

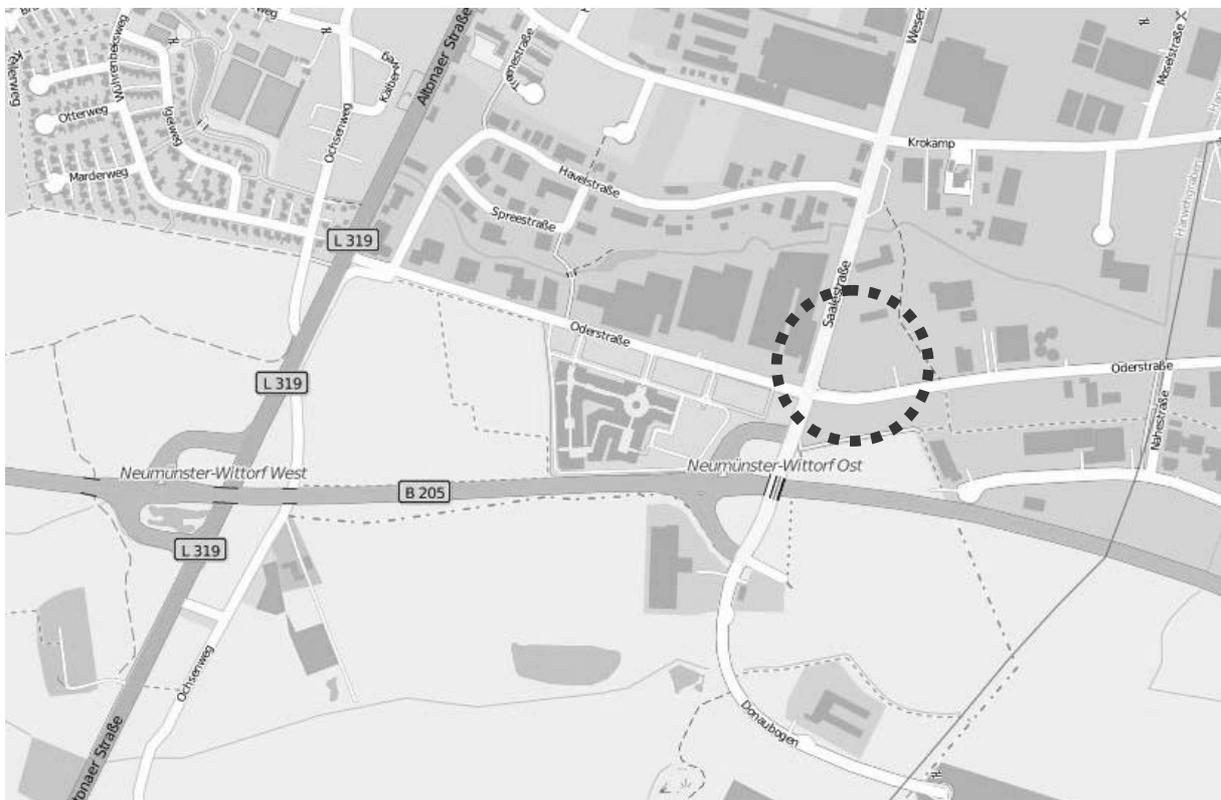
# Stadt Neumünster



## Begründung mit Umweltbericht

zur

### 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“



Stadt Neumünster - Der Oberbürgermeister



Auftraggeber:

**Stadt Neumünster**  
- Der Oberbürgermeister -  
FD Stadtplanung und -entwicklung  
Abt. Stadtplanung und Erschließung -61.1 -  
Brachenfelder Straße 1- 3  
24534 Neumünster

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

**G&P**

Günther & Pollok - Landschaftsplanung  
Talstraße 9, 25524 Itzehoe  
Tel.: 04821 / 6 40 38  
Fax: 04821 / 6 35 75  
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 23.07.2014 (Plan Nr. 2.0)

# Stadt Neumünster

## Begründung mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB`13

zur

### **1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“**

für das im Stadtteil Wittorf  
gelegene Eckgrundstück  
„Oderstraße / Saalestraße“ (Flurstück 70)

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 2014  
Ratsversammlung vom 2014  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung

Planverfasser:  
**BIS-SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 23.07.2014 (Plan Nr. 2.0)

## Inhaltsverzeichnis

### **Begründung** zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.	Planungserfordernis	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	11
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	12
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	12
4.	Planungsvorgaben	-----	13
4.1	Entwicklungsgebot	-----	14
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
5.	Umweltbericht	-----	15
5.1	Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118	-----	15
5.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	19
5.2.1	Darstellungen in Fachplanungen / übergeordnete Planungen	-----	19
5.2.2	Fachgesetze	-----	21
5.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	-----	22
5.3.1	Schutzgut Mensch	-----	22
5.3.2	Schutzgut Pflanzen	-----	30
5.3.3	Schutzgut Tiere	-----	33
5.3.4	Schutzgut Boden	-----	37
5.3.5	Schutzgut Wasser	-----	37
5.3.6	Schutzgüter Klima und Luft	-----	38
5.3.7	Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)	-----	38
5.3.8	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	-----	39
5.3.9	Wechselwirkungen	-----	40
5.3.10	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	40
5.3.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	-----	41
5.3.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	41
5.3.13	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	-----	42
5.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	-----	43

6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	45
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	47
8.	Immissionsschutz	-----	48
9.	Verkehr	-----	49
10.	Ver- und Entsorgung	-----	49
11.	Brandschutz	-----	50
12.	Nachrichtliche Übernahme	-----	50
12.1	Knicks	-----	50
13.	Bodenschutz	-----	50
14.	Archäologische Denkmale	-----	51
15.	Rechtsfolgen	-----	51

## Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

---

### Grundlagen:

- „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „1. Ergänzung des Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster“ (Bearbeitungsstand vom 22.04.2014)
- „Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes N. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster (Bearbeitungsstand vom Oktober 2013 - Fassung vom April 2014)

## Quellenverzeichnis:

- Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oderstraße / Saalestraße - 1. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Erlass vom 25.04.2014
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Private Person mit Schreiben vom 29.07.2014 (verspätet eingegangen)
  - IHK zu Kiel, Zweigstelle Neumünster per Mail vom 23.05.2014
  - Einzelhandelsverband Nord e. V. mit Stellungnahme vom 19.05.2014
  - Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 19.05.2014
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau mit Stellungnahme vom 16.05.2014
  - Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 15.05.2014
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Stellungnahme vom 15.05.2014
  - Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per Mail vom 14.05.2014
  - Beirat für Naturschutz bei der uNB der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 08.05.2014
  - NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster mit Stellungnahme vom 24.04.2014
- Erneute landesplanerische Stellungnahme zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 21.02.2014
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Stellungnahme vom 25.02.2014
  - Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per Mail vom 28.02.2014
  - Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 11.03.2014
  - Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kreisbauamt mit Stellungnahme vom 12.03.2014
  - Einzelhandelsverband Nord e. V. mit Stellungnahme vom 06.03.2014

- Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 mit Stellungnahme vom 20.02.2014
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 20.02.2014
- NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster mit Stellungnahme vom 21.02.2014
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau mit Stellungnahme vom 12.03.2014
- Gemeinsame Unterlage zum „Scoping“ zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Planungsstand vom 06.02.2014
- Landesplanerische Stellungnahme zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 2 LaplaG in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 14.02.2013
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Neumünster
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Neumünster
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 2013 für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster mit örtlicher Vermessung vom 26.09.2013 und ergänzenden Vermessung vom 05.03.2014



**Abb. 1**  
**Räumliche Lage des Plangeltungsbereiches**  
im Eckbereich „Oderstraße / Saalestraße“

mit dem westlich davon seinerzeit noch in Bau befindlichen Designer-Outlet-Centers („FOC“)

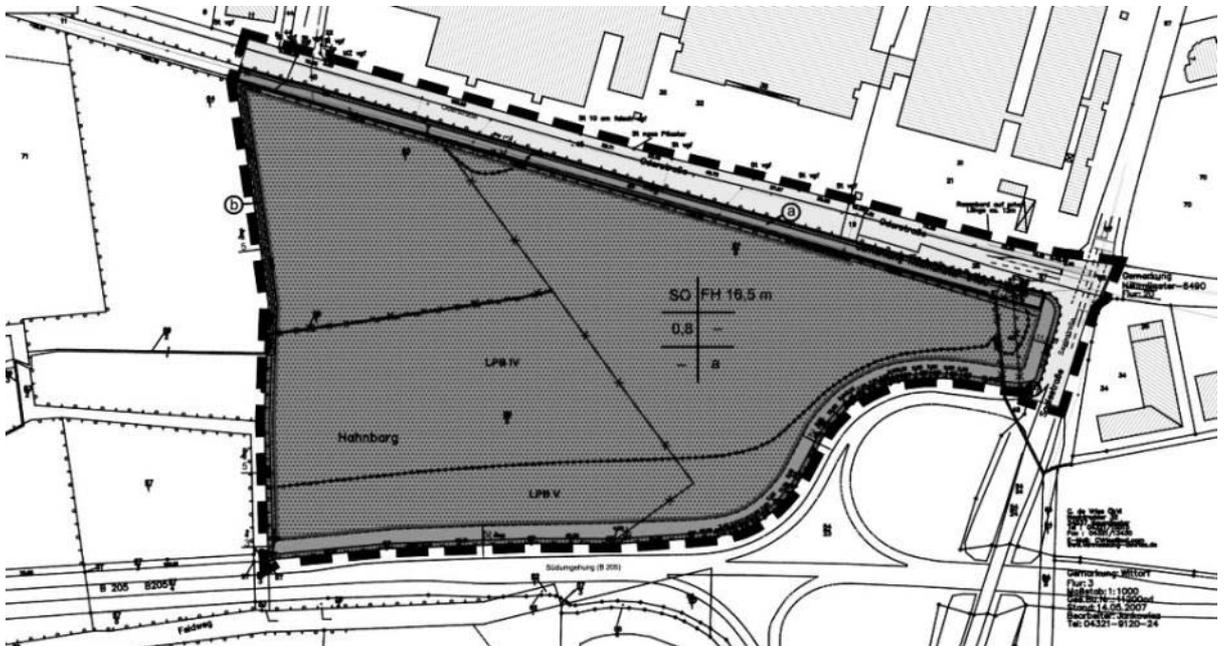
## Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

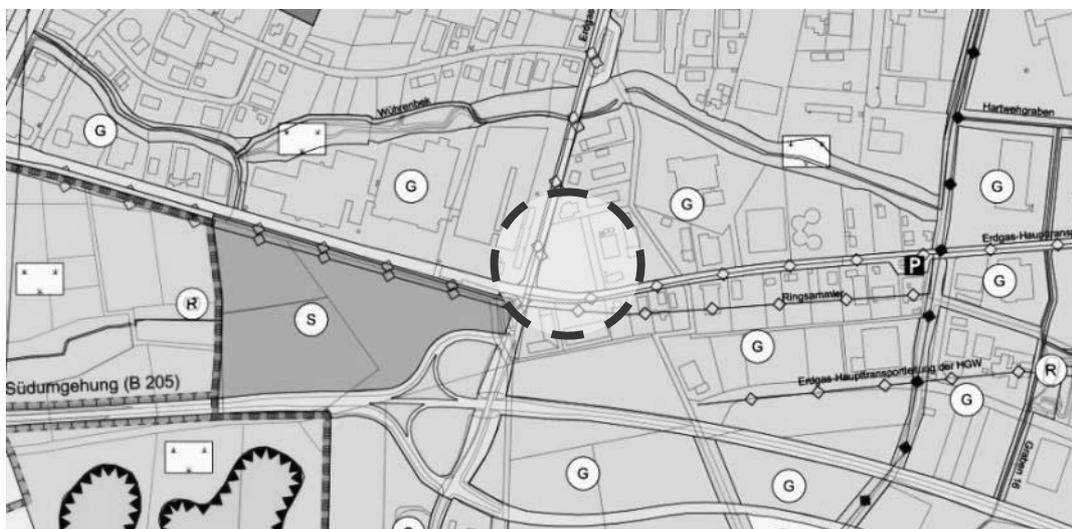
## 1. Planungserfordernis

Im September 2012 wurde der 1. Bauabschnitt des Designer-Outlet-Centers eröffnet (vgl. **Abb. 2c** auf Seite 10 oben). Der Betreiber des Designer-Outlet-Centers beabsichtigt, nunmehr den 2. Bauabschnitt zu realisieren (vgl. **Abb. 2d** auf Seite 10 unten). Um die für den 1. und 2. Bauabschnitt insgesamt dann notwendigen Stellplätze realisieren und bauordnungsrechtlich nachweisen zu können, beabsichtigt der o. g. Betreiber als Träger des Vorhabens nunmehr, ein Parkhaus auf dem Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ zu errichten (s. **Abb. 4a** auf Seite 15).

Die grundsätzliche Zulässigkeit eines Designer-Outlet-Centers im Oberzentrum Neumünster ist in den Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ geprüft (vgl. **Abb. 2a** und **Abb. 2b** unten auf Seite 9) und letztendlich vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden.



**Abb. 2a** Auszug aus der Satzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 (Planzeichnung-Teil A)



**Abb. 2b** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, den Planbereich betreffend.

# 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118

„Sondergebiet Oderstraße (FOC)“



Abb. 2c Darstellung des 1. Bauabschnittes (oben)

Abb. 2d Darstellung des 2. Bauabschnittes (unten)



Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Neumünster (vgl. **Abb. 2b** auf Seite 9). Das Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den Planbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt, wobei die Flächennutzungsplan-Änderung im Sinne einer Abschichtung der detaillierteren Planungsebene der Bebauungsplanung vorangestellt wird.

