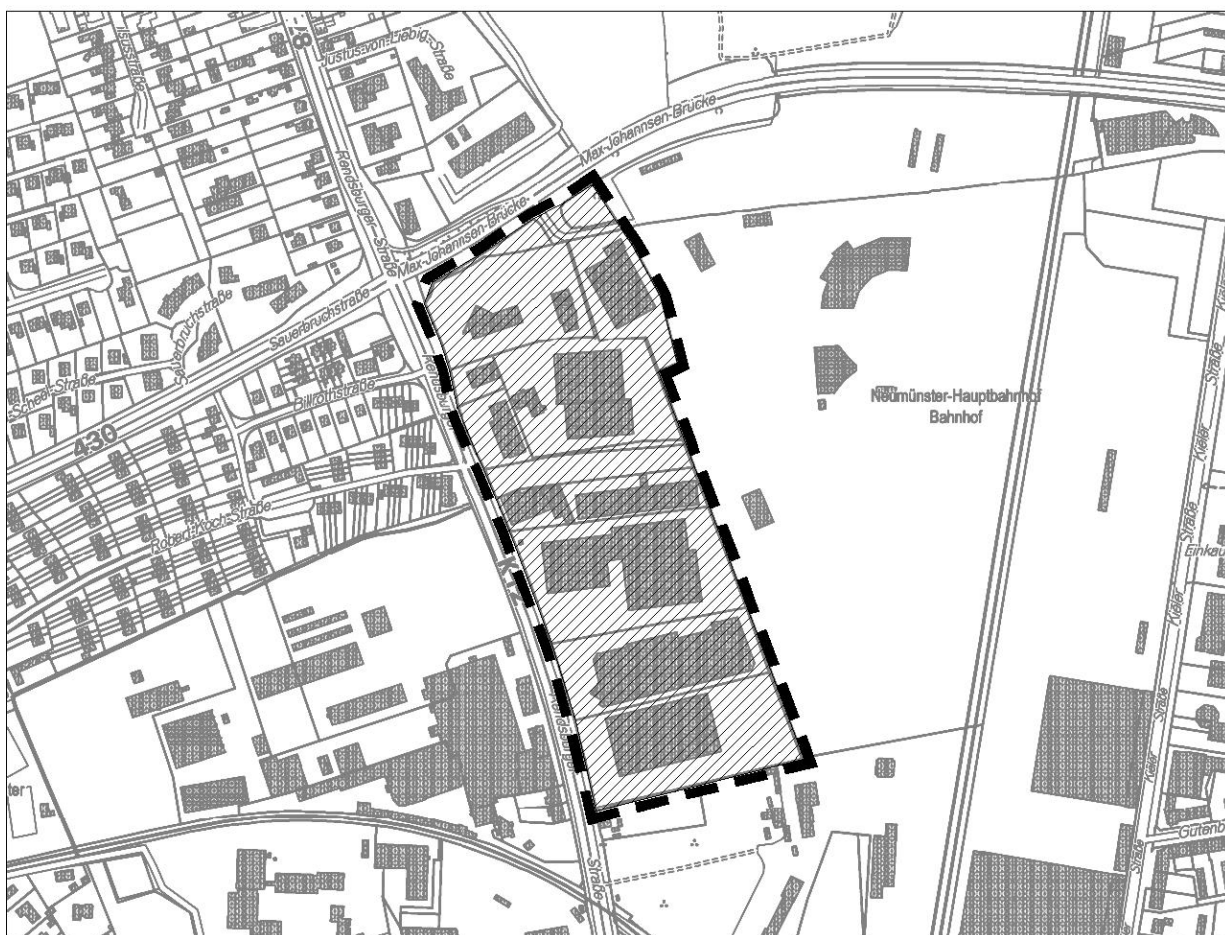


BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 - „SONDERGEBIET RENDSBURGER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER RENDSBURGER STRASSE IM WESTEN, DER MAX-JOHANNSEN-BRÜCKE IM NORDEN, DEN GLEISANLAGEN IM OSTEN UND BAHNZUGEHÖRIGEN KLEINGÄRTEN IM SÜDEN IM STADTTEIL GARTENSTADT



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

Übersichtsplan o.M.
Stand: 16.01.2014



Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL

Bauleitplanung
Stadtentwicklung
Verfahrensmanagement

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	2
2. Planungsanlass, Plangebiet	2
3. Ausgangslage, Bestand	3
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben.....	4
B. INHALT DER PLANUNG.....	7
1. Geltende Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33	7
2. Vorgesehene Festsetzungen	7
3. Erschließung, technische Infrastruktur.....	14
4. Lärmemissionen	15
5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen	18
C. PLANDURCHFÜHRUNG	20
1. Herstellung der Erschließungsanlagen, Kosten	20
2. Bodenordnung.....	20
3. Rechtsfolgen	20
4. Flächenangaben, Daten	20
D. UMWELTBERICHT	22
1. Einleitung	22
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	22
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	22
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung.....	23
2.2 Wechselwirkungen	26
2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	26
3. Zusätzliche Angaben	27
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Flächennutzungsplan von 1990, o.M.	5
Abbildung 2:	Landschaftsplan von 1999, o.M.	6

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

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 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.

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

Dem Bebauungsplan 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 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 BauNVO zulässig. Bestimmte als zentrenrelevant definierte Sortimente sind nicht bzw. nur im Einzelfall als Randsortiment zulässig.

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes vollziehen. Auf den Flurstücken 14, 47 und 54 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.

Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, das Plangebiet in nordöstliche Richtung zu erweitern. Das Flurstück 70 sowie Teile der Brückenstraße (Flurstücke 50 und 75) sollen in den Geltungsbereich einbezogen werden. Auf dem Flurstück 70 befindet sich derzeit das Betriebsgebäude eines früheren Handels für Dachdeckerbedarf, das ebenfalls abgerissen werden soll.

Ziel der Planung ist es außerdem, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster sowie die neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Definition der zulässigen Sortimente.

Die Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der ihre Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil (Abschnitt D.) der Begründung dargelegt.

3. Ausgangslage, Bestand

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ liegt im Stadtteil Gartenstadt. Er wird begrenzt von der Rendsburger Strasse im Westen, der Max-Johannsen-Brücke im Norden, von Gleisanlagen im Osten und von bahnzugehörigen Kleingärten im Süden. Er umfasst einschließlich der in das Plangebiet einbezogenen angrenzenden Verkehrsfläche etwa 7,9 ha. Davon entfallen 7,3 ha auf den Bebauungsplan Nr. 33 in der Fassung der 1. Änderung und etwa 0,6 ha auf die nordöstliche Erweiterung des Plangebietes. Die Flächen stehen in privatem Eigentum

Das Plangebiet 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 Gebietes bereits in den 1980er Jahren als Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt (Bebauungsplan Nr. 33 in seiner ersten Fassung). Ursprünglich war eine Beschränkung auf bestimmte Warensortimente festgesetzt. Im Rahmen der ersten Änderung in den Jahren 1998/1999 wurde das Sondergebiet nach Norden bis zur Max-Johannsen-Brücke erweitert. Gleichzeitig wurde die Festsetzung der Sortimentsbeschränkungen neu gefasst und durch eine „Negativ-Liste“ ersetzt, d.h. bestimmte Sortimente, die als zentrumsrelevant galten, wurden ausgeschlossen. Grundlage der Erweiterung des Plangebietes und der Sortimentsfestsetzungen war unter anderem ein Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 1991. Ferner wurde festgesetzt, dass neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch nicht großflächige Betriebe sowie Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zulässig sein sollten. Um die bestehenden Nahversorgungszentren in ihrer Funktion zu schützen, wurde ferner festgesetzt, dass nur ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung zulässig sein sollte. Dessen Verkaufsfläche wurde auf eine Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit - entsprechend dem damaligen Stand der Rechtsprechung 700 m² - beschränkt.

Es handelt sich somit um einen Einzelhandelsstandort („Fachmarktmeile“), der sich über Jahrzehnte entwickelt und verfestigt hat. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Aktuell sind folgende Nutzungen vorhanden (Aufzählung von Süden nach Norden).

- ein Handel für Sanitärbedarf
- ein Elektronikfachmarkt (einer von zwei größeren Anbieter in Neumünster)
- ein Möbelmarkt
- ein Bettenfachmarkt
- ein Lebensmittel-Discountmarkt
- eine Spielhalle
- ein Kfz-Handel
- ein Fastfood-Restaurant.

Hinzu kommt ein Gewerbebetrieb (Bad- und Sanitärbedarf) im Süden des Plangebiets.

Zwei Gebäude im Plangebiet (auf den Flurstücken 14, 47 und 54) stehen leer. Seitens des Eigentümers ist beabsichtigt, diesen Bereich des Plangebietes umzustrukturieren und neu zu bebauen. Es soll dort ein Baumarkt angesiedelt werden. Es handelt sich um einen in Neumünster bereits ansässiges Unternehmen, das seinen Standort in das Plangebiet verlagern möchte. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll abgerissen werden.