Ziel der Stadt Neumünster ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den Ergebnissen eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Plan-Vorhabens mit den Nachbargemeinden und Kreisen nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung planerisch vorzureiten und mit der Aufstellung der vorgenannten Bebauungsplan-Ergänzung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Die vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am .2014 beratene und von der Ratsversammlung am --.--. 2014 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe Anlagen zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der mit der Entwurfsplanung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bewerteten Ergebnisse des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände sowie der Nachbargemeinden aus den nach dem BauGB insgesamt durchgeführten Beteiligungsverfahren (vgl. Quellenverzeichnis) einschließlich der landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 14.02.2013, vom 21.02.2014 und zuletzt vom 25.04.2014 (vgl. Quellenverzeichnis) entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der Gesamtabwägung redaktionell angepasst.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 13 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (BNatSchG / LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

## 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist § 47 Gemeindeordnung (GO) „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten oder Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die punktuelle Überplanung eines großflächig bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes und einer damit verbundenen Umwidmung einer Teilfläche in eine Sondergebietsausweisung, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bauungs- und Flächennutzungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder unmittelbar betroffen waren.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

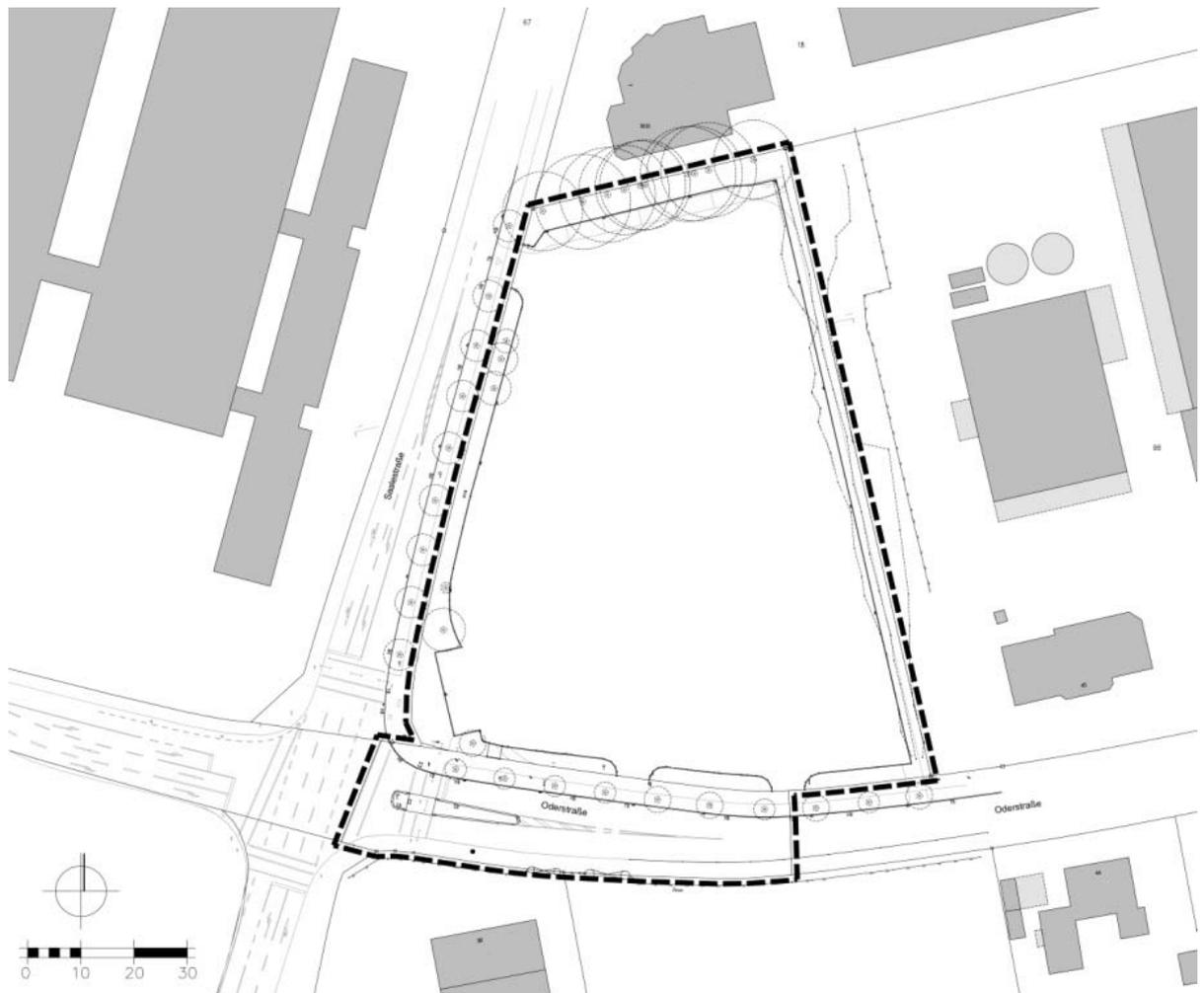
Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 (vgl. **Abb. 3** auf Seite 13) ist annähernd (mit Ausnahme von Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen der Oderstraße / Saalestraße) deckungsgleich mit der parallel in Aufstellung befindlichen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die vorhandene Bebauung Saalestraße Nr. 7,
- im Osten durch die vorhandene Bebauung und Nutzung Oderstraße Nr. 45,
- im Süden durch die „Oderstraße“ einschließlich eines Straßenabschnittes im Einmündungsbereich „Oderstraße / Saalestraße“ und
- im Westen durch die „Saalestraße“.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 23.07.2014 - Satzung / Plan Nr. 2.0), die ggf. im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 1,0 ha, davon

8.215 m <sup>2</sup>	Sonstiges Sondergebiet „Parkhaus-FOC“ (SO)
230 m <sup>2</sup>	Grünflächen
1.535 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen („Oderstraße“)



**Abb. 3**  
Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches**  
zur **1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118**  
(Planungsstand: Satzung vom 23.07.2014)

## 4. Planungsvorgaben

Die Stadt Neumünster baut mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes unter Bezugnahme auf die bodenrechtlich relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung Art und Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

## 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die Bauflächen des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Die Flächen des Plangebietes sind in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1990 (vgl. **Abb. 2b** auf Seite 9) der Stadt Neumünster entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 109 als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Die Ratsversammlung hat daher zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ parallel zu der in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 nur dann, wenn dieser Bebauungsplan erst nach Rechtswirksamkeit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

## 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (Reg.-Plan IV).

Unter der Feststellung, dass mit diesem Änderungsverfahren keine Änderung der Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“, die die Grundlage für die Errichtung des Designer-Outlet-Centers bilden (vgl. auch **Abb. 2a** und **Abb. 2b** auf Seite 9), verbunden sind, hat die Landesplanungsbehörde in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG mit Erlass vom 14.02.2013 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Diese positive landesplanerische Bewertung des Plan-Vorhabens wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 2 BauGB seitens der Landesplanungsbehörde mit Stellungnahme vom 21.02.2014 und vom 25.04.2014 aufgrund unveränderter Planungsabsichten der Stadt Neumünster bestätigt.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

Mit Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 parallel zu der in Aufstellung befindlichen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme der Fläche eines bestehenden Parkplatzes (vgl. nachfolgende **Abb. 4a** auf Seite 15 und **Abb. 4b** auf Seite 16) für die Errichtung eines Parkhauses (vgl. auch **Abb. 5** auf Seite 17) zur Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes „Designer-Outlet-Center“ (FOC) um das Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ verbunden.



**Abb. 4a**

Luftbild vom **Standort** des geplanten **Parkhauses**  
im Bereich „Oderstraße / Saalestraße“ nordöstlich des „FOC“

Das Eckgrundstück ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 (vgl. **Abb. 6** auf Seite 18) und ist dort als eingeschränktes Industriegebiet (GI) festgesetzt. Der vorhandene Knick an der Nordseite des Plangebietes ist als zukünftig entfallend ausgewiesen.

Die Realisierung des geplanten Parkhauses ist in einem baulich bereits genutzten und gewerblich geprägten Bereich vorgesehen. Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen erfolgen u. a. in Bezug auf die Baugrenzen i. V. m. den Abstandsflächen nach LBO, die Gebäudehöhe, die höchstzulässige Grundfläche sowie auf die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung als „Parkhaus-FOC“. Diese Nutzungsänderung findet auch in der Flächennutzungsplanänderung seinen Niederschlag.