Der Baumarkt könnte hinsichtlich seiner Sortimente weitgehend auf Grundlage des bestehenden Planrechts realisiert werden. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs und der beengten Platzverhältnisse ist es jedoch erforderlich, das nordöstlich gelegene Flurstück

70 in das Grundstück einzubeziehen. Das erfordert eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches und eine Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen (insbesondere überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Anpflanzungen).

Zudem sind die Festsetzungen der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen in zweierlei Hinsicht zu überprüfen und anzupassen:

- Es liegt seit 2008 ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das auf Grundlage einer Analyse der Einzelhandelsstruktur in Neumünster eine Liste der hier zentrenrelevanten Sortimente definiert. Die im B-Plan getroffenen Festsetzungen sollen insoweit an das Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens angepasst werden.
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHKZ) trifft auch differenzierte Aussagen zu möglichen Standorten von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung. Es gab Überlegungen, die Verkaufsfläche des vorhandenen Discountmarktes zu erweitern. Daher wurde in einem ergänzenden Gutachten daraufhin untersucht, ob der Markt mit den im EHKZ definierten Standortkriterien für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung kompatibel ist. Dies ist eindeutig nicht der Fall. Grund dafür ist seine fehlende Integration in Wohnsiedlungsbereiche und die daraus resultierende geringe Zahl der in seinem fußläufigen Einzugsbereich lebenden Menschen. Die Stadt Neumünster hat daher entschieden, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33 keinen Nahversorger mehr zuzulassen. Der vorhandene Betrieb genießt Bestandsschutz.

Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle besitzt bereits seit der Einbeziehung dieses Bereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 (1. Änderung und Erweiterung im Jahre 1999) nur noch Bestandsschutz. Im Rahmen dieser Änderung wurde festgesetzt, dass gewerbliche Betriebe gemäß § 8 BauNVO weiterhin zulässig sind. Dies gilt jedoch nicht für die Spielhalle, weil Spielhallen als Vergnügungsstätten eine eigene planungsrechtliche Kategorie bilden. Die Zulässigkeit gewerblicher Betriebe wurde beibehalten, weil sich das Gebiet aufgrund seiner Lage auch für gewerbliche Betriebe aller Art anbietet, und zwar insbesondere solche, die größere zusammenhängende Flächen benötigen. Dies gilt für Spielhallen nicht, denn es gab und gibt in Neumünster andere Standorte, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur für Vergnügungsstätten geeignet sind.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der **Flächennutzungsplan 1990** (FNP) in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (siehe Abbildung 1) stellt den südlichen Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche und den nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche dar. Die Rendsburger Straße und die Max-Johannsen-Brücke im Zuge des inneren Rings sind als Hauptverkehrszüge dargestellt.

Im Zuge der Rendsburger Straße ist die Trasse einer Ergas-Haupttransportleitung gekennzeichnet. Von dieser zweigt eine weitere Leitung ab, die den nördlichen Teil des Plangebietes Richtung durchquert. Der Bereich der Sonderbaufläche ist als Altablagerung (Altlast) gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes und wird in seinem nordwestlichen Teil von einer Richtfunktrasse überquert.

Die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche sollen aus Gründen einer zielgerichteten, aus der Flächennutzungsplanung entwickelten, Bebauungsplanung, den städtebaulichen Zielen angepasst und als Sonderbauflächen dargestellt werden. Die Änderung des FNP wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Darstellungen des **Landschaftsplanes** der Stadt Neumünster aus dem Jahre 1999 (siehe Abbildung 2) entsprechen im Wesentlichen der Darstellung des FNP. Ebenfalls werden Bauflächen (Gewerbegebiet und Sondergebiet) sowie die Hauptverkehrsstraßen Rendsburger Straße und Max-Johannsen-Brücke dargestellt. Gekennzeichnet sind wie-

derum die Grenze des Wasserschutzgebietes 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 bestehenden Planrecht umgesetzt (Pflanzstreifen und Baum-pflanzungen bzw. Erhaltungsgebote für Bäume entlang der Plangebietsgrenzen).

Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

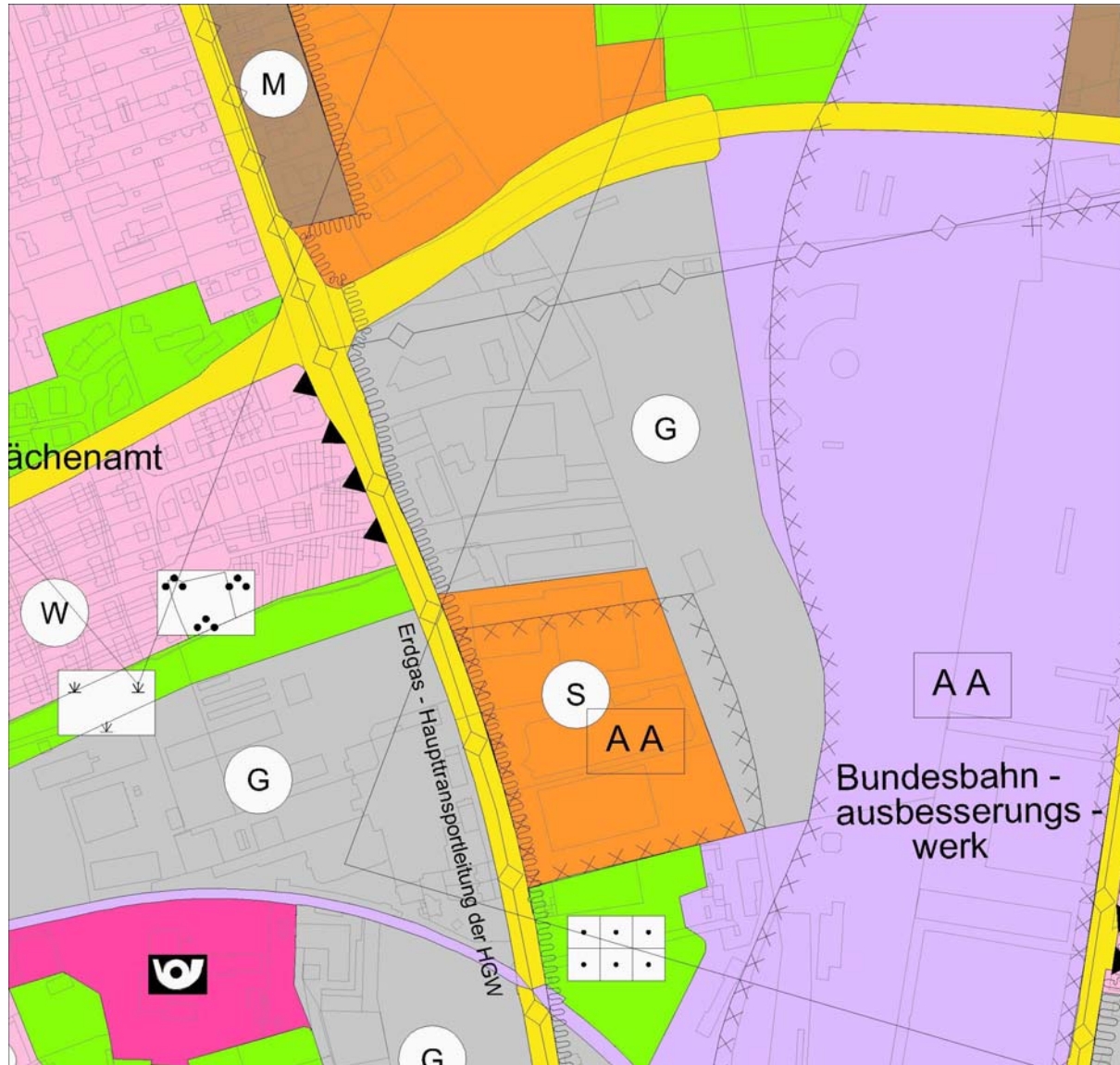


Abbildung 1: Flächennutzungsplan von 1990, o.M.

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 (**Beeinträchtigungsverbot**)
- Art und Umfang der Einrichtung entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde Gesamtstruktur des Einzelhandels entsprechend der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich (**Kongruenzgebot**)

Ziel der Planung ist eine Umstrukturierung und geringfügige Erweiterung eines seit vielen Jahren bestehenden und baulich genutzten Einzelhandels- und Gewerbestandortes im zentralen Bereich des Oberzentrums Neumünster. 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 Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33

Der Bebauungsplan Nr. 33 in der Fassung der 1. Änderung ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Vorgesehene Festsetzungen

Art der Nutzung

Es wird weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung gilt bereits im derzeitigen Planrecht.

Die Festsetzung des Sondergebietes ist erforderlich, weil großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Allerdings sollen nicht ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Vielmehr ist es städtebauliches Ziel, dass die Fläche auch für sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zur Verfügung steht. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft stark befahrener Verkehrstrassen, östlich grenzen Bahnflächen an. Es ist einerseits verkehrlich gut angebunden, andererseits entsprechenden Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt und daher als Standort für alle Arten gewerblicher Betriebe geeignet. Neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen auch kleinflächige Betriebe

zulässig sein, da für eine Beschränkung auf großflächige Betriebe kein städtebauliches Erfordernis besteht.

In der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird folgendes ausgeführt:

„Die Erhaltung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erfordert entsprechende Steuerungsmaßnahmen von der planenden Gemeinde. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Regelungen für eine zweckmäßige Aufgabenteilung des Einzelhandels zu treffen, die sowohl den Belangen des Einzelhandels als auch einer vielfältigen Verbraucherversorgung gerecht werden. In diesem Sinne kommt man nicht umhin, den Vertrieb innenstadtrelevanter Waren in der Außenstadt zu unterbinden bzw. weitgehend einzuschränken. Der Vertrieb von innenstadtrelevanten Warensortimenten wird deshalb (...) ausgeschlossen“.

Diese Aussage trifft nach wie vor zu. Die Stadt Neumünster hat im Jahr 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) erarbeitet. Es wurde am 02.12.2008 von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschlossen und ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Das Konzept beinhaltet eine Bestandsaufnahme und Analyse der Situation des Einzelhandels in Neumünster sowohl hinsichtlich des Angebots als auch hinsichtlich der Nachfrage (Kaufkraft, Kaufkraftabschöpfung). Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Neumünster ist insgesamt ein gut positioniertes Oberzentrum ohne signifikante Angebotslücken.
- Problematisch ist die Konkurrenzsituation zwischen städtebaulich-funktionalen Zentren und peripheren Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen.
- Im qualitativ höheren Angebotsbereich ist Entwicklungsbedarf zu erkennen, dies betrifft insbesondere die Innenstadt.

Das Konzept entwickelt das Leitbild einer „räumlich-funktionale Gliederung“: Einzelhandelsbetriebe werden in Abhängigkeit von Größe der Betriebe und angebotenen Sortimenten sowie in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert.

Es enthält zudem eine auf die örtlichen Verhältnisse in Neumünster beruhende Sortimentsliste, die festlegt, welche Sortimente zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind und welche nicht.

Es wird eine Zentrenstruktur entwickelt, die im Sinne einer Aufgabenteilung folgende Typen unterscheidet:

Zentrentyp 1: Hauptgeschäftszentrum Neumünsteraner Innenstadt

Zentrentyp 2: Nahversorgungszentrum

Sonderstandorte Typ A und B

Die Zentren Typ 1 und 2 werden jeweils als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB festgelegt.

Für die Entwicklung der Zentren gelten die folgenden Grundsätze:

- 1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind nur im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig.**

Ausnahmen gelten für Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² in Nahversorgungszentren. Ausnahmen gelten ferner für zwei Sonderstandorte mit überregionaler Ausstrahlung. Dies sind der Standort NORTEX und das Designer Outlet Center (jeweils als Sonderstandorte Typ B bezeichnet). Ausnahmen können ferner in Gewerbegebieten für Handwerks- und Produktionsbetriebe in Betracht kommen, wenn der Verkauf dem Betrieb zugeordnet und diesem untergeordnet ist (Handwerkerprivileg). Ausnahmen

gelten schließlich für Ergänzungs- und Randsortimente von Anbietern an sich nicht zentrenrelevanter Produkte (Möbel, Baumaterialien etc.).

Eine Begrenzung der Ergänzungs- und Randsortimente auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m² Verkaufsfläche) hat sich als praktikabel erwiesen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Die Fläche für ein einzelnes Sortiment ist dementsprechend zu beschränken. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

2. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sind nur im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zulässig.

Ausgenommen sind wiederum Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m². In den Nahversorgungszentren sollten die üblichen Betriebsgrößen, d.h. 800 - 1100 m² für einen Lebensmitteldiscounter und 1500 m² für einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment nicht überschritten werden.

Ausnahmen sind an solitären Standorten möglich, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerungen dienen. Dies ist dann der Fall, wenn:

- die sortimentsspezifische Kaufkraftschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)²⁰ der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (>10%) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.

3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen vorrangig in der Innenstadt und in den Sonderstandorten Typ A angesiedelt werden.

Eine Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf bestehende Sonderstandorte wird aus siedlungsstrukturellen Gründen empfohlen. Sie dient darüber hinaus dem Schutz bestehender Gewerbegebiete, die noch nicht durch Einzelhandel vorgeprägt sind. Als Sonderstandorte Typ A werden im Gutachten die Standorte „Freesen-Center“, „a+b-Center“ und „Störpark“ genannt. Es handelt sich jeweils um Einkaufszentren, in denen auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden und die deshalb in Konkurrenz zur Innenstadt bzw. den Nahversorgungszentren stehen. Der Standort Rendsburger Straße wird im Gutachten nur am Rande erwähnt, auch dieser ist jedoch ein bestehender Sonderstandort. Er unterscheidet sich von den Sonderstandorten Typ A vor allem dadurch, dass dort - abgesehen von einem Nahversorger und einem Elektronik-Fachmarkt - keine zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Ziel der Planänderung ist es, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster anzupassen. Derzeit ist im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt, dass bestimmte als zentrenrelevant identifizierte Sortimente nicht verkauft werden dürfen, es sei denn als Randsortimente auf maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche. Es ist zudem ein Einzelhandelsbetrieb für Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² zulässig.

²⁰Diese liegt in Neumünster derzeit bei rund 1.900 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008, vgl. auch Kap. 3 des EHKZ)

Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Zielen des EHK und können im Grundsatz beibehalten werden. Der Baumarkt, der seinen Standort in das Gebiet verlegen möchte, wäre hinsichtlich der Art der Nutzung bereits nach dem geltenden Planrecht zulässig. Eine Überarbeitung und Präzisierung der Festsetzungen erfolgt in folgender Hinsicht:

1. Die zentrenrelevanten Sortimente werden an die im EHK enthaltene Liste angepasst. Die darin als zentrenrelevant identifizierten Sortimente, die nicht bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen verkauft werden dürfen, werden in der Festsetzung aufgeführt (**„Neumünsteraner Sortimentsliste“**, vgl. folgende Seite).
2. Die Größenordnung der zulässigen Randsortimente wird weiterhin auf 10% begrenzt, wobei eine Verkaufsfläche von 800 m² (Schwelle der Großflächigkeit) auf keinen Fall überschritten werden darf. Die Verkaufsfläche eines Sortimentes wird auf 100 m² begrenzt. Eine Größenordnung von 100 m² ist für ein einzelnes Randsortiment ausreichend. Die Festsetzung verhindert zudem, dass Randsortimente in Größenordnungen von mehreren 100 m² angeboten werden, was der Größe zahlreicher entsprechender Anbieter in der Innenstadt bzw. in den Nahversorgungszentren gleichkäme.
3. Es gilt eine Ausnahmeregelung für Einzelhandelsnutzungen, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzungen stehen und dieser hinsichtlich ihrer Geschossfläche deutlich untergeordnet sind (Handwerkerprivileg).
4. Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs werden ausgeschlossen. Das Plangebiet und damit auch der bestehende Betrieb erfüllen in zweierlei Hinsicht nicht die Standortkriterien, die das EHK gemäß Grundsatz 2 an solitäre Standorte außerhalb von Nahversorgungszentren stellt: Das Plangebiet ist ein Sonder- bzw. Gewerbegebiet ohne Wohnnutzungen. Auch in der fußläufigen Umgebung sind nur wenige Wohnnutzungen vorhanden. Der Markt liegt damit außerhalb von Wohnsiedlungsbereichen und verfügt damit im Sinne des EHK über keine städtebaulich integrierte Lage. Aufgrund der geringen Zahl der im fußläufigen Einzugsbereich lebenden Menschen wird zudem die Quote von 35% sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung weit überschritten. Im Auftrag der Stadt Neumünster wurde im März 2013 bezogen auf das Vorhaben eine ergänzende Untersuchung erstellt: *„Kompatibilitätsprüfung der geplanten Erweiterung eines Aldi-Marktes an der Rendsburger Straße mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster“*. Das eindeutige Ergebnis ist, dass die geplante Erweiterung und auch der Standort an sich den Zielen des EHK **nicht** entsprechen. In der Abwägung wurde das Interesse der Stadt Neumünster an einer Umsetzung der Ziele des EHK höher gewichtet als die Belange des bestehenden Einzelhandelsbetriebes bzw. des betreffenden Grundeigentümers an einer dauerhaften Beibehaltung der derzeitigen Nutzung. Der vorhandene Markt genießt im Rahmen der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandschutz.
5. Es wird eine Sonderfestsetzung zugunsten des im Plangebiet vorhandenen Elektronik-Fachmarktes getroffen. Dieser verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 3.300 m², davon entfallen 2.300 m² auf zentrenrelevante Waren aus dem Sortiment Elektronik. Auf der übrigen Fläche werden Artikel angeboten, die in Neumünster nicht zentrenrelevant sind, darunter insbesondere Elektrogroßgeräte - Waschmaschinen u.ä., die so genannte „weiße Ware“. Auf diesen Fachmarkt entfällt - neben einem weiteren Betrieb südwestlich des Stadtzentrums - ein wesentlicher Teil der in Neumünster vorhandenen Verkaufsfläche des Sortiments Elektronik. Im Stadtzentrum ist dieses Sortiment nur schwach vertreten. Der Standort hat damit in dem Oberzentrum Neumünster eine wesentliche Versorgungsfunktion und nimmt Ergänzungsfunktionen zum Stadtkern wahr. Dies bildet einen wesentlichen Unterschied zum vorhandenen Nahversorger. Er soll daher an seinem derzeitigen Standort in seinem Bestand gesichert werden.