## 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118

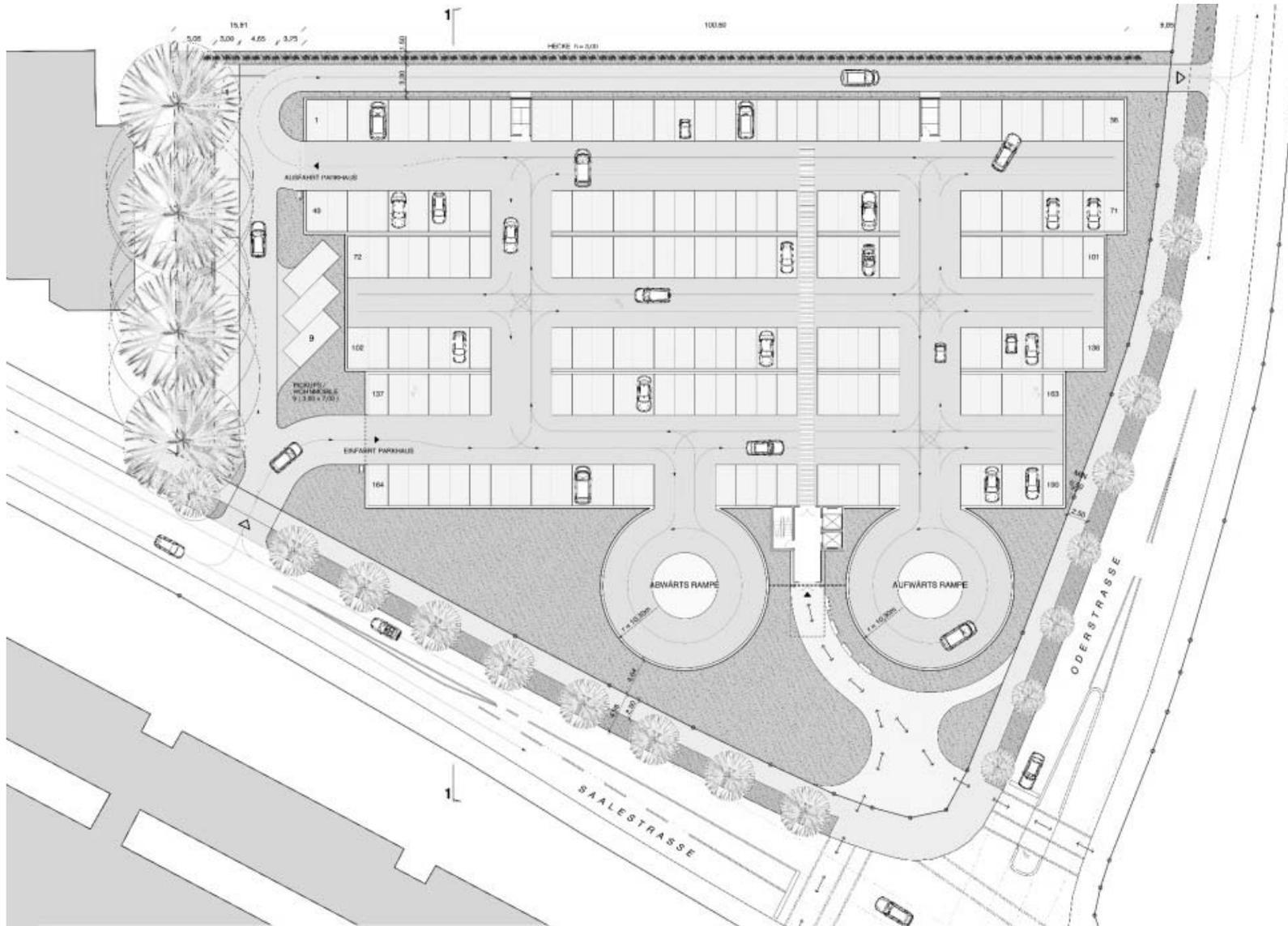
„Sondergebiet Oderstraße (FOC)“



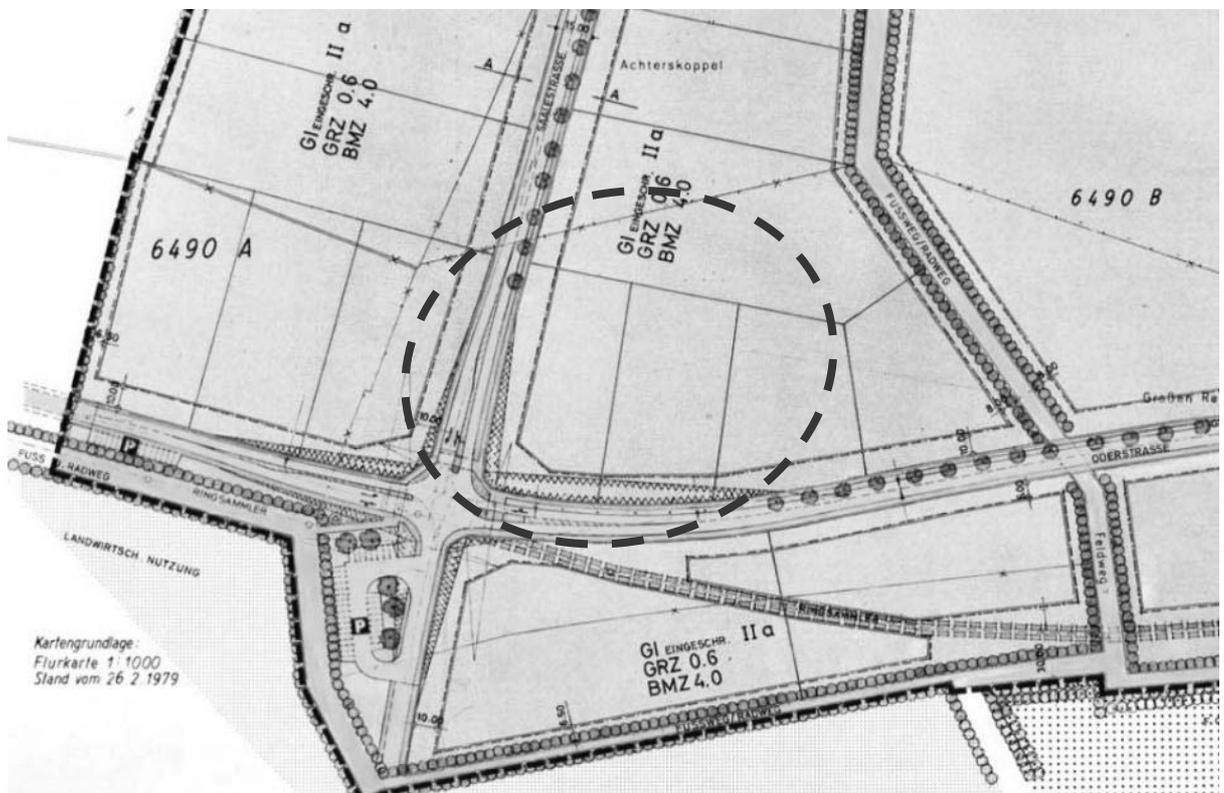
**Abb. 4b  
Luftbild**  
mit dem seinerzeit  
(2012) in Bau befindlichen  
FOC  
und mit dem Standort  
des geplanten Park-  
hauses im Bereich  
„Oderstraße / Saa-  
lestraße“ nordöstlich  
des FOC

# 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118

„Sondergebiet Oderstraße (FOC)“



**Abb. 5**  
**Konzept - Beispiel**  
für ein mögliches  
**Parkhaus**  
auf dem Eckgrundstück  
„Oderstraße /  
Saalestraße“ als  
Planungsgrundlage für  
die Bebauungsplanung



**Abb. 6**

Auszug aus der **Planzeichnung** der Satzung zum rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 109**, den Änderungs- und somit auch den Planbereich betreffend.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches durch das Plan-Vorhaben betroffenen Grundstücksflächen sind weitgehend für einen Parkplatz bereits versiegelt worden (vgl. **Abb. 4a** auf Seite 15). Randlich sind verschieden gestaltete Freiflächen mit zum Teil bedeutendem Gehölzbestand vorhanden.

### **Landschaftspflegerische Belange in der Planung**

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in dem zu erstellenden Umweltbericht bearbeitet und somit entsprechend der kommunalen Beschlussfassung in die Planung eingestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten „naturschutzrechtliche Eingriffe“, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Darüber hinaus sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

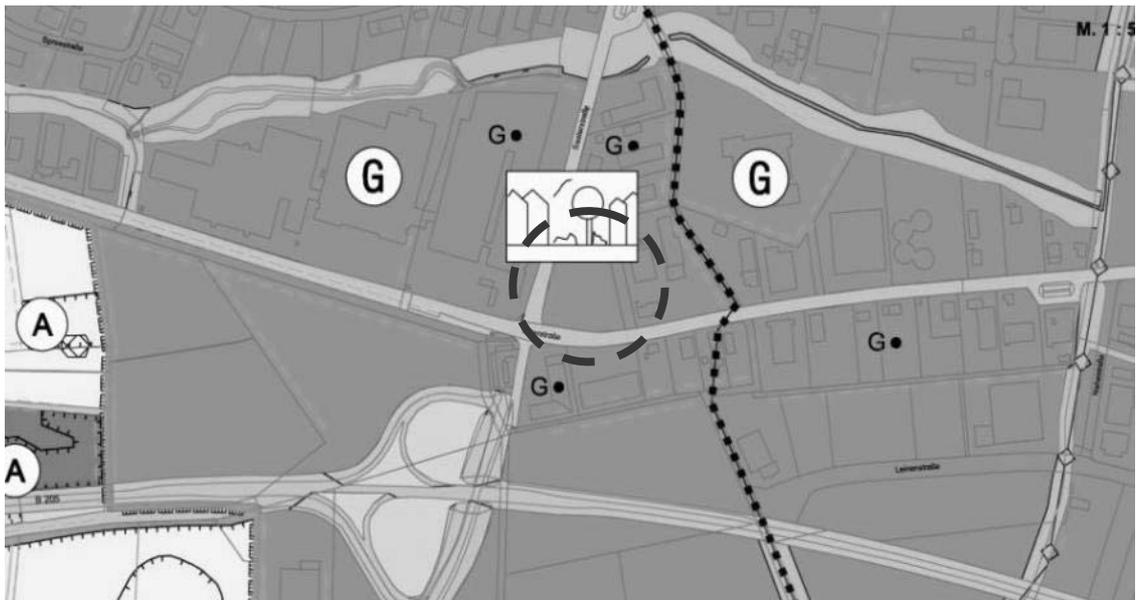
- § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG: „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“
- § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG: „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, ...“

Zudem werden die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG in der Planung beachtet durch entsprechende Betrachtungen in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“.

## 5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

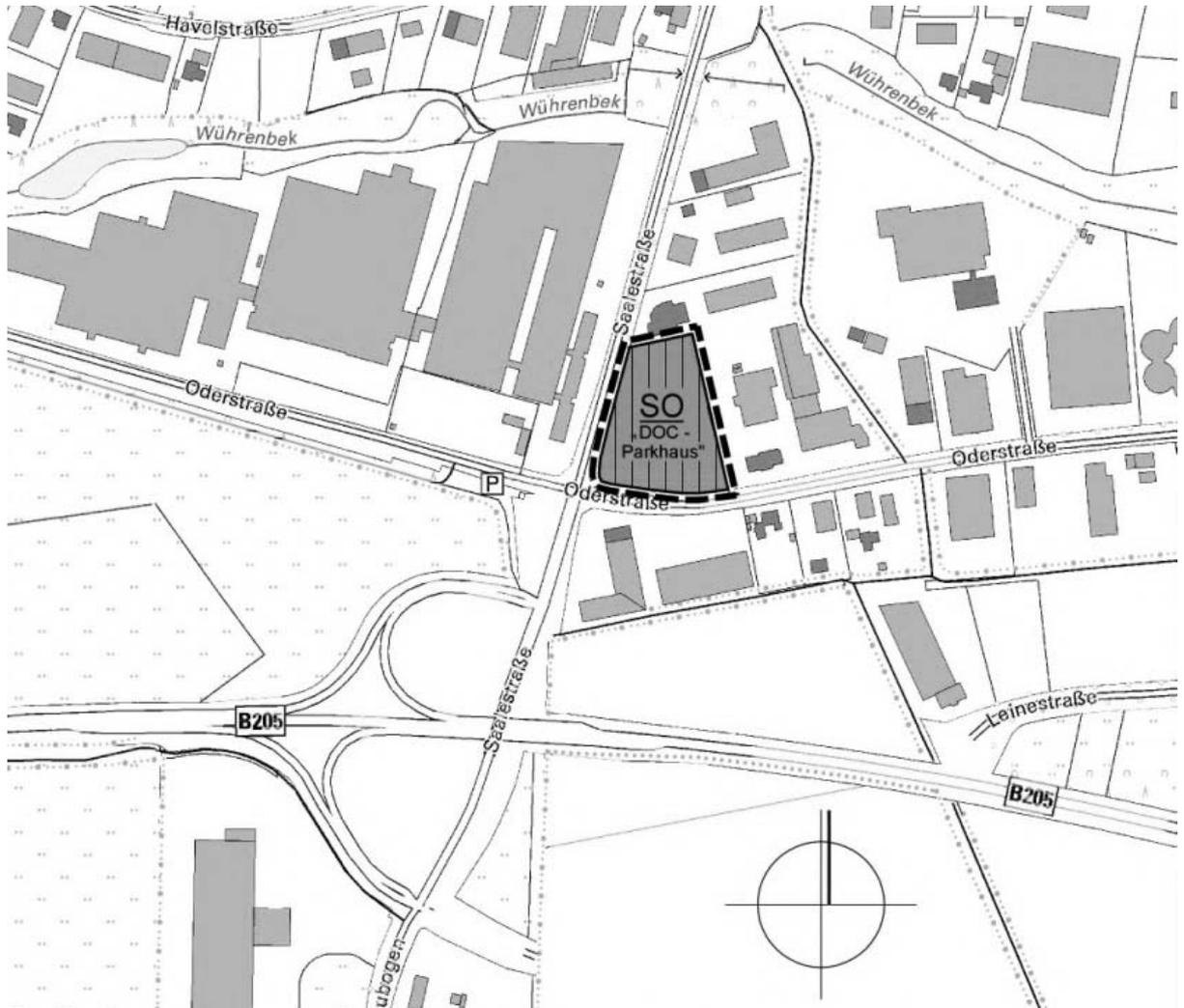
### 5.2.1 Darstellung in Fachplanungen / übergeordneten Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (vgl. **Abb. 2b** auf Seite 9) ist das Plangebiet und somit der Plangeltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Um die für das Designer-Outlet-Center (S) notwendigen Stellplätze planungsrechtlich absichern zu können, ist eine Umwidmung des Eckgrundstückes „Oderstraße / Saalestraße“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus-FOC“ erforderlich.



Auszug aus dem festgestellten den Planänderungsbereich und **Abb. 7** Landschaftsplan der Stadt Neumünster, das maßgebliche Umfeld betreffend.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wird daher die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgestellt (vgl. nachfolgende **Abb. 8** unten).



**Abb. 8**  
Ausschnitt aus der **Planzeichnung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
(Planungsstand - Genehmigungsverfahren vom 13.06.2014)

Es ist aufgrund der Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes (vgl. **Abb. 7** auf Seite 19) und der Lage des Plangebietes in einem bestehenden großflächigen Gewerbegebiet sowie aufgrund der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten „Scoping-Verfahren“ nicht davon auszugehen, dass eine Teil-Fortschreibung des Landschaftsplanes nach dem LNatSchG`10 erforderlich werden wird, da die Abweichungen sich ausschließlich auf die Umwidmung in Bezug auf die Nutzungsart des Plangebietes beschränkt.

Die grundsätzliche Zulässigkeit eines Designer-Outlet-Centers im Oberzentrum Neumünster ist in den Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ geprüft und letztendlich vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden.

### 5.2.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Erstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> <li>○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum III</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauNVO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Stadt- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>○ § 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung</li> <li>○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht</li> <li>○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung</li> <li>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotop auf</li> <li>○ § 27a beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 13.06.2013)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Bilanzierung und Kompensation von Knicks</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 22.01.2009 einschließlich der Landesverordnung zur Änderung der Biotopverordnung vom 11.06.2013</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotop / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</li> </ul>

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ Denkmalschutzgesetz	○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
○ BBodSchG	○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ LWG	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm
○ RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
○ RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“	○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen
○ Straßen- und Wegegesetz (StrWG)	○ Beachtung der anbaufreien Zone von 20 m Breite an der L 286 und Berücksichtigung einer in Aussichtstellung der zuständigen Behörde, dass eine Unterschreitung des Regelabstands auf 15 m vom äußeren Fahrbahnrand zustimmungsfähig ist.

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.3.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind bisher Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 und der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung, in dem hier eine Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (GI) vorgesehen ist. Real besteht hier ein gewerblich genutzter Parkplatz. Es ist somit bereits eine bauliche Nutzung erfolgt, die durch Zu- und Abfahrten zur „Oderstraße“ und zur „Saalestraße“ mit einem gewissen Verkehrsaufkommen verbunden ist.

Der Betreiber des „Designer-Outlet-Center“ beabsichtigt gut ein Jahr nach Eröffnung des FOC, die von Beginn an als 2. Bauabschnitt vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche von bislang 15.000 m<sup>2</sup> um 5.000 m<sup>2</sup> auf 20.000 m<sup>2</sup> umzusetzen. Da in diesem Zuge der bisherige Parkplatz P1 von 1.400 Stellplätzen auf 950 Stellplätze reduziert wird, sollen die erforderlichen Parkplatzkapazitäten auf dem derzeit bereits als Parkplatz genutzten Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ (= Plangeltungsbereich) durch die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 1.330 Stellplätzen geschaffen werden.

Das aktuelle und mit dieser Bauleitplanung planerisch vorbereitete und planungsrechtlich abgesicherte Parkraumkonzept wird mit der vorgenannten gutachterlichen Stellungnahme aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht insbesondere hinsichtlich ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität beurteilt.

Die gutachterlichen Ergebnisse der Untersuchung sowie die hieraus abgeleiteten Maßnahmen / Erfordernissen kann wie folgt zusammengefasst werden.

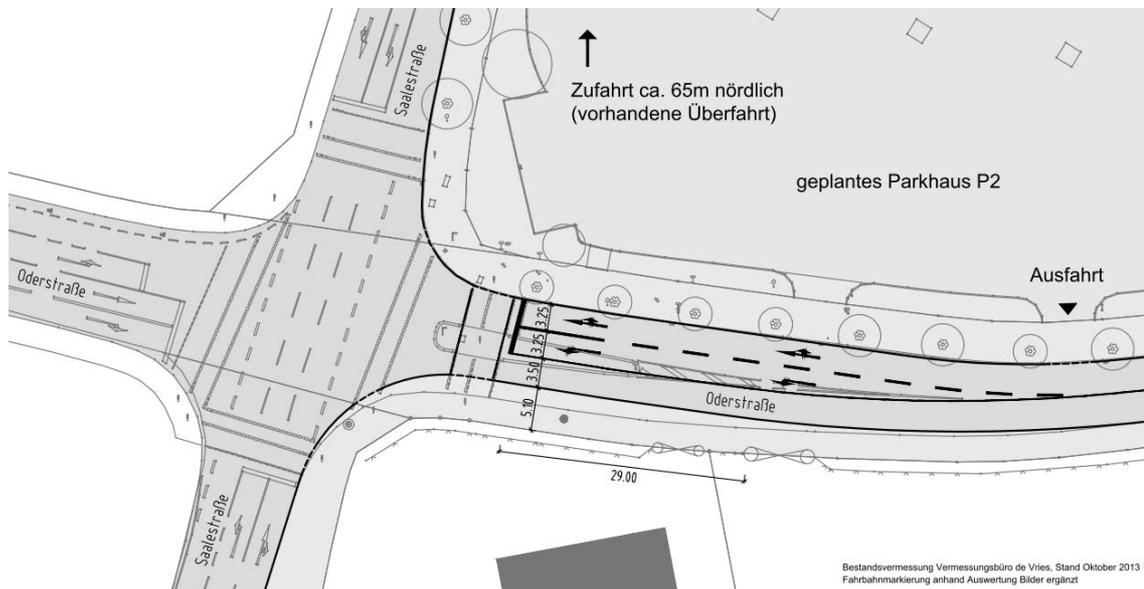
- Die in den früheren Untersuchungen [Jahre 2007, 2009 und 2011] vorgenommene verkehrstechnische Bewertung des Verkehrsablaufes an den relevanten Knotenpunkten hat dem Grunde nach auch für die aktuelle Parkraumkonzeption Gültigkeit. Dies gilt insbesondere in Kenntnis der tatsächlichen Verkehrsentwicklung bis 2013 mit einer weitgehenden Bestätigung der seinerzeitigen Prognosen.
- Für die beiden Knotenpunkte „Saalestraße / Rampe B 205 Nord und Süd“ kann die Schlussfolgerung aus den Ergebnissen der früheren Untersuchungen auch ohne erneute Detailbetrachtungen und ohne Einschränkungen wiederholt werden:
  - eine Signalisierung wird spätestens bei zunehmender Nutzung der heute noch ungenutzten Flächen im Gewerbegebiet Süd in jedem Fall erforderlich werden.  
Bis dahin ist ansonsten die im Bestand abknickende Vorfahrt gerade für den FOC-Zielverkehr ideal.
- An den Knotenpunkten „Altonaer Straße / Oderstraße“ und „Oderstraße / Saalestraße“ wird die verkehrstechnische Bewertung mit der fortgeschriebenen Verkehrsprognose 2020+x (werktags und samstags) und vor allem unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsführung und Routenwahl nochmals vorgenommen und im Folgenden dargestellt.
  - An dem Knotenpunkt „Oderstraße / Saalestraße“ erfolgt aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Erschließung des Parkhauses und die Belastung durch die Quell- und Zielverkehre auch zusätzlich die verkehrstechnische Bewertung für einen überdurchschnittlichen Spitzentag

Der **Knotenpunkt „Altonaer Straße / Oderstraße“** wird im derzeitigen Ausbauzustand und mit der vorhandenen Signalsteuerung auch bei den prognostizierten Verkehrsstärken (Prognose 2020+x werktags und samstags) ausreichend leistungsfähig sein. Die Verkehrsqualität wird unverändert als gut bis sehr gut zu bezeichnen sein. Es bestehen noch Reserven für unvorhersehbare Verkehrszunahmen oder außergewöhnliche Schwankungen des Verkehrsaufkommens.

Der **Knotenpunkt „Oderstraße / Saalestraße“** ist im derzeitigen Ausbauzustand und mit der vorhandenen Signalsteuerung für die prognostizierten Verkehrsstärken (Prognose 2020+x werktags und samstags) aufgrund fehlender Kapazitätsreserven nicht mehr ausreichend leistungsfähig.

- Zur Gewährleistung einer auch zukünftig akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufes wird es erforderlich, in dem östlichen Knotenpunktarm in der „Oderstraße“ einen zusätzlichen Linksabbiegefahrstreifen herzustellen und die Signalsteuerung entsprechend anzupassen.

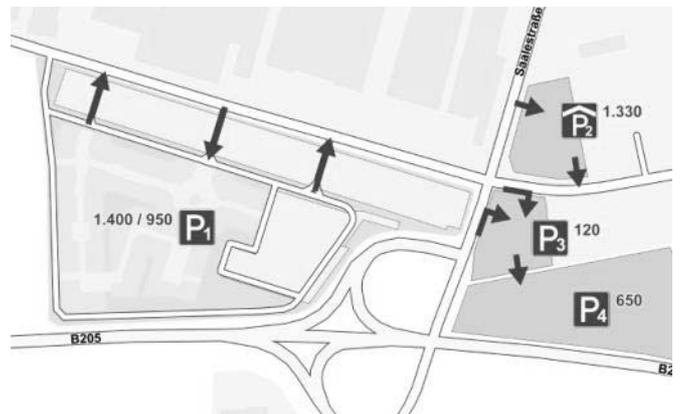
Ein Ausbauvorschlag, der innerhalb der vorhandenen Straßenbegrenzungslinien möglich erscheint, ist in der nachfolgenden **Abb. 9** auf Seite 24 dargestellt. Dementsprechend erfolgt eine Einbeziehung dieses Straßenabschnitts auch in die Bebauungsplanung. Die nachgeordnete Erschließungsplanung wird den tatsächlichen Ausbau regeln.



**Abb. 9**  
**Um-/Ausbauvorschlag für den Knotenpunkt „Oderstraße / Saalestraße“**

- Mit diesen Anpassungsmaßnahmen wird es gelingen, die Kapazität so zu erhöhen, dass die zukünftige Verkehrsqualität mindestens befriedigend sein sollte und auch noch Reserven für weitere Verkehrszunahmen oder außergewöhnliche Schwankungen des Verkehrsaufkommens vorhanden sind.

Zur Überprüfung, ob diese Kapazitätsreserven auch für einzelne Spitzentage, z. B. an einem Samstag mit überdurchschnittlichem Kundenverkehrsaufkommen des FOC ausreichen würden, wurde angenommen, dass das am 21.09.2013 beobachtete überdurchschnittliche Verkehrsaufkommen in Höhe von rund 8.200 Kfz/24h eine entsprechend der Zunahme der Verkaufsfläche 33% - ige Steigerung erfährt, was bei der Prognose zuvor schon als (theoretische) Obergrenze der möglichen Entwicklung angesehen wurde. In der Summe des Quell- und Zielverkehrs sind dann rund 11.200 Kfz/24h zu erwarten. Der Spitzenzufluss am späten Vormittag könnte bis zu 950 Kfz/h, der Zu- und Abfluss am frühen Nachmittag ca. 900 Kfz/h betragen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass der Parkplatz P<sub>1</sub> weiterhin vorrangig genutzt werden wird, wird hier angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen zu je 50 % auf P<sub>1</sub> und P<sub>2</sub> verteilen würde.



Mit einer weitergehenden Anpassung der Signalsteuerung in Form einer geänderten Verteilung der Freigabezeiten können auch diese Verkehrsstärken an dem dann insgesamt um rund 500 Kfz/h höher belasteten Knotenpunkt „Oderstraße / Saalestraße“ leistungs- und qualitätsgerecht abgewickelt werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes „Oderstraße“ / „Saalestraße“ bei einer zusätzlichen Parkraumerweiterung südlich der „Oderstraße“ bzw. östlich der „Saalestraße“ mit den geplanten Parkplätzen P<sub>3</sub> und P<sub>4</sub> erneut anhand eines erweiterten verkehrstechnischen Gutachtens nachzuweisen und dem LBV-SH zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Stadt Neumünster wird dies im Rahmen der Planaufstellungsverfahren zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 entsprechend berücksichtigen.

Weiterhin hat der LBV S-H darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte AS Neumünster-Wittorf Ost / Rampe Nord („Saalestraße“) und AS Neumünster-Wittorf Ost / Rampe Süd („Donaubogen“) im Zuge der Bundesstraße Nr. 205 ist bei sich abzeichnender zunehmender verkehrlichen Frequentierung aus dem Gewerbegebiet Süd, erneut anhand eines erweiterten verkehrstechnischen Gutachtens nachzuweisen und dem LBV-SH zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Auch diese Sachverhalte wird die Stadt Neumünster im Rahmen der Planaufstellungsverfahren zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 berücksichtigen.

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) wurden die Auswirkungen des angestrebten Vorhabens und zugleich des Plan-Vorhabens aufgezeigt und bewertet.

Als Untersuchungsfälle wurden der „Nullfall“ ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der „Prognose-Planfall“ berücksichtigt. Der Nullfall beinhaltet somit den Betrieb des vorhandenen FOC im 1. Bauabschnitt. Der Prognose-Planfall umfasst den erweiterten Betrieb des FOC im 2. Bauabschnitt sowie den Betrieb des geplanten Parkhauses. Für den Verkehrslärm wurde zwischen den Belastungen im Jahresmittel und an einem überdurchschnittlichen Werktag unterschieden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung im Umfeld des Plangeltungsbereichs ist durch Büronutzungen und eine Betriebswohnung an der Oderstraße und der Hallestraße gegeben. Hier liegt gemäß Bebauungsplan Nr. 109 eine Einstufung als Industriegebiet vor. Weiter westlich an der Oderstraße sind Nutzungen als Gewerbegebiet vorhanden (Bebauungsplan Nr. 110). Das nächstgelegene Wohngebiet ist westlich der Altonaer Straße gemäß Bebauungsplan Nr. 106 mit einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet gegeben.

Im vorliegenden Planungsfall ist der Betrieb des FOC auf allen zugehörigen Grundstücksflächen insgesamt als eine Gesamtanlage zu bewerten. Für das mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 geplante Parkhaus wurde im Zuge der gutachterlichen Untersuchung eine exemplarische Variante zugrunde gelegt, um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Sofern im des nachgeordneten Bauantragsverfahren eine davon abweichende Planung beantragt werden wird, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergänzend zu prüfen.

Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung kann entfallen, wenn das Relevanzkriterium der TA Lärm eingehalten wird (Zusatzbelastungen mindestens 6 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte).

Im Bereich der Kreuzung „Altonaer Straße / Oderstraße“ ist eine Lärmschutzanlage vorhanden (Lärmschutzwand, Höhe der Anlage etwa 4,0 m), die bei den lärmtechnischen Berechnungen berücksichtigt wurde.

## *Gewerbelärm:*

Im Nullfall als auch im Prognose-Planfall werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an allen maßgebenden Immissionsorten durch den Betrieb des FOC eingehalten.

- Die Zusatzbelastungen liegen um deutlich mehr als 10 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte.
- Damit liegen alle relevanten Immissionsorte gemäß TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Anlage (Überschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) und mehr). Da damit auch das Relevanzkriterium der TA Lärm eingehalten wird (mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes), sind Vorbelastungen aus **Gewerbelärm** nicht zu berücksichtigen.

- Auch auf der städtebaulichen Ebene ist eine detaillierte Ermittlung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm nicht erforderlich, da die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden.

Selbst wenn hohe Vorbelastungen aus Gewerbelärm vorhanden wären, die den jeweiligen Immissionsrichtwert ausschöpfen sollten, wären durch die Zusatzbelastungen vom FOC und vom geplanten Parkhaus keine relevanten Zunahmen der Gesamtbelastungen aus Gewerbelärm zu erwarten.

- Ein Nachtbetrieb des Parkhauses ist nicht vorgesehen. Sofern künftig die Öffnungszeiten in den Abend oder die Nacht verlängert werden sollen, sind die immissionsschutzrechtlichen Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Eine Nutzung des Parkhauses im Zuge von Veranstaltungen, wie z. B. „Midnight-shopping“, die sich auch in den Nachtzeitraum hinein erstreckt, ist eine Ausnahme vom allgemeinen Betrieb des Parkhauses und stellt von daher eine Sondernutzung dar.

Diese Veranstaltungen bedürfen der Sondernutzungserlaubnis durch die Stadt Neumünster. Hierbei ist dann auch die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachzuweisen. Da diese Veranstaltungen nicht häufiger bzw. weniger als 10 mal im Jahr stattfinden wird, ist dies als seltenes Ereignis nach der TA Lärm zu werten und somit grundsätzlich auch aufgrund der Lage des Parkhauses innerhalb eines Gewerbestandortes als verträglich anzusehen.