Festgesetzt wird folgendes:

- (A) Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben.
- (B) Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten gemäß Ziffern 1. und 2. der unten stehenden Neumünsteraner Sortimentsliste sind unzulässig.
- (C) Ein Verkauf dieser Sortimente ist nur zulässig, wenn ihr Anteil 10% der realisierten Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² je Betrieb nicht überschreitet. Die Verkaufsfläche eines dieser Sortimente darf 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.
- (D) Ein Verkauf von Sortimenten gemäß Ziffern 1. und 2. der Neumünsteraner Sortimentsliste ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstseinrichtungen steht und ihnen gegenüber deutlich untergeordnet ist. Ihre Geschossfläche darf maximal 20 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes betragen, sie darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht übersteigen.

Neumünsteraner Sortimentsliste

1. nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
 - 1.1 Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei-/ Fleischereiwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.),
Getränke
 - 1.2 Schnittblumen,
Zoologischer Bedarf
 - 1.3 Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln),
Parfümerieartikel,
Freiverkäufliche Apothekenwaren
 - 1.4 Schreib- und Papierwaren,
Zeitungen und Zeitschriften
2. Zentrenrelevante Sortimente
 - 2.1 Büroartikel,
Sortimentsbuchhandel
 - 2.2 Herren-, Damen- und Kinderbekleidung,
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.) ,
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
Wäsche und Miederwaren, Bademoden
 - 2.3 Schuhe,
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
 - 2.4 Glas, Porzellan, Feinkeramik,
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke,
Haushaltswaren,
Geschenkartikel
 - 2.5 Spielwaren,
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne,
Musikinstrumente und Zubehör,
Sammlerbriefmarken und -münzen
 - 2.6 Sportbekleidung und -schuhe,
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte),
Camping- und Outdoorartikel,
Waffen, Angler- und Jagdbedarf
 - 2.7 Antiquitäten,
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen,

- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen*
- 2.8 *Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.),
Leuchten und Lampen*
- 2.9 *Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware),
Videokameras und Fotoartikel,
Telefone und Zubehör,
Bild- und Tonträger,
Computer und Zubehör, Software*
- 2.10 *Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf,
Hörgeräte,
Augenoptikartikel*
- 2.11 *Uhren, Schmuck*
- 2.12 *Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel,
Erotikartikel*

(E) *Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen Nr. 1 (A) – (D) sind die folgenden Einzelhandelsnutzungen in dem mit **SO2** bezeichneten Sondergebiet allgemein zulässig:*

- *Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufssortimenten gemäß Nr. 2.8, 2.9 der Neumünsteraner Sortimentsliste. Die Verkaufsfläche für diese Sortimente je Betrieb darf max. 2.300 m² nicht überschreiten.*

Zudem wird festgesetzt, dass im Hinblick auf den Störgrad der zulässigen Gewerbebetriebe die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 8 BauNVO gelten. Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 33 in der Fassung der 1. Änderung.

Maß der Nutzung

GRZ, GFZ und die zulässige Zahl der Vollgeschosse werden unverändert aus dem geltenden Planrecht übernommen.

Es gilt im gesamten Plangebiet eine GRZ 0,6. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird eingehalten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die festgesetzte GRZ darf hierfür um bis zu 50% überschritten werden, allerdings gilt 0,8 als Kappungsgrenze. Das bedeutet, 20% eines jeden Baugrundstücks im Plangebiet müssen unversiegelt bleiben. Der Umfang der versiegelbaren Fläche verändert sich gegenüber dem bestehenden Planrecht nicht.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gestaffelt festgesetzt: Im nördlichen Teil des Plangebietes sind vier Vollgeschosse zulässig. Die Begründung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung hat auch weiterhin Gültigkeit: Die zulässigen vier Vollgeschosse sollen die Möglichkeit eröffnen, Gebäude an der Kreuzung zweier wichtiger Hauptverkehrsstraßen hervorzuheben und damit die Kreuzungssituation städtebaulich zu betonen. In dem übrigen Plangebiet wird eine zulässige Gebäudehöhe von 13m festgesetzt. Diese Höhe entspricht den Anforderungen der hier anzusiedelnden Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe und fügt sich in den umgebenden städtebaulichen Rahmen ein. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann hier verzichtet werden, zumal diese wegen der hier zu erwartenden Bebauung (Hallenbauten) ohnehin nur eine begrenzte Steuerungswirkung hätte.

Höhenüberschreitungen für untergeordnete bauliche Anlagen können zugelassen werden, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Für diese Anlagen wird keine Höhenbeschränkung festgelegt, da deren Höhenentwicklung in Abhängigkeit von den jeweiligen Betriebserfordernissen sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Im Bereich der Stellplatzzufahrt zum geplanten Baumarkt an der westlichen Grundstücksgrenze soll die Errichtung eines Pylons ermöglicht werden. Der betreffende Bereich wird zeichnerisch abgegrenzt. Die Höhe des Pylons wird auf 18 m beschränkt.

Die GFZ beträgt 0,8, soweit 13m Gebäudehöhe zulässig sind, im Bereich der zulässigen Viergeschossigkeit gilt eine GFZ von 1,2. Die GFZ hat die Funktion, die zulässige Geschossfläche der Einzelhandelsbetriebe auf das bereits bisher zulässige Maß zu begrenzen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird weiterhin verzichtet. In städtebaulicher Hinsicht besteht für eine Festsetzung keine Erforderlichkeit. Die Bebauung kann im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen in beliebiger Länge und in offener oder in geschlossener Bauweise erfolgen.

Auch die überbaubare Grundstücksfläche wird wie bisher in Form zweier großer zusammenhängender Flächen festgesetzt, die an der Grenze zwischen den Flurstücken 47 und 69 durch einen Grünstreifen getrennt werden. Damit soll für die Anordnung der Gebäude die im Sonder- bzw. Gewerbegebiet erforderliche Flexibilität gewährleistet werden. Im Bereich des in den Bebauungsplan neu einbezogenen Flurstücks 70 wird die überbaubare Grundstücksflächen entsprechend erweitert. Die Randbereiche des Plangebietes werden für Begrünungsmaßnahmen weiterhin freigehalten (siehe Kap. 5).

Im bestehenden Planrecht ist die überbaubare Grundstücksfläche an drei Stellen so festgesetzt, dass Bäume erhalten werden. Die zu erhaltenden Bäume sind im Norden des Plangebietes (Grundstück Autohaus), nördlich des Gebäudes der Spielhalle und östlich des derzeitigen Lebensmittelmarktes festgesetzt. Im Norden des Plangebietes und an der Spielhalle sind diese Bäume inzwischen nicht mehr vorhanden. Die Bäume an dem abzubrechenden Gebäude des Lebensmittelmarktes können im Zuge der geplanten baulichen Umstrukturierung nicht erhalten werden. Es handelt sich um Bäume mit eingeschränkter Wertigkeit (Birken bzw. Koniferen). Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche nunmehr ohne Berücksichtigung der Baumstandorte festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 33 enthält Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen. Diese werden im Rahmen der Änderung und Ergänzung in etwas modifizierter Form übernommen. Die Festsetzungen sind erforderlich, um eine Überfrachtung des Gebietes mit Werbeanlagen zu vermeiden. Diese Gefahr ist insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gegeben. Ziel ist es, einen Kompromiss zwischen den Anforderungen des Stadtbildes und den grundsätzlich legitimen Bedürfnis der Betriebe, für ihren Standort zu werben. Rechtsgrundlage dieser Festsetzungen ist § 84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen nur an den Gebäudeaußenwänden und nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, d. h. zur Eigenwerbung der Betriebe. Fremdwerbung auf großflächigen Werbetafeln wird damit ausgeschlossen. Im Hinblick auf das Erscheinungsbild wird bestimmt, dass sich Werbeanlagen der Gebäudearchitektur sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und die Farbgestaltung unterordnen müssen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern (Skybeamer). Mit diesen einschränkenden Regelungen soll eine allzu starke - und letztlich störende - Dominanz dieser Anlagen im Ortsbild verhindert werden.