Den obigen Ergebnissen entsprechend sind planungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen im Bebauungsplan nicht erforderlich; ggf. notwendige Regelungen können zudem als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

## *Verkehrslärm:*

Im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung“ wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der **Straßenverkehrslärm** auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde zwischen den Untersuchungsfällen „Jahresmittel“ und als Maximalfall der aktuellen Verkehrsuntersuchung entsprechend ein „überdurchschnittlicher Werktag“ unterschieden. An den anderen Tagen ist in der Regel mit geringeren Verkehrsbelastungen zu rechnen.

Für den Nullfall werden die Analysewerte 2013 zugrunde gelegt, für den Prognose-Planfall die Prognosewerte 2020+x. Darüber hinaus liegen für den Nullfall nur mittlere Werktagsbelastungen (DTVw) vor. Im Hinblick auf die Beurteilung des FOC liegen die Zunahmen somit deutlich auf der sicheren Seite, da auch Zunahmen der Verkehrsbelastungen durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und andere Maßnahmen enthalten sind.

- Die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet ist bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.
- An der Wohnbebauung im Einmündungsbereich „Altonaer Straße / Oderstraße“ sind bereits im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu aufgerundet 64 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten.
  - Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden somit weitgehend überschritten.
  - Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.
  - Für die Beurteilung ist ergänzend zu beachten, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 von der Stadt Neumünster an den betreffenden Gebäuden passiver Schallschutz umgesetzt worden ist.
  - Im Prognose-Planfall sind hier nur geringe Zunahmen der Beurteilungspegel von bis zu 0,6 dB(A) zu erwarten. Diese Zunahmen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.
- An der Bebauung an der „Oderstraße“ sind im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu etwa 68 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu erwarten.
  - Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden teilweise überschritten.
  - Tags wird der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) eingehalten, nachts wird der Immissionsgrenzwert vom 59 dB(A) teilweise überschritten.
  - Im Prognose-Planfall ist mit Beurteilungspegeln von bis zu etwa 69 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu rechnen.
  - Die Zunahmen gegenüber dem Nullfall betragen hier bis zu etwa 1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts und liegen damit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).
  - Der Immissionsgrenzwert tags von 69 dB(A) wird weiterhin eingehalten. In der Nacht sind zusätzliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) nicht zu erwarten.
  - Im Übrigen sind die Zunahmen nachts nicht durch den Betrieb des DOC bedingt.
- Im Bereich südlich der Anschlussstelle „B 205 / Altonaer Straße“ (Bereich Krebsallee) sind im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu etwa 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten.
  - Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts und die Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts werden teilweise überschritten.
  - Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

- Die Zunahmen im Prognose-Planfall sind hier mit bis zu 0,5 dB(A) gering. Diese Zunahmen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.
- Im Bereich südlich der Anschlussstelle B 205/Saalestraße ergeben sich im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu etwa 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.
  - Im Prognose-Planfall ist mit Zunahmen um bis zu etwa 2 dB(A) zu rechnen. Diese Zunahmen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).
  - Orientierungswerte oder Immissionsgrenzwerte sind für Industriegebiete nicht festgelegt. Sofern schutzbedürftige Nutzungen vorliegen, ist jedoch von der tatsächlichen Nutzung auszugehen, so dass im vorliegenden Fall die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes herangezogen wird.
  - Es ergibt sich, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) tags / nachts am Tage eingehalten, in der Nacht teilweise überschritten werden.
  - Die Immissionsgrenzwerte von 69/59 dB(A) tags/nachts werden eingehalten.
  - Die Zunahmen sind damit insgesamt als unerheblich zu bewerten.

Abschließend ist festzustellen, dass beurteilungsrelevante Verschlechterungen der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten sind.

In allen Bereichen liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. teilweise sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind in diesen Bereichen daher aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Für den Lastfall „Werktag“ im Nullfall und „überdurchschnittlicher Werktag“ im Prognose-Planfall ist festzustellen,

- dass sich gegenüber dem Jahresmittel um etwa 1 bis 2 dB(A) höhere Beurteilungspegel ergeben.
- Die Zunahmen fallen um bis zu etwa 1 dB(A) höher aus, erreichen die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) jedoch weiterhin nicht.
- Vielmehr liegen die Zunahmen überwiegend im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter.
- Insgesamt ergibt sich somit keine grundsätzlich andere Beurteilung als im Jahresmittel.

### *Gesamtlärm:*

Zur Bewertung der Veränderungen der Gesamtlärmsituation erfolgte für den Tagesabschnitt eine Überlagerung der Belastungen aus Gewerbelärm vom FOC (Zusatzbelastungen) und des Straßenverkehrslärms für beide Untersuchungsfälle (Jahresmittel und Werktag). Nachts sind keine relevanten Belastungen durch den Betrieb des DOC zu erwarten, so dass lediglich die Veränderungen des Verkehrslärms zu bewerten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld des FOC und des geplanten Parkhauses sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht.

Die Zunahmen liegen überall unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Überwiegend liegen die Zunahmen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter. Sofern weitere Vorbelastungen aus Gewerbelärm eingerechnet werden, ist mit geringeren Zunahmen zu rechnen.

Insgesamt sind durch die vorliegende Planung keine relevanten Zunahmen des Gesamtlärms zu erwarten.

*Insgesamt ist festzustellen, dass planungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind.*

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich der Schutz der Nachbarschaft vor **Luftschadstoffimmissionen** sicherzustellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Grenzwerte auf nationaler und europäischer Ebene (39. BImSchV, EU-Richtlinien).

Im vorliegenden Planungsfall ist aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Verkehrsbelastungen sowie der lockeren bzw. nur einseitigen Straßenrandbebauung nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

Insbesondere liegt keine Straßenschluchtsituation vor, die zu einer schlechten Durchlüftung des Straßenraumes und einer damit verbundenen Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen führen würde.

Auch im Umfeld des geplanten Parkhauses ist für die prognostizierten Verkehrsbelastungen erfahrungsgemäß nicht mit Grenzwertüberschreitungen zu rechnen.

Von einer detaillierten Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen wurde daher abgesehen.

Weiterhin ist der Schutz der Nachbarschaft vor **Lichtimmissionen** aus dem Plangebiet (= Parkhaus) sicherzustellen. Belästigungen können durch die Beleuchtung des Grundstückes, der Parkplätze und Werbeanlagen sowie durch die Scheinwerfer bei PKW-Fahrten im Parkhaus entstehen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI). Danach sind die Raumaufhellung, die Blendung (in Industriegebieten nur nachts) und die Einwirkungen auf Tiere zu prüfen.

Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG, so dass sie nicht in den Geltungsbereich der Licht-Richtlinie fallen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen in einem Industriegebiet gegeben, so dass keine Nachnutzung vorliegt. Lediglich auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist eine Betriebswohnung vorhanden. Da auch hier eine Einstufung als Industriegebiet vorliegt, sind nur geringe Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen.

Mögliche Belästigungen durch Pkw-Scheinwerfer bei Fahrten auf dem Betriebsgrundstück und im Parkhaus liegen nicht im Geltungsbereich der Licht-Richtlinie. Für die ebenerdigen Fahrten ist festzustellen, dass bereits heute auf dem vorhandenen Parkplatz vergleichbare Vorgänge stattfinden.

Innerhalb des Parkhauses können bei Bedarf durch geeignete Brüstungen oder Blenden geeignete Maßnahmen zur Minderung möglicher Belästigungen leicht umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Einwirkungen auf Tiere ist festzustellen, dass das Plangebiet in einem heute vorhandenen und bereits beleuchteten Industriegebiet liegt. Grundsätzlich ist jedoch ein Einsatz von asymmetrischen Leuchten zu empfehlen, um eine weitreichende Aufhellung durch Streulicht zu vermeiden. Weiterhin sollten bevorzugt Lampen mit geringer Lockwirkung für Insekten und geringer Reichweite wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen eingesetzt werden, um die Einwirkungen auf Insekten zu minimieren.

Insgesamt ist festzustellen, dass für die vorliegende Planung relevante Konflikte durch Lichtimmissionen nicht zu erkennen sind. Detaillierte Ermittlungen zu den Lichtimmissionen können im Bedarfsfall für die konkrete Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da hierzu eine hinreichend konkrete Lichtplanung vorliegen muss.

Erholungsnutzungen finden im Plangeltungsbereich und in dessen planerisch relevanter Nähe nicht statt.

## 5.3.2 Schutzgut Pflanzen

### Bewuchs / Pflanzenvorkommen:

Für die Gestaltung des Planbereiches und als Lebensraum ggf. relevante Großbäume und andere Biotoptypen sind an folgenden Stellen vorhanden:

- Entlang der nördlichen Plangebietsseite besteht eine alte Knickstruktur, deren Wall sich zwar kaum mit einer Erhöhung abzeichnet, die jedoch in Reihenform mit 10 mächtigen Eichen bewachsen ist (vgl. **Abb. 10** auf Seite 30), die Stammdurchmesser zwischen 0,4 und 0,8 m aufweisen, die Kronen haben Durchmesser bis ca. 18 m und ragen somit über die bestehende Stellplatzanlage.

Im Unterwuchs sind nur einzelne Sträucher und in Nähe des östlichen Endes auch kleine junge Bäume vorhanden (Eiche, Hasel, Zitterpappel, Weißdorn, Salweide, Traubenkirsche)

Zwischen der Baumreihe und dem Bordstein der Stellplatzanlage besteht ein ca. 5 m breiter Grünstreifen, der eine Regenwassermulde einschließt.

Es handelt sich um einen Knick nach § 21 LNatSchG; der Knick ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 109 als künftig entfallend dargestellt.

- Entlang der östlichen Seite des Plangebiets besteht eine ebenerdige Gehölzfläche, die als Trennung gegenüber einem östlich benachbarten Mühlenbetrieb besteht (vgl. **Abb. 11** unten). Es handelt sich um Zitterpappeln, Eichen, Kirschen, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Rose, Salweide etc. mit Stammdurchmessern bis max. ca. 0,2 m.

Bei der Gehölzpflanzung handelt es sich nicht um einen Knick im Sinne des § 21 LNatSchG, da die Anlage zur Trennung der verschiedenen gewerblichen / industriell genutzten Grundstücke dient und dadurch eine gestalterische Funktion erfüllt wird.



**Abb. 10** Vorhandener durchgewachsener Eichenknick an der Nordseite innerhalb des Plangebietes



**Abb. 11** Vorhandene Gehölzpflanzungen zur optischen und gestalterischen Gliederung gewerblicher Nutzungen an der Ostseite des Plangebietes

- Entlang der „Saalestraße“ besteht zwischen der Fahrbahn und dem straßenbegleitenden Gehweg eine Baumreihe aus 9 Linden in / auf einem Grünstreifen (vgl. **Abb. 13** auf Seite 31)
- Entlang der „Oderstraße“ besteht zwischen der Fahrbahn und dem straßenbegleitenden Gehweg eine weitere Baumreihe aus 10 Linden in / auf einem Grünstreifen (vgl. **Abb. 12** auf Seite 31)
- In der südwestlichen Ecke und am westlichen Rand des bisherigen Parkplatzes sind außerdem 2 Ahorne und 3 Hainbuchen in kleinen Grünflächen vorhanden. Weitere kleine Sträucher und eine Hecke von ca. 1,5 m Höhe bilden Abgrenzungen des Parkplatzes gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum.
- Auf der Parkplatzfläche sind zudem 10 kleine Pflanzinseln mit kleinen Ahorn-Bäumen vorhanden, die Stammdurchmesser betragen ca. 0,1 m



**Abb. 12** Oderstraße mit Blick auf die straßenbegleitenden Linden „Oderstraße“



**Abb. 13** Blick entlang der Lindenreihe an der Saalestraße

Weitere planungs- und beurteilungsrelevante Biotoptypen sind nicht vorhanden, da der wesentliche Teil des Plangeltungsbereiches bereits versiegelt ist.

Die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

Es ist aufgrund der biogeografischen Region, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit der baulichen Vorprägung und der überformten Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Plangebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten.

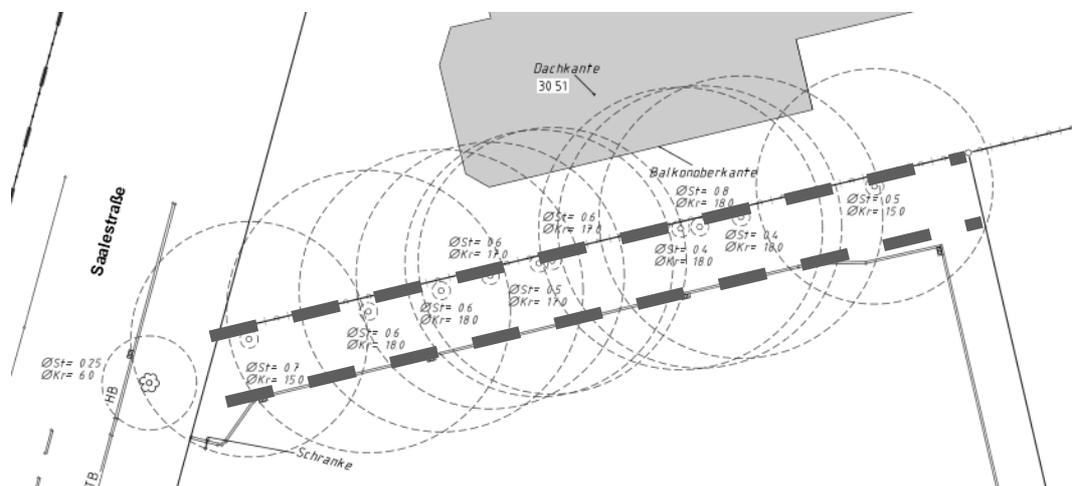
Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden per Auszug aus dem Artenkataster vom 23.04.2013 keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Der Knick im Norden wird entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 erhalten. Dabei wird abweichend von einer Regelpflegemaßnahme planungsrechtlich (Teil B - Text) festgesetzt, dass die 10 Eichen mit Stammdurchmessern von 0,4 m und mehr als das Stadtbild prägende Einzelbäume erhalten und fachgerecht zu erhalten sind. Zulässig ist das Entfernen von Totholz sowie andere Pflegemaßnahmen, die im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Erhaltung der Bäume dienen.

Zur Vermeidung von Schäden an den prägenden Großbäumen sind folgende Maßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ im Rahmen der nachgeordneten Bauausführung bzw. Bauausführungsplanung zu beachten:

- Maßnahmen zum *Schutz der 10 Eichen im Knick*
  - Der in der nachfolgenden **Abb. 14** gekennzeichnete Bereich zwischen den **blauen Linien** ist zu Beginn und während der Bauphase so abzuführen, dass der zum Kronentraufbereich des Baums gehörende unbefestigte Teilbereich nicht befahren wird, nicht durch Erdarbeiten einschließlich Leitungsverlegungen oder -entfernungen beeinträchtigt wird, nicht als Lagerfläche genutzt wird und nicht durch andere Eingriffe in den Kronentraufbereich verändert wird.



- Zulässig ist in dem markierten Bereich nur der Rückbau oder die Instandhaltung bestehender Versiegelungen / Anlagen, wobei alle Arbeiten so auszuführen sind, dass die Arbeitsrichtung vom Baum abgewandt ist und eine Befahren des nicht / nicht mehr befestigten Kronentraufbereichs nicht stattfindet.
- Darüber hinaus ist im Kronentraufbereich zum Schutz der Wurzeln vor Beschädigung unbedingt eine Handschachtung erforderlich. Außerdem kann es erforderlich werden, fachgerechte Wurzelschnitte durchzuführen.
  - Maßnahmen zum *Schutz der Bäume* entlang der „Oderstraße“ und „Saalestraße“
    - Der Stamm ist mit Beginn und während der Bauphase mit einer gegen den Stamm abgepolsterten (z. B. mittels mindestens zweier Ringe aus Dränagerohren) hohen *Bohlenummantelung* bis zur Höhe des unteren Astansatzes zu versehen.
    - Der Kronentraufbereich ist zu Beginn und während der Bauphase so abzuzäunen, dass der Teilbereich nicht befahren wird, nicht durch Erdarbeiten einschließlich Leitungsverlegungen oder -entfernungen beeinträchtigt wird, nicht als Lagerfläche genutzt wird und nicht durch andere Eingriffe in den Kronentraufbereich stärker als bisher beeinträchtigt wird.
    - Die nicht überbauten Wurzelbereiche der Bäume dürfen nicht als Lagerflächen genutzt und nicht mit Baumaschinen überfahren werden.

Die Bäume im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage können nicht erhalten werden. Der Gehölzstreifen entlang der östlichen Seite des Plangeltungsbereichs soll mit Realisierung des Bau- und Plan-Vorhabens ersetzt werden durch eine geschnittene Laubholzhecke, die dann dem Grundstücksverlauf entspricht.

Diese Betroffenheiten erfolgen in einem Gebiet, das bereits jetzt als Industriegebiet (GI) festgesetzt ist, ohne dass hier Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume gegeben sind. Da die Gehölze zudem keinen gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG gehören, sind diese Veränderungen nicht als kompensationspflichtige Eingriffe zu betrachten.

Der Knick an der Nordseite des Plangebietes wird erhalten und die Eichen werden zudem als prägende Einzelbäume innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden zudem einen hinreichenden Abstand zu den Baumkronen einhalten und die unterhalb der Baumkronen heute vorhandenen Stellplatzflächen dürfen nur in dem heute bestehenden Zustand genutzt werden, so dass mit diesem Maßnahmenkonzept Beeinträchtigung der Knickfunktion ausgeschlossen werden können und demzufolge keine Kompensationserfordernisse erforderlich sein wird.

### 5.3.3 Schutzgut Tiere

Eine Auskunft des LLUR vom 18.02.2014 ergab, dass für den Änderungsbereich keine möglicherweise relevanten Tiervorkommen bekannt sind.

Ferner sind als faunistische Potenzialabschätzung folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten festzuhalten:

- Fledermäuse können Sommerquartiere auf benachbarten Grundstücken in Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen. Auch Höhlen / Hohlräume in Großbäumen und abgelöste Rindenpartien können von Fledermäusen zumindest als Tagesverstecke angenommen werden. Es ist für Fledermäuse typisch, dass sie ihre Quartiere während des Sommers mehrfach wechseln, so dass Vorkommensnachweise ggf. schwierig zu führen sind.  
Nicht ausgeschlossen werden Sommerquartiere einschließlich Tagesverstecke in den Großbäumen des Knicks entlang der Nordseite des Plangebiets. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz am 06.04.2014 wurde vor dem Laubaustrieb geprüft und festgestellt, dass in den Großbäumen keine sichtbaren Höhlen vorhanden sind, die als Fledermausquartier dienen könnten.
- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangeltungsbereiches) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten. Zu erwarten sind allgemein verbreitete Arten der Gilde der Vögel von städtischen Siedlungsgebieten. Im Planbereich kommen keine hervorzuhebenden Sonderbiotope vor, da es von angrenzenden Bestandsbebauungen, gewerblichen Nutzungen, dem Parkplatz und Verkehrswegen geprägt ist; erhebliche Störungen gehen hiervon aus. Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Arten sind nicht zu erwarten.  
Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und aufgrund der Habitat- und Nutzungsstruktur auch nicht anzunehmen.
- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschern kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden nicht geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Während der Ortsbegehung wurden keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren festgestellt.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerörtlichen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere beurteilungsrelevante Tierarten zu erwarten sind, denn der geplante Parkhausbau und die Herstellung von Verkehrsanbindungen (Zufahrten) wird nur solche Strukturen betreffen, die bereits baulich und nutzungsbedingt geprägt sind.
- Als hochwertiges Element auch als Tierhabitat kommt nur ein Knick mit 10 mächtigen Eichen vor, deren Erhaltung jedoch ein wichtiger Bestandteil der innerstädtischen Biotopvernetzung und somit Planinhalt des Bebauungsplanes sein wird.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2013) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Es sind im Plangebiet keine Stillgewässer oder andere Feuchtlebensräume als potenzielle Habitats vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Vögel	Ja  Nein	<b>Ja gilt</b> hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln in Einzelgehölsen im bzw. am Plangebiet sowie an nah gelegenen Bestandsgebäuden. <b>Nein gilt</b> bei Beachtung von Ausführungsfristen für Arbeiten an potenziellen und realen Brutplätzen. Es sind im Plangebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen bzw. vorhanden. Es sind Maßnahmen und Fristen zu beachten, um erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch Brutplatzverluste / Tötungen zu vermeiden.
Reptilien	Nein	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen anzunehmen. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderroute für Reptilien bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Säugetiere - Fledermäuse	Ja  Nein	<b>Ja gilt</b> hinsichtlich des nicht vollständig auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen in Spaltenräumen an Bestandsgebäuden - insbesondere von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Auch Altbäume wie die mächtigen Eichen können Quartiere aufweisen. Winterquartiere können ausgeschlossen werden. <b>Nein gilt</b> hinsichtlich einer erheblichen Betroffenheit, da die mächtigen Eichen aufgrund der Planung nicht betroffen sein werden. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommende Arten auch im Siedlungsbereich jagen.
Säugetiere - sonstige	Nein	Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Vorhabengebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet (Haselmaus, Fischotter, Biber). Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
<b>Fische und Neunaugen</b>	Nein	Es sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
<b>Libellen</b>	Nein	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an Gewässerhabitats gebunden. Im Gebiet sind keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
<b>Käfer</b>	Nein	Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor; geeignete Habitatstrukturen bestehen nicht. Es sind keine Gewässerhabitats vorhanden und keine Altbäume vom Eingriff betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
<b>Weichtiere</b>	Nein	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...]

(Zugriffsverbote).

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. § 39 Abs. 5 BNatSchG beinhaltet eine hiervon abweichende Fristregelung für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.

Außerhalb dieses Schon-Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder Gebäude des Siedlungsraumes ausweichen können.

Bezüglich der potenziellen Fledermausvorkommen gilt eine von § 27a LNatSchG abweichende Schonfrist, die vom 15. März bis zum 30. November andauert. Bei unvermeidbaren Abweichungen hiervon ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und es sind geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der örtlichen Population umzusetzen. Eine entsprechende Festlegung auf eine Maßnahme im Vorwege der Planung ist ohne konkrete Vorkommendetails nicht möglich.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

### 5.3.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen baulich genutzt, denn es bestehen gemäß der Beschreibung in Zusammenhang mit dem Kapitel 5.2.2 „Schutzgut Pflanzen“ ausgedehnte Stellplatzflächen und nur randlich Grünstrukturen in nennenswertem Umfang.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind keine naturnahen Böden vorhanden.

Die Umsetzung der Planung wird ggf. zur Aufhebung einiger randlicher gestalteter Freiflächen führen, jedoch insgesamt auch eine Neuanlage entsprechender Flächen zur Folge haben. Insgesamt wird es aufgrund der Planung nicht zu einer stärkeren als heute vorhandenen Versiegelung kommen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Da die künftige Versiegelungsfläche nicht größer sein wird als es heute der Fall ist, sind keine Erfordernisse zur Zuordnung und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

### 5.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Detaillierte Angaben über die Grundwasserstände liegen nicht vor. Die Fläche liegt gemäß des Landschaftsrahmenplanes / Regionalplanes nicht innerhalb eines Wasserschongebietes oder eines Wasserschutzgebietes.

Das von den befestigten Oberflächen ablaufende Wasser wird derzeit grundstücksbezogen gesammelt und im örtlichen System abgeleitet.

Entsprechend der Mitteilung der unteren Wasserbehörde vom 11.03.2014 ist bei der Planung des Bauvorhabens „Parkhaus“ frühzeitig darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Gebiet sehr hoch unter Flur ansteht. Dadurch ist eine Wasserhaltung in der Gründungsphase zu erwarten. Für die Ableitung des Oberflächenwassers besteht nach Aussage der unteren Wasserbehörde keine Vorflut. Das Oberflächenwasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist bei einem hohen Versiegelungsgrad und hoch anstehendem Grundwasser technisch anspruchsvoll und frühzeitig zu berücksichtigen.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Die Einzelheiten der Oberflächenwassersammlung und Behandlung sind vorhabenbezogenen auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigungsplanung zu prüfen und für das dann beantragte Bauvorhaben festzulegen, da dann in Anlehnung an die konkrete künftige Nutzung und Flächenaufteilung die geeigneten Lösungen ermittelt werden können.

## 5.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet insgesamt nicht vor. Eine Planungsrelevanz der allgemeinen Angaben übergeordneter Planwerke ist nicht erkennbar, da der Änderungsbereich bestehende Industriegebietsflächen einschließt und diese bezüglich der spezifischen Nutzung für ein Parkhaus umgewidmet werden.

Von den im Umfeld stattfindenden Gewerbe-, Industrie und Verkehrsnutzungen gehen nach Kenntnis der Stadt Neumünster keine darstellbaren klimatischen und lufthygienischen Wirkungen aus, die für die Bewertung des geplanten Parkhauses relevant sein würden.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar und auch der Stadt Neumünster im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht worden.

Es sind keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich. Es wird bezüglich möglicher Immissionen auf die Ausführungen zum „Schutzgut Mensch“ verwiesen.

## 5.3.7 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgedehnteren Gewerbe- und Industrieareals im Süden der Stadt Neumünster. Gewerbebauten liegen westlich der „Saalestraße“, sowie nördlich und östlich der Gehölzbestände in geringer Entfernung zum Plangebiet. Weitere Gewerbebauten bestehen südlich der „Oderstraße“.

Auf die im und unmittelbar am Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen ist bereits in Zusammenhang mit dem Kapitel 5.2.2 „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen worden, so dass hier auf das Kapitel verwiesen wird.

Von sehr hoher Bedeutung ist der alte Knick im Norden des Plangebiets mit seinem landschafts- bzw. ortsbildprägenden Großbaumbestand, bestehend aus 10 mächtigen Eichen.

Von Bedeutung ist ferner der Grünstreifen mit ebenerdigem Gehölzbewuchs entlang der östlichen Seite des Plangebiets, da dieser in hohem auch zur Gliederung der ansonsten hauptsächlich bebauten Grundstücke beiträgt.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind die straßenbegleitenden Lindenreihen von hoher Bedeutung; die Bäume werden mit zunehmendem Alter verstärkt zur Strukturierung des Gewerbe- und Industriegebiets beitragen.