Für Werbeanlagen werden für Ausnahmen von den Festsetzungen der Gebäudehöhe ermöglicht, und zwar für jeweils eine Werbeanlage je Betrieb an der Stätte der Leistung, sofern deren Höhe die zulässige Bauhöhe um nicht mehr als 5 m sowie die Gesamthöhe nicht mehr als 18 m überschreitet und ihre gesamte Ansichtsfläche nicht mehr als 40 m² beträgt.

Gestaltung der Grundstücke:

Für die straßenseitigen Grundstücksbereiche vor den Gebäudefronten wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden dürfen. Sie sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke genutzt werden.

Einfriedungen:

Entlang der Verkehrsflächen ist die gärtnerische Anlage eines 3 m tiefen Vorgartenbereiches vorgeschrieben und die Errichtung geschlossener Grundstückseinfriedigungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. über 1 m Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ausgeschlossen. Die Höhe offener Einfriedigungen wird dagegen nicht begrenzt, sie unterliegen jedoch ab einer Höhe von 1,5 m dem Genehmigungsvorbehalt nach § 69 Abs. 1 Nr. 9 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

Mit dieser Festsetzung wird an dem Ziel festgehalten, auch in Gewerbegebieten ein Mindestmaß an Grundstückseingrünung gegenüber dem Straßenraum zu erreichen. Dem berechtigten Interesse der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung wird jedoch entsprochen, da Einfriedigungen einheitlich für alle Gewerbegebiete auch unmittelbar auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

3. Erschließung, technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Rendsburger Straße. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des nördlichen Plangebietes (Errichtung des Baumarkts und Neubau/ Erweiterung des Lebensmittelmarkts) ist eine zentrale Stellplatzzufahrt im Bereich des Flurstücks 55 (nördlich Bettenfachmarkt) vorgesehen. Dort sind alle Fahrtrichtungen zugelassen.

Die Verkehrsbelastung der Rendsburger Straße und der Max-Johannsen-Brücke (B430) liegt im Bereich der Kreuzung bei jeweils bei etwa 13.000 Fahrzeugen täglich. Beide Straßen sind vierspurig ausgebaut. Der Kreuzungsbereich ist zwar zeitweise stark belastet, jedoch nicht überlastet. Die Entfernung der Stellplatzzufahrt zum Kreuzungsbereich beträgt etwa 160 m. Verkehrliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Um diese Einschätzung zu verifizieren, wurde die Erschließungsplanung rechnerisch überprüft und ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt (*Verkehrsgutachten zur Neubauung mit Geschäftshäusern in der Rendsburger Straße in Neumünster, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 30. November 2012*). Aus gutachterlicher Sicht ist für den Planfall 2030 (Messeverkehr) eine weitere Zufahrt empfehlenswert. Bis auf weiteres ist jedoch eine Stellplatzzufahrt ausreichend. Die Notwendigkeit einer zweiten Zufahrt wird zu gegebener Zeit vor dem Hintergrund der tatsächlichen Verkehrsentwicklung neu bewertet.

Die Zufahrt für den Anlieferverkehr soll von Norden über die Brückenstraße erfolgen. Die Brückenstraße wird im Rahmen der Erweiterung des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen. Die Brückenstraße ist an die Max-Johannsen-Brücke angebunden.

Die übrigen Flächen im Plangebiet verfügen jeweils über Grundstückszufahrten an der Rendsburger Straße. Veränderungen sind nicht vorgesehen.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Zuge der Rendsburger Straße verkehrt die Buslinie 5 der Stadtwerke Neumünster. Die Haltestelle Robert-Koch-Straße liegt unmittelbar am Plangebiet. Somit ist das Plangebiet auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs gut zu erreichen.

Stellplätze

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze ist nicht erforderlich. Die Stellplätze werden grundstücksbezogen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachgewiesen. Zuständige Baugenehmigungsbehörde ist das Bauordnungsamt der Stadt Neumünster. Grundlage für die Bedarfsermittlung sind die Richtzahlen in der Anlage zum Stellplatzregulativ Schleswig-Holstein.

Für das Vorhaben Baumarkt ist zu berücksichtigen, dass dieser einschließlich der Freiflächen zwar über eine große Verkaufsfläche verfügt, diese ist jedoch in der Charakteristik der angebotenen Waren (z.B. Baustoffe, Gartenhäuser, Pflanzen) begründet sind, die überdurchschnittlich viel Fläche in Anspruch nehmen. Rein rechnerisch ergibt sich für den Baumarkt ein Stellplatzbedarf von etwa 380. Der tatsächliche Bedarf ist jedoch als deutlich geringer einzuschätzen.

Technische Erschließung, Oberflächenentwässerung

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

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt derzeit ungeordnet bzw. zu einem gewissen Anteil in die Regenwasserkanalisation innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Im Norden des Plangebietes existiert ein unterirdisches Rückhaltebecken. Dieses Becken ist Teil der städtischen Regenwasserkanalisation, Regenwasserkanal KR Nordwest. Es ist planungsrechtlich gesichert, die Festsetzung wird in den geänderten Bebauungsplan übernommen.

Da die Regenwasserkanalisation nicht mehr aufnahmefähig ist, muss das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Für die neu zu bebauenden Flurstücke 14, 47 und 54 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Stadt Neumünster vorabgestimmt. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass eine lokale Versickerung/ Rückhaltung im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 bei Einhaltung der aktuellen rechtlichen Bedingungen und technischen Regeln möglich ist. Die konkreten hydraulischen Nachweise erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

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.

Die Festsetzung zur grundstücksbezogenen Versickerung kommt immer dann zum Tragen, wenn Grundstücke neu bebaut werden. Bestehende Entwässerungsanlagen genießen Bestandsschutz.

Vorhandene Anlagen der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Norden (Bereich Max-Johannsen-Straße bzw. B 205) von einer Erdgas-Haupttransportleitung durchquert. Die Leitung ist durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Das Leitungsrecht wird in den geänderten Bebauungsplan übernommen.

Im Nordwesten des Flurstücks 69 an der Rendsburger Straße befindet sich eine Trafostation, die planungsrechtlich gesichert ist. Auch diese wird in den geänderten Bebauungsplan übernommen.

4. Lärmemissionen

Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an zwei stark befahrene Straßen. Östlich grenzt der Bebauungsplan an ein ehemaliges Bahngelände (im FNP als GE dargestellt), in etwa 200 m Abstand verläuft die Eisenbahn-Hauptstrecke Neumünster-

Kiel/Flensburg. Es ist deutlichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Da im Plangebiet nur Einzelhandels- und sonstige gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die unempfindlich gegen Immissionen sind, ergeben sich insoweit keine Konflikte. Gewerbliche Aufenthaltsräume, Sozialräume etc. können in Richtung der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, dies kann im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Näher zu untersuchen sind hingegen die Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen. Auf der Westseite der Rendsburger Straße ist Wohnbebauung in offener Zeilenbauweise vorhanden, die Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen ausgesetzt ist. Diese Emissionen gehen nicht nur, aber auch vom Plangebiet aus. Es handelt sich um eine gewachsene Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe, wie sie in der traditionellen Industriestadt Neumünster an vielen Stellen anzutreffen ist. Der Abwägungsdirektive des Trennungsgrundsatzes (§ 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes) kann aufgrund des bereits bestehenden Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle nicht mehr vollständig entsprochen werden.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen hinsichtlich der potentiellen Emissionen keine Auswirkungen. Die Art der zulässigen Nutzungen bleibt im Grundsatz unverändert und wird lediglich hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe modifiziert. Allerdings werden publikumintensive Nutzungen neu angesiedelt, die voraussichtlich zusätzliche Verkehrslärmemissionen mit sich bringen.

Die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der TA Lärm. Die DIN 18005 liefert Anhaltspunkte dafür, mit welchen Emissionspegeln bei uneingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten gerechnet werden kann. Die TA Lärm enthält Richtwerte für die Lärmpegel, die in den umgebenden Baugebieten gemäß BauNVO vor den Fassaden der dort vorhandenen Gebäude maximal ankommen dürfen. Es ist der Nachweis zu führen, dass diese in der TA Lärm enthaltenen dB(A)-Pegel vor den Fassaden der umgebenden Bebauung nicht überschritten werden.

Folgende schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes werden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und als Immissionsort (IO) definiert:

- Wohnnutzungen westlich der Rendsburger Straße, **Immissionsorte IO 1 bis IO 4**, klassifiziert als Allgemeines Wohngebiet (WA), einzuhaltende Richtwerte 55 dB(A) tagsüber, 40 dB(A) nachts.
- Hotel/Bürogebäude an der Nordseite der Brückenstraße, **Immissionsorte IO 5 und IO 6**, klassifiziert als Mischgebiet, einzuhaltende Richtwerte 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts.
- Kleingartenanlagen südlich des Plangebietes, **Immissionsort IO 7**, einzuhaltender Richtwert 55 dB(A) tagsüber, kein Richtwert für die Nachtzeit
- Wohnnutzung im Bereich der Gewerbefläche „Stockguss“, **Immissionsorte IO 8 und IO 9**, klassifiziert als Mischgebiet.

Die Ermittlung der Pegel erfolgt jeweils auf Höhe des 1. OG.

Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im Plangebiet würde dazu führen, dass die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden. Um die Einhaltung der Richtwerte an den einzelnen Immissionsorten zu gewährleisten, ist es daher erforderlich, das Plangebiet zu kontingentieren. Kontingentierung bedeutet, es werden Lärmkontingente (L_{EK}) je m^2 Grundstücksfläche festgesetzt, mit denen die in einem Gewerbegebiet an sich zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel - verglichen mit den Annahmen der DIN 18005 - eingeschränkt werden, um Richtwertüberschreitungen an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden.

Bestehende Vorbelastungen (Gewerbefläche „Stockguss“ westlich der Rendsburger Straße) wurden bei der Ermittlung der festzusetzenden Kontingente berücksichtigt. Berücksichtigt wurde auch die geplanten Gewerbefläche „Brückenstraße“ östlich des Plangebietes bzw. westlich der Bahnanlagen, für diese Fläche wurde ein Kontingent von 60 dB(A)/m² tagsüber und von 45 dB(A)/m² nachts zugrunde gelegt.

Das Plangebiet wird zum Zwecke der Kontingentierung in neun Teilflächen (TF) aufgeteilt. Jeder Teilfläche wird ein Lärmkontingent zugeordnet. Die Kontingente liegen zwischen 55 dB(A) und 62 dB(A)/m² tagsüber und 40 dB(A) bis 46 dB(A)/m² nachts. Maßgeblich für die festgesetzten Kontingente ist die Wohnbebauung westlich und die Kleingartennutzung südlich des Plangebietes. Daher besteht Spielraum für die Festsetzung richtungsbezogener Zusatzkontingente. Der Ausgangspunkt für die Richtungssektoren wird nach dem Gauß-Krüger-System definiert, er liegt in der Mitte des Flurstücks 69. Die Sektoren werden anhand von Winkeln definiert. Osten entspricht 0°, Norden 90°, Westen 180° und Süden 270°.

Die Lärmkontingente können so festgesetzt werden, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. Einzelhandelsnutzungen im Umfang ihrer derzeitigen Nutzungsintensität uneingeschränkt weiterbetrieben werden können. Im Rahmen einer weiteren Untersuchung wurde zudem nachgewiesen, dass auch der geplante Baumarkt im Rahmen der festzusetzenden Kontingentierung betrieben werden kann. Das betrifft auch den Kundenverkehr gemäß den Vorgaben der TA Lärm.

Die Festsetzung enthält Vorgaben, wie die Einhaltung des Lärmkontingents auf Grundlage der DIN 45961 nachzuweisen ist. Alternativ ist der Nachweis ausreichend, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Richtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird (Relevanzgrenze). Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Die Festsetzung lautet wie folgt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in den mit TF 1 bis TF 9 bezeichneten Teilflächen festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m²) tagsüber (6.00 bis 22 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	Emissionskontingente	
	$L_{EK, \text{ tags}}$	$L_{EK, \text{ nachts}}$
	dB(A)	dB(A)
TF 1	57	42
TF 2	56	41
TF 3	57	42
TF 4	62	46
TF 5	55	43
TF 6	56	41
TF 7	55	40
TF 8	58	43
TF 9	57	42

Die Emissionskontingente erhöhen sich tags und nachts innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Richtungssektors A um 9 dB(A) und innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Richtungssektors B um 4 dB(A). Der Richtungssektor A umfasst den Winkelbereich 311° bis 126°, der Richtungssektor B umfasst den Winkelbereich 185° bis 262°. Bezugspunkt der Richtungssektoren sind die Gauß-Krüger Koordinaten $x = 3564131,01$ / $y = 5995563,61$.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die DIN 45691 kann bei der Stadtverwaltung Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Str. 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –ergänzung besteht bereits Baurecht nach § 30 Abs. 1 bzw. § 34 BauGB (Flurstück 70). Deshalb ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dessen ungeachtet sind die Auswirkungen der Planänderung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange zu ermitteln. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen, vgl. hierzu Teil D der Begründung.

Im Bebauungsplan Nr. 33 sind grünordnerische Festsetzungen enthalten, die in den geänderten Bebauungsplan übernommen werden. Diese betreffen die Begrünung und die Gliederung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen, die Anlage von Grün- und Pflanzstreifen an den Außenkanten des Gebietes sowie eine Fassadenbegrünung.

Die Baumpflanzungen haben im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzfläche zu erfolgen, d.h. durch Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzfläche und durch Bäume an deren Außenkanten. Für die anzupflanzenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² je Baum anzulegen, damit die erforderlichen Wachstumsbedingungen für die Bäume geschaffen werden. Es müssen großkronige Bäume verwendet werden. Ein entsprechendes Grünvolumen ist erforderlich, damit die Bäume im Verhältnis zu den weitläufigen Stellplatzflächen eine ausreichende städtebauliche Wirkung entfalten können. Zudem bietet das größere Grünvolumen entsprechend mehr Lebensraum für Vögel und Insekten. Die grünordnerischen Festsetzungen bewirken eine verbesserte Eingrünung des Gebietes und damit ein insgesamt verbessertes städtebauliches Erscheinungsbild. Sie dienen auch der Umsetzung der im Landschaftsplan definierten Ziele (vgl. Kap. A4).

Der Anteil der zu begrünenden Fassaden im Plangebiet wurde von 10% auf 20% erhöht. Neben den allgemeinen ökologischen Zielen erfolgt dies auch vor dem Hintergrund der Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahre 2006. Das ISEK definiert als Ziel die Entwicklung einer „Messeachse“ zwischen der Innenstadt bzw. dem Hauptbahnhof und dem Messestandort an den Holstenhallen.“ Das ISEK stellt fest, diese „Messeachse“ stelle als Verbindung zwischen den Holstenhallen und dem Hauptbahnhof aufgrund ihrer Lage zur Innenstadt, der großen Flächenpotenziale im Bereich des Güterbahnhofs und dem für die Stadt bedeutenden Messeplatz Holstenhallen einen der wichtigsten Entwicklungsbereiche in Neumünster dar. Um mögliche Synergien zwischen der Messe und der Innenstadt in Zukunft besser zu nutzen, wird vorgeschlagen, im Zuge der „Messeachse“ eine Fahrrad- und Fußgängerverbindung zu schaffen, die in eine zunächst temporär gestaltete Grünfläche eingebunden werden könnte.

Das Plangebiet stößt mit seiner Ostseite an die Messeachse. Naturgemäß orientiert sich die Bebauung im Plangebiet nach Westen in Richtung der Rendsburger Straße. Die vermehrte Fassadenbegrünung soll mittel- bis langfristig dazu beitragen, die Bebauung in das Konzept dieser grünen Verbindung gestalterisch einzubeziehen, damit die Messeachse an ihrer Westseite zukünftig nicht von Gebäuderückseiten und Anlieferzonen eingeengt wird.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ist auf jeweils 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sind im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Sie müssen einen Stammumfang von 16/18 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden aufweisen.

In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² je Baum anzulegen.

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind mindestens 20 % der Wandflächen von Gebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplan Nr. 33 sieht vor, das Plangebiet allseitig einzugrünen. Zu diesem Zweck sind entlang der südlichen und der östlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes, d.h. entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, sind anzupflanzende bzw. zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Diese bewirken gleichzeitig eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums. Die Festsetzung wurde zu wesentlichen Teilen umgesetzt. Das Plangebiet ist in der Realität weitgehend von Baum bestandenen Grünstreifen bzw. Gehölzstreifen umgeben. Diese Eingrünung soll gesichert und soweit möglich vervollständigt werden. Es wird folgendes festgesetzt:

Auf den Flächen zum Anpflanzen und zu Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Laubbäume und Sträucher in einer Weise zu erhalten und zu ergänzen, dass ein flächendeckender Bewuchs entsteht.

Eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in der Grenze der Flurstücke 47 und 69 festgesetzt. Dort gelten außerdem Erhaltungsgebote für Bäume und eine Wallhecke, an der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden übernommen. Die Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen ist in der Realität nicht mehr vollständig vorhanden. Sie wird im Hinblick auf die bestehenden Planungsziele, eine Mindestbegrünung zu sichern, in ihrer ursprünglichen Abgrenzung als zu bepflanzen Fläche festgesetzt. Dies ermöglicht perspektivisch eine Wiederherstellung der Fläche in ihrer ursprünglichen Ausdehnung.