Die von der Planung im Wesentlichen betroffene Stellplatzfläche einschließlich der hier vorhandenen Bäume von geringer Größe sind hingegen von allgemeiner Bedeutung bezüglich des Stadtbildes, da von ihnen bisher keine hervor zu hebende gestalterische Wirkung ausgeht.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Der Knick im Norden mit den Eichen ist zu erhalten und wird durch ein geeignetes Maßnahmenkonzept vor erheblichen Beeinträchtigungen seiner ökologischen Funktion geschützt, so dass dann kein Kompensationserfordernis besteht.

Die außerhalb des Plangebietes vorhandene Lindenreihen entlang der „Saalestraße“ und der „Oderstraße“ werden ebenfalls erhalten, jedoch werden zur Herstellung einer verkehrstechnisch geeigneten Ausfahrt einzelne Bäume in der „Oderstraße“ zu entfernen und auf dem Betriebsgelände zu ersetzen sein. Insgesamt wird jedoch das Gesamtbild durchgehender Baumreihen bestehen bleiben.

### **5.3.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden. Diese Planbewertung wurde im Rahmen des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ durch die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden inhaltlich bestätigt.

Die Planung erfolgt im durch den Parkplatz baulich bereits stark beeinflussten Gewerbe- und Industrieareal an der „Saalestraße“ und an der „Oderstraße“ im funktionalen Zusammenhang mit dem FOC.

Verkehrliche Anbindungen des Plangebietes bestehen derzeit zur „Saalestraße“ und zur „Oderstraße“. Die Anbindung an die „Saalestraße“ wird für den Zufahrtsbereich zum Parkhaus genutzt und auch dementsprechend planungsrechtlich festgesetzt. Die Anbindung an die „Oderstraße“ mit dem Abfahrtsbereich vom Parkhaus wird abgesetzt vom Kreuzungsbereich „Saalestraße / Oderstraße“ neu hergestellt; die bestehenden Zufahrten geschlossen.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB entfällt eine Bewertung hinsichtlich von Kulturdenkmälern.

Zur Beibehaltung und Sicherung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunkts „Oderstraße / Saalestraße“ werden verkehrsordnende Maßnahmen im Bereich des Knotenpunktes erforderlich, die bereits zum „Schutzgut Mensch“ eingehend dargelegt worden sind. Die Umbaumaßnahmen und die verkehrstechnischen Maßnahmen sind im Zuge der Erschließungsplanung abschließend darzulegen und mit Realisierung des Plan-Vorhabens umzusetzen.

Ein Erfordernis zur Durchführung weiterer Maßnahmen besteht nicht.

### 5.3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass der Plangeltungsbereich durch den bestehenden Parkplatz innerhalb eines bestehenden eingeschränkten Industriegebietes geprägt ist. Als naturschutzfachlich wertvoll ist der Knick im Norden mit den prägenden Eichen neben den Lindenreihen entlang der „Saalestraße“ und der „Oderstraße“ zu nennen.

In den Kapiteln 5.2.1 bis 5.2.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden.

Da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden, sind vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Nutzungsarten im und am Planbereich darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt.

### 5.3.10 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

#### Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird zur Deckung des Stellplatzbedarfs für das FOC beitragen. Dabei wird eine bestehende Stellplatzanlage aufgehoben und es wird in diesem Bereich ein Parkhaus mit funktionaler Zuordnung zum FOC entstehen.

Dadurch wird die Fläche anders als im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 109 nicht mehr als Teil eines eingeschränkten Industriegebietes zur Verfügung stehen.

Der Knick mit den prägenden Großbäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird erhalten.

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Zustand erhalten werden. D. h. die Plangebietsfläche würde möglicherweise weiterhin für eine ebenerdige Stellplatzanlage genutzt werden oder es könnte sich hier nach den Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 109 eine Gewerbe- oder Industriebetrieb ansiedeln.

Der notwendige Stellplatznachweis für den 2. Bauabschnitt des FOC müsste dann innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 118 am Standort des FOC oder an einer anderen, im funktionaler Zusammenhang zum FOC liegenden Stelle nachgewiesen werden.

### 5.3.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit innerhalb eines bereits baulich geprägten Gewerbe- und Industrieareals, aufgrund der bestehenden Nutzung als Stellplatzanlage, der guten Verkehrsanbindung über die „Saalestraße“ und die „Oderstraße“ sowie der räumlich funktionalen Nähe / Verbindung zum FOC bestehen keine vergleichbar geeigneten Möglichkeiten, den erforderlichen Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte abdecken zu können.

### 5.3.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

#### „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vor dem Hintergrund des Erlasses vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ in diesen Umweltbericht schutzgutbezogen integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§ 8 LNatSchG in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 1a BauGB).

#### „Artenschutzrecht“

Zur Berücksichtigung vorkommender und potenziell vorkommender geschützter Tierarten sowie zur fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG wurde eine Prüfung auf Grundlage einer Potenzialabschätzung unter Beachtung einer aktuellen Biotoptypenkartierung in den Umweltbericht eingefügt und in die Umweltprüfung eingestellt.

#### „Schalltechnische Untersuchung“

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie zur fachgerechten Beurteilung der Planungssituation einschließlich der Empfehlung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärmimmissionen wurde zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 eine gutachterliche Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet und in die Umweltprüfung eingestellt.

#### „Verkehrsgutachterliche Stellungnahme“

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Plan-Vorhabens auf den Verkehr wurde zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet und planungsrechtlich umgesetzt sowie in die Umweltprüfung eingestellt.

## Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 wird auf Grundlage des BauGB in der aktuellen Fassung erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Verbindung mit der Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form durchgeführt, ausgewertet und mit der Beratung und Beschlussfassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in die Entwurfsplanung eingestellt.

Es wurde auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen festgestellt, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgetragenen Hinweise zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

### **5.3.13 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Bebauungsplanung und der hierzu durchgeführten Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen wurden zugeordnet:

- Die Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung der Schall- und Lichtimmissionen an den relevanten Wohnnutzungen obliegt dem Träger des Vorhabens bzw. dem Betreiber des Parkhauses. Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Nachweise zu führen.
- Der Knick unterliegt dem Schutz des § 21 LNatSchG. Der Knick ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die auf dem Knick bestehenden 10 Großbäume sind als Einzelbäume zu erhalten und unterliegen somit nicht mehr der Knickpflege.  
Für eine fachgerechte Durchführung der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist für die gesamte Baumaßnahme im Plangeltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine Umweltbaubegleitung durchzuführen, in deren Vordergrund die fachlich qualifizierte Betreuung der umzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Schadensbegrenzungsmaßnahmen und die Einhaltung der zulässigen Zeiträume für die Baufeldräumung steht. Daneben ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung durch Fachpersonal die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen zu begleiten und damit auch dafür Sorge zu tragen, dass ein Eintreten von Umweltschäden verhindert wird.
- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 1.10. und dem 14.3. ausgeführt werden. Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Beschluss zur Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ parallel zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche des bisherigen eingeschränkten Industriegebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 109 gefasst.

Es handelt sich um Flächen nordöstlich der Straßenkreuzung „Saalestraße / Oderstraße“, die bisher als Parkplatz genutzt werden. Randlich ist ein Knick im Norden vorhanden, im Osten besteht eine mit Gehölzen bewachsene Freifläche und entlang der Straßenseiten sind Lindenreihen vorhanden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gewerbe- und Industrieareals und zur Gewährleistung ausreichender Stellplatzzahlen für das FOC ist es geplant, auf der Fläche des Plangebietes ein Parkplatz mit mehreren Stellplatzebenen in räumlich funktionaler Zuordnung zum FOC zu errichten.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über den vorhandenen Zufahrtsbereich von der „Saalestraße“ und einem neu herzustellenden Abfahrtsbereich über die „Oderstraße“.

Übergeordnete Planungen stehen der kommunalen Planung grundsätzlich nicht entgegen.

Beeinträchtigungen des **Schutzguts Mensch** sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits als eingeschränktes Industriegebiet nutzbar ist und da eine Verkehrsanbindung besteht, die bei Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des bestehenden Verkehrsraums ausreichend leistungsfähig sein wird.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Darzustellende kompensationspflichtige Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind nicht zu erwarten, da der Knick mit 10 Großbäumen erhalten wird.

Es ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der o. g. Knick bestehen bleibt und die Baufeldräumung einschließlich der Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, so dass dann keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogelarten zu erwarten sind. Bezüglich potenzieller Fledermausvorkommen in Großbäumen gilt eine von § 27a LNatSchG abweichende Schonfrist, die vom 15. März bis zum 30. November andauert. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt dann nicht.

**Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere:** Von der Planung werden keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen nicht, da der Bereich bereits weitgehend versiegelt und es aufgrund der zukünftig geltenden Festsetzung einer Gesamt-GRZ von 0,8 nicht zu erwarten ist, dass die Versiegelung künftig stärker sein wird.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung, da eine Versickerung aufgrund der Entstehung des Parkhauses mit zugeordneten Funktionsflächen und der Bodenverhältnisse mit oberflächennah anstehendem Grundwasser nur eingeschränkt möglich sein wird. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt, ein entwässerungstechnischer Nachweis wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen sein.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Stadtbild) werden nicht verursacht, da das Plangebiet vollständig innerhalb eines baulich stark geprägten Gewerbe- und Industrieareals liegt. Mit Erhaltung des Knicks im Norden des Plangeltungsbereichs können die Auswirkungen zu erwartender Änderungen vermieden werden.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen nicht.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Vorhandene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen sein und möglichst in der heutigen Lage belassen zu sein.

Durch die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird eine angemessene Entwicklung von Stellplätzen für das FOC planungsrechtlich so ermöglicht, dass mittels der Platzierung in einem bestehenden eingeschränkten Industriegebiet und durch die Erhaltung von Großbäumen auf einem Knick die zu erwartenden Eingriffe soweit verringert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

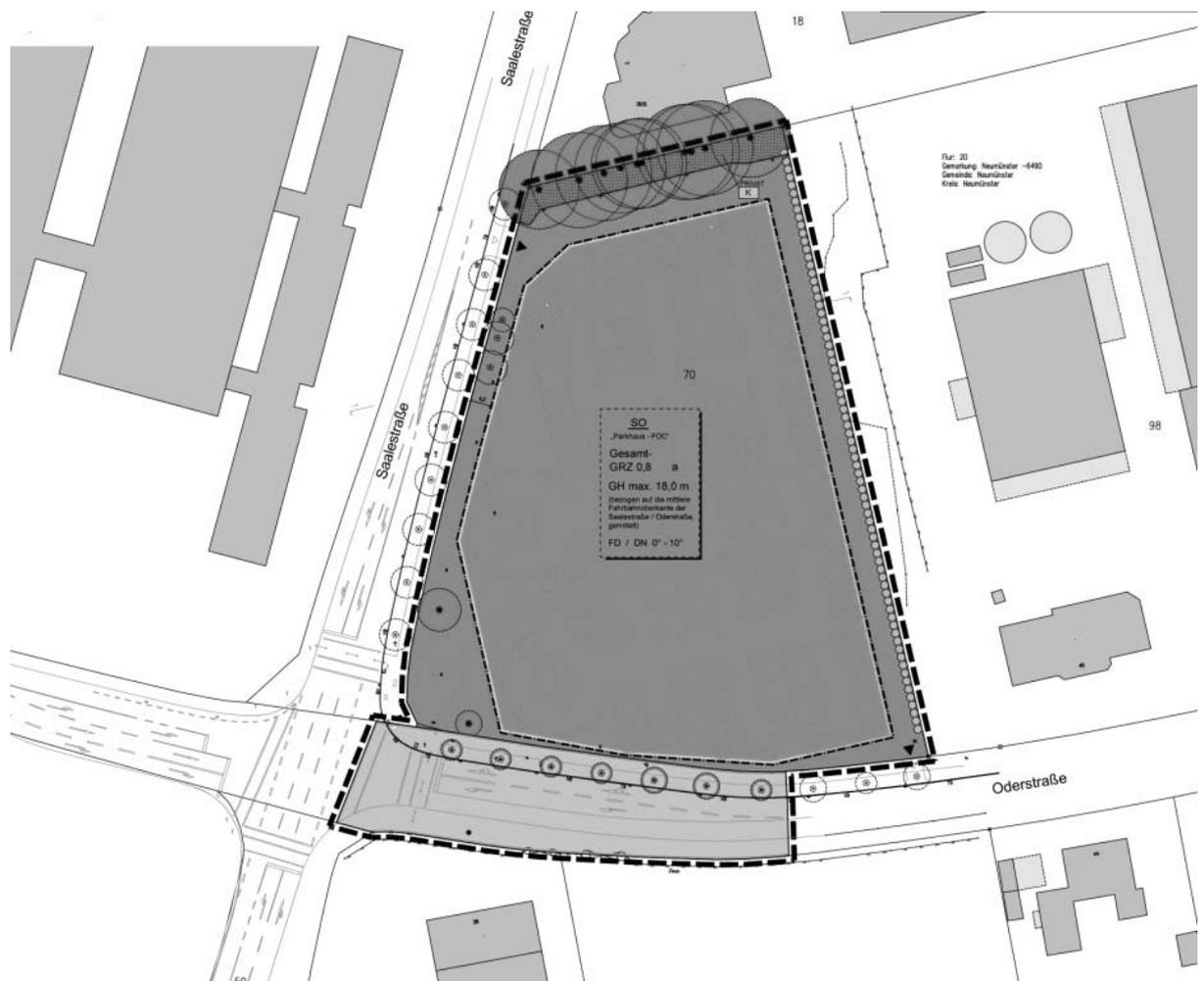
## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das innerhalb des Plangebietes geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Parkhaus-FOC“ festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist es der Stadt Neumünster wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzung innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die o. g. Zweckbestimmung einordnen muss, um ausschließlich diese Zweckbestimmung in funktionaler und bauordnungsrechtlicher Zuordnung zum bestehenden FOC auch tatsächlich ausüben zu können.