Seitens der Gewerbetreibenden und Einzelhändler wurde angeregt, fußläufige Verbindungen zwischen den Grundstücken zuzulassen. Diese Anregung entspricht den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet, eine größere Durchlässigkeit zu ermöglichen, perspektivisch im Hinblick auf die Messeachse auch in östlicher Richtung. Daher wird festgesetzt, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für Fußwege in einer Breite von maximal 2 m je Weg unterbrochen werden dürfen.

6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Richtfunktrasse

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

Altlastfläche

In dem Plangebiet 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 Plangebiet 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 Auffäl-

lichkeiten 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.

Ein Hinweis auf den bestehenden Altlastverdacht wird auf der Planzeichnung abgebildet.

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. Auch diesbezüglich erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Neumünster vom 12. Februar 1988. Es ist verboten:

- Betriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden, herstellen, umschlagen lagern oder bei denen derartige Stoffe anfallen, zu errichten,
- wassergefährdende Stoffe abzulagern oder durch Einbringen, Einleiten oder Vergraben in den Untergrund zu beseitigen,
- Rohrleitungen für den Transport wassergefährdender Stoffe zu errichten oder
- Abwässer zu versenken.

In der Schutzgebietsverordnung werden wassergefährdende Stoffe mit Bezug auf § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes in der seinerzeit gültigen Fassung definiert. In dem seit 2009 gültigen Wasserhaushaltsgesetz erfolgt die Definition wassergefährdender Stoffe in § 62 Abs. 3.

Die Vorschriften der Verordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Grenze der Schutzzone wird nachrichtlich übernommen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Herstellung der Erschließungsanlagen, Kosten

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes ist vorhanden. Der Stadt Neumünster entstehen insoweit keine Kosten.

2. Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 33, 2. Änderung und Ergänzung befinden sich in privatem Eigentum. Sie sind für eine Bebauung zweckmäßig geschnitten. Änderungen können ggf. auf privatrechtlicher Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Rechtsfolgen

Nach der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 besteht weiterhin qualifiziertes Planrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Für das Flurstück 70 wird erstmals qualifiziertes Planrecht geschaffen, dort gilt bisher § 34 BauGB (Innenbereich).

4. Flächenangaben, Daten

Der Bebauungsplan umfasst etwa 7,9 ha, davon entfallen 7,3 ha auf den Bebauungsplan Nr. 33 in der Fassung der 1. Änderung und 0,6 ha auf die einbezogenen Flächen.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Sondergebiet	7,8 ha bzw. 98,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche Brückenstraße	0,1 ha bzw. 1,3 %

D. Umweltbericht

1. Einleitung

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der UP ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist ggf. Trägerverfahren der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 ff BNatSchG.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes 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. Es handelt sich um einen in Neumünster bereits ansässigen Betrieb, der seinen Standort derzeit südwestlich des Stadtzentrums hat. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, das Plangebiet in nordöstliche Richtung zu erweitern. Das Flurstück 70 sowie Teile der Brückenstraße (Flurstücke 50 und 75) sollen in das Plangebiet einbezogen werden. Auf dem Flurstück 70 befindet sich derzeit das Betriebsgebäude eines früheren Handels für Dachdeckerbedarf, das ebenfalls abgerissen werden soll.

Ziel der Planung ist es außerdem, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster sowie die neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Definition der zulässigen Sortimente.

Ziel der Planung ist es generell, den zentrumsnah gelegenen Standort der „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ aufzuwerten und attraktiver zu gestalten, ohne dabei jedoch den Stadtkern als zentralen Versorgungsbereich zu schwächen. Der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente bleibt daher weitgehend ausgeschlossen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen der Umweltprüfung, wie dem Baugesetzbuch, der Naturschutz-Gesetzgebung, dem Bodenschutzgesetz, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung sind auch die Ziele und Darstellungen der übergeordneten Landschaftsplanerischen Programme und Pläne sowie Schutzgebietsausweisungen und die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Übergeordnete Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) trifft für das Stadtgebiet Neumünster keine gesonderten Aussagen. In Kapitel 5 „Naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen“ wird empfohlen, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, indem neue Siedlungsflächen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen werden und erst in Anspruch genommen werden sollen, wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind. Die Planung entspricht dieser Empfehlung insofern, dass eine Überplanung bereits baulich genutzter Flächen erfolgt.

Zum Landschaftsplan Neumünster vgl. Kap. A4.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Biotopschutzflächen

Es sind weder Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet vorhanden.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt und weitgehend versiegelt. Unversiegelte Flächen beschränken sich auf einzelne Pflanzbeete innerhalb von Stellplatzflächen oder die Randbereiche der Grundstücke. Es kann davon ausgegangen werden, dass Belange des Artenschutzes durch die Planung nicht berührt werden.

Im Rahmen der vorgesehenen Gebäudeabrisse ist es erforderlich, die Gebäude auf Lebensstätten geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) zu untersuchen und ggf. die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden (Schaffung neuer Nistmöglichkeiten etc.). Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens, weil die Abrisse bereits auf Grundlage des bestehenden Planrechts zulässig wären. Entsprechende Auflagen sind ggf. Gegenstand der Abbruchgenehmigung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen (negativen/positiven) Umwelt-Auswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen können. Ausgangspunkt für die Bewertung des Standortes und seines Umfelds ist der aktuelle reale Bestand einschließlich der gegebenen Vorbelastungen gemäß den vorliegenden Erkenntnissen. Grundlage der Bewertung der Planung sind die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Fall ergeben sich

- aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbe- bzw. Sondergebietes
- aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes
- sowie aufgrund der gegenüber dem Bestand unveränderten versiegelbaren Flächen im Plangebiet

keine erkennbaren negativen Umweltauswirkungen auf die Planung.

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Lärmbelastung und Erholung

Für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird vollständig baulich genutzt. Es ist Bestandteil eines bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes („Fachmarktmeile Rendsburger Straße“). Die dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dienen der Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet und im Einzugsbereich Neumünsters (Möbel, Elektronik). Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet westlich der Rendsburger Straße befindet sich Wohnbebauung in offener Zeilenbauweise. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzungen bestehen Lärmkonflikte.

Das Gebiet erfüllt keinerlei Erholungsfunktion.

Bewertung der Auswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Das Plangebiet wird geringfügig erweitert, um die Ansiedlung eines Baumarktes zu ermöglichen. Die bestehenden Festsetzungen zum Einzelhandel, die zum Schutz der Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt bereits Ende der 1990er Jahre getroffen wurden und die den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente stark einschränken, werden im Grundsatz beibehalten. Es erfolgt eine Anpassung an das im Jahre 2008 erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie an die teilweise geänderte Rechtsprechung. Der Elektronikfachmarkt wird im Bestand gesichert.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind nur insoweit erkennbar, dass mit dem Baumarkt eine publikumsintensive Nutzung angesiedelt wird, die zusätzlichen Kundenverkehr erzeugt und eine zusätzliche Lärmbelastung zur Folge haben kann. Da es zudem bereits im Bestand Lärmkonflikte mit der gegenüber liegenden Wohnbebauung gibt, wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kontingentierung des Gebietes erforderlich ist. Kontingentierung bedeutet, es werden Lärmkontingente (L_{EK}) je m^2 Grundstücksfläche festgesetzt, mit denen die in einem Gewerbegebiet an sich zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel - verglichen mit den Annahmen der DIN 18005 - eingeschränkt werden, um Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Wohnbebauung westlich der Rendsburger Straße.

Die in der lärmtechnischen Untersuchung ermittelten Lärmkontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sie gewährleisten, dass es an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu keinen Richtwertüberschreitungen kommt. Gleichzeitig können die derzeit vorhandenen Nutzungen im Rahmen ihrer bisherigen Nutzungsintensität uneingeschränkt weiterbetrieben werden. In einer weiteren Untersuchung wurde nachgewiesen, dass auch der geplante Baumarkt im Rahmen der festgesetzten Kontingente betrieben werden kann.

Nicht Gegenstand der lärmtechnischen Untersuchung war die Verkehrslärmbelastung durch die Rendsburger Straße. Diese ist dem Plangebiet nicht zuzurechnen, zudem ist eine Addition von Verkehrs- und Gewerbelärm aufgrund unterschiedlicher Berechnungsverfahren schwierig. Eine Gesamtlärbetrachtung wäre geboten, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass für die Wohnnutzungen Grenzen der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tagsüber, 60 dB(A) nachts) erreicht oder überschritten werden. Dies ist hier angesichts der Verkehrsbelastung der Rendsburger Straße von etwa 13.000 Fahrzeugen täglich jedoch nicht der Fall.

Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Tiere/Pflanzen

Für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist baulich intensiv genutzt. Durch Gebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze und Lagerflächen besteht eine weitgehende Versiegelung. Die natürliche Bodenfunktion ist dementsprechend gestört. Infolge der Versiegelung kann der Boden seine Speicherfunktion für das Grundwasser nur noch in stark eingeschränktem Maße wahrnehmen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet gilt teilweise als Altlastverdachtsfläche. Es liegt in einer Trinkwasserschutzzone (Schutzzone IIIB des Wasserschutzbereiches).

Die Lage des Plangebietes an zwei Hauptverkehrsstraßen mit starkem Verkehrsaufkommen hat entsprechende Luft-Schadstoffbelastungen zur Folge. Die Versiegelung trägt in den Sommermonaten zur Aufheizung der Luft bei. Messdaten zu Luftschadstoffen liegen nicht vor, in Anbetracht der vorliegenden Verkehrsbelastungsdaten und der lockeren Bebauung im Umfeld kann aber angenommen werden, dass die einschlägigen Grenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden.

Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet beschränken sich auf wenige unveriegelte Restflächen innerhalb der Stellplatzflächen (Baumscheiben) sowie an den Grundstücksgrenzen, die teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Tiere/Pflanzen zu erwarten. Die zulässige Bodenversiegelung bleibt unverändert. Zwei im bestehenden Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Bäume müssen im Zuge der geplanten Umstrukturierung im Norden des Plangebietes (Abbruch vorhandener Gebäude und Errichtung Baumarkt) gefällt werden. Es handelt sich um eine zweistämmige Birke und eine Konifere. Es ist festgesetzt, dass für je 6 Stellplätze großkroniger Baum zu pflanzen ist. Wegen des umfangreichen Stellplatzbedarfes der geplanten Einzelhandelsnutzungen und der deshalb erforderlichen Anlage von Stellplätzen werden damit zahlreiche Bäume im Plangebiet neu gepflanzt.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes 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 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Stadt Neumünster vorabgestimmt. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass eine lokale Versickerung/ Rückhaltung im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 bei Einhaltung der aktuellen rechtlichen Bedingungen und technischen Regeln möglich ist.

Es erfolgt eine Altlastuntersuchung für den neu zu bebauenden Bereich. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, kann eine Bodenuntersuchung/ Verifizierung des Altlastverdachts und ggf. Sanierung jeweils nur dann erfolgen, wenn Grundstücke neu bebaut werden. 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.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet weist das typische Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes auf. Es wird geprägt von großflächigen, eher flachen Gebäuden sowie Verkehrs- und Stellplatzflächen. Grün ist an den Außenkanten der Grundstücke vorhanden, ansonsten gibt es nur vereinzelte Grünflächen und kleinere Pflanzbeete innerhalb von Stellplatzanlagen.

Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Wegen der bestandsorientierten Festsetzungen hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf das Landschafts- oder Ortsbild. Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird sich durch die vorgesehene Neubebauung nicht entscheidend ändern. Daher verbleiben für das Schutzgut Landschaftsbild keine als erheblich und nachteilig zu bewertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind Festsetzungen zur Größe und zur Anordnung von Werbeanlagen bereits im bestehenden Planrecht getroffen. Diese werden beibehalten, ebenso die Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den Außenkanten des Plangebietes, um das Ge-

biet einzugrünen. Es wird zudem festgesetzt, dass mindestens 20% der Wandflächen von Gebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken sind. Diese Festsetzung erfolgt auch im Zusammenhang mit den städtebaulichen Zielen für die „Messeachse“, siehe Teil B Kap. 5.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Sonstige Sachgüter existieren in Form von gewerblich genutzten Gebäuden, die jeweils keinen besonderen kulturellen oder städtebaulichen Wert aufweisen. Dies gilt auch für die Gebäude, die abgebrochen werden sollen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu rechnen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

2.2 Wechselwirkungen

Schutzgutübergreifende wesentliche Wechselwirkungen infolge der Planung sind aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der fehlenden Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand nicht zu erwarten.

2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich an der bestehenden Situation und dem Leerstand verschiedener Gebäude im Plangebiet voraussichtlich bis auf weiteres nichts ändern. Früher oder später würden diese Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Planrechts umgenutzt oder abgebrochen. Nicht auszuschließen wäre, dass die „Fachmarktmeile Rendsburger Straße“ ohne die geplante Umstrukturierung zugunsten anderer Standorte - beispielsweise der Einkaufszentren „Freesen-Center“, „a+b-Center“ und „Störpark“ - an Bedeutung verliert und es zu weiteren Leerständen kommt.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standort-Alternativen

Die Planung hat die Änderung bestehenden Planrechts zum Gegenstand. Insoweit gibt es keine Standortalternativen. Für den anzusiedelnden Baumarkt, der seinen Standort innerhalb des Stadtgebietes verlegt, sind theoretisch zahlreiche andere Standorte denkbar. Der hier gewählte Standort ist jedoch wegen seiner Zentrumsnähe günstig, zudem handelt es sich um eine baulich bereits genutzte Fläche. Insoweit ist nicht erkennbar, inwieweit ein anderer Standort hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen vorteilhaft wäre. Ein Standort unmittelbar in der Innenstadt wäre aufgrund des erheblichen Stellplatzbedarfs, den ein Baumarkt aufgrund der zahlreichen schweren und sperrigen Artikel

zwangsläufig hat, städtebaulich ungünstig und hätte hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen keinen Vorteil.

Planungsvarianten

Es gibt in planungsrechtlicher Hinsicht unterschiedliche Möglichkeiten, mit Einzelhandelsbetrieben umzugehen. Dies gilt insbesondere für jene, die zentrenrelevante Sortimente bereits anbieten (Elektronikfachmarkt). Entsprechende Varianten betreffen aber allein die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen bzw. zulässigen Warensortimente. Es ergeben sich dadurch keine unterschiedlichen Auswirkungen auf den Umweltzustand bzw. auf die betrachteten Schutzgüter.

2.4 Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist vollständig baulich genutzt und weitgehend versiegelt. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB bzw. § 34 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Daher ist die Eingriffsregelung bei diesem Verfahren nicht anzuwenden.

3. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für den Umweltbericht wurde auf den Landschaftsplan Neumünster sowie auf das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein zurückgegriffen, ergänzend wurden eigene Erhebungen (Ortsbegehungen) durchgeführt. Wegen der offenkundig vorhandenen Lärmkonflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung relevanten Unterlagen oder Kenntnislücken bestanden nicht.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind die Gemeinden nach den Vorgaben des BauGB verpflichtet, Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung eines Bauleitplanes verbunden sind, auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu überwachen. Dabei soll sich die Umweltüberwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Aufgrund der vollständigen baulichen Nutzung des Plangebietes und der im Bebauungsplan getroffenen bestandsbezogenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen eintreten werden.

Im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, zudem werden für den neu zu bebauenden Teil des Grundstücks der Altlastenverdacht untersucht und ein Konzept für die Oberflächenentwässerung erstellt. Dadurch werden nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt bzw. in Folge die Umweltsituation durch Maßnahmen, die aus den Untersuchungen abgeleitet werden, im Vergleich zur gegenwärtigen Situation eher verbessert. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Lärmproblematik bezogen auf das Schutzgut Mensch. Durch die festgesetzte Kontingentierung wird erstmals ein eindeutiger rechtlicher Rahmen in Bezug auf anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe und sonstige zulässige gewerbliche Nutzungen geschaffen, wobei sichergestellt wird, dass die Richtwerte der TA Lärm an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Neumünster. Es handelt sich um ein bestehendes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. Gewerbegebiet. Anlass der Änderung und Ergänzung

des Bebauungsplanes sind Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes vollziehen. Für die Ansiedlung eines Baumarktes sollen leer stehende Gewerbegebäude abgebrochen werden. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, ein nordöstlich angrenzendes Flurstück in das Plangebiet einzubeziehen.

Ziel der Planänderung ist es außerdem, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster sowie die neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Definition der zulässigen Sortimente, wobei zentrenrelevante Sortimente schon bisher nur eingeschränkt zulässig waren.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und weitgehenden Versiegelung sind keine Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter zu erwarten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Lärmbelastung und Erholung sind nicht erkennbar. Bezüglich Gewerbelärmbelastung wird durch die festgesetzte Kontingentierung sichergestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den das Plangebiet umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zukünftig eingehalten werden. Ebenso wenig sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima oder Tiere/Pflanzen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von den Planungen nicht betroffen. Das Landschafts- und Ortsbild wird sich durch die Planung nicht negativ verändern.

Zwischen den beeinträchtigten Schutzgütern sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung von eventuell von der Prognose abweichenden negativen Umweltentwicklungen (Monitoring) sind nicht erforderlich. Standort-Alternativen bestehen nicht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Neumünster, den 16.01.2014
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)