Dementsprechend wird im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Errichtung und der Betrieb eines Parkhauses mit mehreren Ebenen und einem getrennten Ein- und Ausfahrtsbereich ausschließlich in Zuordnung zum bestehenden FOC auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118 zulässig ist.



**Abb. 15**

Ausschnitt aus der **Planzeichnung** zur **1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118**  
(Planungsstand - Satzung vom 23.07.2014)

## Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl einschließlich baulicher Nebenanlagen mit deren Zufahrten und Betriebsflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im Sinne einer Gesamt-GRZ in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäudehöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

## Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Auch unter Berücksichtigung der äußeren Rahmenbedingungen des Grundstückszuschnitts und insbesondere aufgrund der vorgezeichneten Zufahrt zum Parkhauses im Nordwesten und der Abfahrt im Südosten hat die Stadt Neumünster mit dem Entwurf unter Zugrundelegung eines Konzeptes für die Anordnung eines Parkhauses (vgl. **Abb. 5** auf Seite 19) darauf geachtet, dass die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen Spielraum zur Platzierung des Parkhauses bietet.

## Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO so genannte „Kappungsgrenze“ von 80% der Grundstücksfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

## Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der stadtstrukturell integrierten Lage des Plangebietes sowie zur Wahrung des Stadtbildes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer gebäudebezogenen höchstzulässigen Gebäude- und auch Anlagenhöhe (GH max.), bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberfläche der beiden plangebietsbegrenzenden Straßen, für erforderlich erachtet und dementsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Als Ausnahmen darf

- zur Betonung des zentralen Eingangsbereiches des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ bzw.
- zur Abdeckung der Zu- und Abfahrtsspindeln bzw. -rampen

die maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,0 m ausnahmsweise nur für diese Anlagenteile um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Gebäudehöhe mit 18,0 m orientiert sich an dem das Plangebiet und den Planbereich „Saalestraße / Oderstraße“ weit hin sichtbar prägenden Mühlenbetrieb, direkt östlich angrenzend an das Plangebiet (vgl. nebenstehende Abb. 16).



Mit der festgesetzten Gebäudehöhe wird es möglich sein, einerseits die erforderlichen Stellplätze in mehreren Ebenen nachweisen zu können und andererseits in einer kompakten Bauform die Flächeninanspruchnahme soweit zu reduzieren, dass die Gesamt - GRZ von 0,8 als so genannte „Kappungsgrenze“ maßgeblich für Gewerbe- und Industriegebiete einhalten zu und zugleich so weit wie möglich von der „Saalestraße“ abrücken zu können.

### Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ ist eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die überbaubaren Flächen.

Für die Errichtung des Parkhauses dürfen die Abstandsflächen bis zur Hälfte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der „Oderstraße“ nachgewiesen werden.

### Grünordnung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 21 LNatSchG)

An dieser Stelle wird auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zu den grüngerhalterischen Festsetzungen im Umweltbericht (Kapitel 5ff) verwiesen.

### Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebene Siedlungsstruktur werden für das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus FOC“ örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich insoweit festgesetzt, wie sie zur Wahrung und Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind. Dies betrifft insbesondere den Umfang möglicher Werbeanlagen.

Darüber hinaus behält sich die Stadt Neumünster das Recht vor, weitere gestalterische Anforderungen an das Parkhaus im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB mit dem Träger des Vorhabens zu regeln.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur besonderen Nutzungsart und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

## **7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Umweltbericht Kapitel 5 ff) nicht verbunden. Die Planung erfolgt in einem Bereich, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 bereits für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorgesehen und auch tatsächlich für eine Stellplatzfläche genutzt wird.

Nach den §§ 14 bis 18 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogenen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 5 ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung ausreichend und ist integrierter Bestandteil dieser Begründung mit Umweltbericht.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschafts- und Stadtbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht dargelegt.

#### Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Sondergebietsplanung und für den privaten Bauherrn geben:

- Die gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen.
- Für die Ausleuchtung der Betriebsflächen sollten Niederdruck-Natriumdampf-Lampen oder ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen soll, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.

## **8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf Grundlage eines konkretisierten Vorhabens innerhalb der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 und unter Berücksichtigung der angrenzenden schützenswerten Nutzungen wurden für das geplante Sonstige Sondergebiet die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ gutachterlich untersucht (vgl. hierzu die ausführlichen Darlegungen im Kapitel 5.2.1.1 - Schutzgut Mensch des Umweltberichtes).

Maßnahmen zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen sind entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz nicht erforderlich.

Der Nachweis bleibt dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend der konkret beantragten Nutzung vorbehalten.

## 9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Oderstraße“ und der „Saalestraße“ als äußere verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches vorhanden.

Die Erschließung des Plangebiets wird mit dem Zufahrtsbereich zum Parkhaus ganz im Nordwesten im Bereich der heute vorhandenen Stellplatzzufahrt und der Ausfahrtsbereich des Parkhauses ganz im Südosten erfolgen. Der Zu- und der Abfahrtsbereich ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend planzeichnerisch (Teil A) festgesetzt, so dass im Umkehrschluss eine Zu- oder Abfahrt an einer anderen Stelle des Plangebietes ausgeschlossen ist. Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt in Übereinstimmung mit den Untersuchungsergebnissen der „Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme“.

Das Parkhaus ist dem „Designer-Outlet-Center“ (FOC) planungsrechtlich zum Nachweis notwendiger Stellplätze zugeordnet, so dass ein Fremdbetrieb ausgeschlossen ist.

Die Feuerwehruzufahrten, notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

## 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes ausgeübten gewerblichen Nutzung ist der Plangeltungsbereich bereits an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden Straße „Oderstraße / Saalestraße“ angeschlossen.

Mit Realisierung des in Planung befindlichen Vorhabens erforderlich werdende Erweiterungen vorhandener Anlagen und Leitungen sind im Zuge der Vorhabenrealisierung durch den Träger des Vorhabens im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Hierbei ist u. a. frühzeitig darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Plangebiet sehr hoch unter Flur ansteht. Dadurch ist eine Wasserhaltung in der Gründungsphase zu erwarten. Für die Ableitung des Oberflächenwassers besteht nach Mitteilung der unteren Wasserbehörde keine Vorflut. Das Oberflächenwasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist bei einem hohen Versiegelungsgrad und hoch anstehendem Grundwasser technisch anspruchsvoll und frühzeitig zu berücksichtigen. Die Wasserbehörde Neumünster ist in der Planungsphase frühzeitig zu beteiligen.

## 11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Berufsfeuerwehr und die stadtteilbezogene Freiwillige Feuerwehr der Stadt Neumünster.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Träger des Vorhabens nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen „Oderstraße“ im Süden und „Saalestraße“ im Westen des Planbereiches gesichert.

## 12. Nachrichtliche Übernahme

### 12.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

Der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Knick ist nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteiles führen, sind verboten.

Der Knick an der Nordseite des Plangebietes wird erhalten und die Eichen zudem als prägende Einzelbäume innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden zudem einen hinreichenden Abstand zu den Baumkronen einhalten und die unterhalb der Baumkronen heute vorhandenen Stellplatzflächen dürfen nur in dem heute bestehenden Zustand genutzt werden.

Der Knick wird nach § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 aufgenommen.

## 13. Bodenschutz

### 13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 bestehenden Baurechten und als Maßnahme der Innenentwicklung und Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zur Errichtung und zum Betrieb eines funktional zugeordneten Parkhauses im Sinne einer „Nachverdichtung und Umwidmung gewerblicher Flächen“ bearbeitet, so dass z. B.

Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der landesplanerischen und vorhabenbezogenen Vorgaben in Bezug auf eine räumlich funktional geordneten Standort des Parkhauses sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 erfolgen können.

### 13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) wurden seitens der zuständigen Fachbehörden keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgebracht.

### 13.3 Kampfmittel

Im Rahmen des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ wurden durch das Innenministerium des Landes S-H, Sachgebiet 323 - Kampfmittelräumdienst Hinweise vorgetragen, wonach Kampfmittel innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden können. Der Grundstückseigentümer bzw. der Träger des Vorhabens hat vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen zu veranlassen, um sich eine Kampfmittelfreiheit bescheinigen lassen zu können.

Auf diesen Sachverhalt wurde Grundstückseigentümer bzw. der Träger des Vorhabens mit Aufnahme des o. g. Sachverhaltes in die Begründung ausdrücklich durch die Stadt Neumünster hingewiesen.

## 14. Archäologische Denkmale

Im Rahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten des „Scoping-Verfahrens“ wurde seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 25.02.2014 mitgeteilt, dass zur Zeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten festzustellen sind. Somit wird der städtischen Planung seitens des ALSH zugestimmt.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist jedoch darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

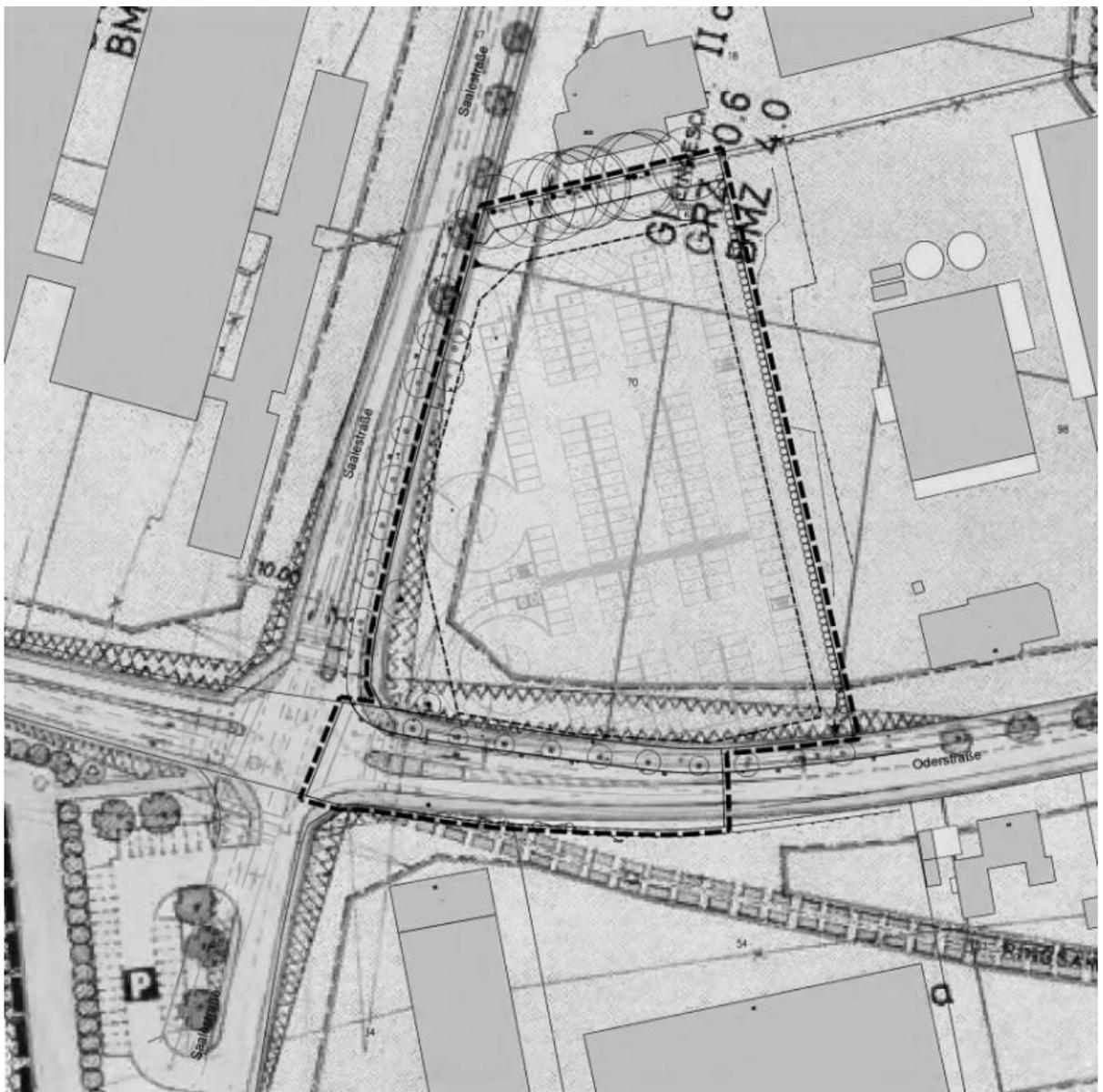
## 15. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans in diesem Teilbereich vollständig ersetzt (vgl. **Abb. 17** auf Seite 52).

Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die ansonsten bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 109 haben für das übrige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 weiterhin Bestand.

Auswirkungen der Planänderung auf das übrige Plangebiet sind nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt getroffenen Festsetzungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118.

Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf. Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.



**Abb. 17**

Darstellung des Planbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109, der durch die Festsetzungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ersetzt werden wird

## 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118

„Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 2014 gebilligt.

Neumünster, den

-----  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Im Auftrag

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

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