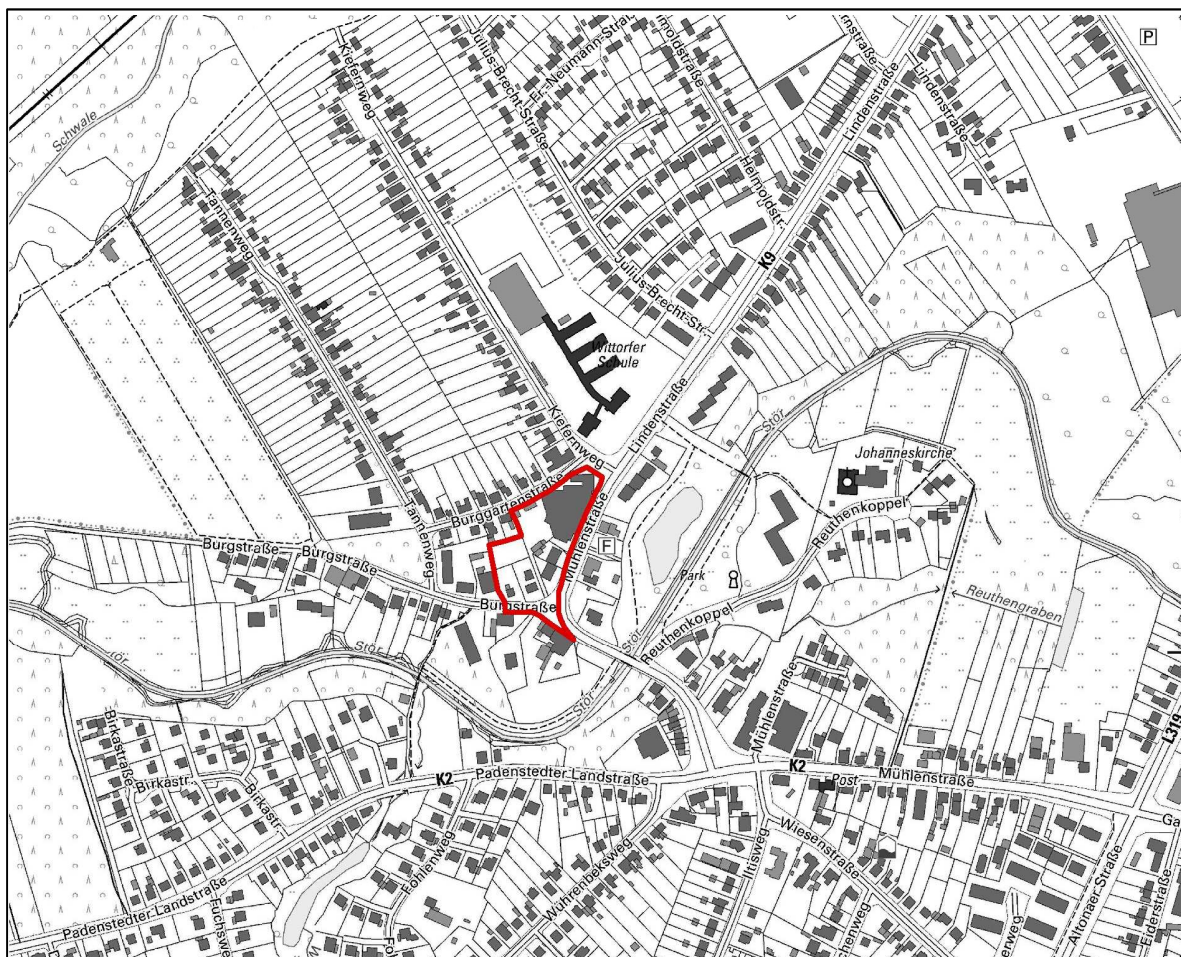


BEGRÜNDUNG ZUR 44. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NEUMÜNSTER „MÜHLENSTRASSE/BURGGARTENSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER BURGGARTENSTRASSE IM NORDEN, DEM KIEFERNWEG UND DER MÜHLENSTRASSE IM OSTEN; DER BURGSTRASSE IM SÜDEN UND AN-
GRENZENDER WOHNUNGSNUTZUNG IM WESTEN IM STADTTEIL WITTORF



Übersichtsplan o.M.

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

Stand: 05.08.2015
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen..... 3
2. Planungsanlass, Plangebiet 3
3. Ausgangslage, Bestand 4
4. Rechtliche und planerische Vorgaben 5
 - 4.1 Landschaftsplan..... 5
 - 4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster 6
 - 4.3 Landes- und Regionalplanung..... 8
 - 4.4 Kompatibilitätsprüfung und Wirkungsanalyse des Vorhabens..... 9

B. INHALT DER PLANUNG 10

1. Geltende Darstellungen des Flächennutzungsplans..... 10
2. Vorgesehene Darstellungen 10
3. Erschließung, technische Infrastruktur 11
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen 11

C. FLÄCHENANGABEN, DATEN 12

D. UMWELTBERICHT FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

1. Planungsanlass/-auftrag **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
2. Ausgangssituation **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 2.1 Gesetzliche Grundlagen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 2.2 Planerische Grundlagen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
3. Umweltbericht – grünordnerische Inhalte **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.1 Fachplanungen - Landschaftsplan **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.1.1 Naturräumliche Gliederung – Potenzielle natürliche Vegetation ... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.1.2 Schutzgut Boden und Grundwasser **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.1.3 Schutzgut Oberflächengewässer.... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.1.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.1.7 Wechselwirkungen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung . **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 3.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

- 3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 3.3.1 Ziele / Leitbild **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 3.3.1.1 Boden und Grundwasser **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 3.3.1.2 Arten- und Biotopschutz..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 3.3.1.3 Landschaftsbild **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 3.3.2 Feststellung des Eingriffs **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 3.3.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 3.3.4 Ausgleich von Beeinträchtigungen.... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
4. Entwicklungsziele / -maßnahmen.....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 4.1 Festsetzungsvorschläge und Begründung**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

ABBILDUNGEN

- Abbildung 1: Flächennutzungsplan von 1990, o.M. 4
- Abbildung 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung 5
- Abbildung 3: Landschaftsplan von 1999, o.M. 6
- Abbildung 4: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wittorf, entnommen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, Junkers und Kruse, Dortmund, Oktober 2008..... 8
- Abbildung 5: Vorgesehene Darstellungen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans, o.M. 10
- Abbildung 6: Naturräumlicher Bestand **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- Abbildung 7: Stellplätze/ Sickermulde und Abbildung 8: Wohnbaufläche Burgstraße **Fehler! Textmarke**

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954). Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne zu entwickeln bzw. bestehende Bebauungspläne zu ändern. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Sofern die Darstellungen des Flächennutzungsplans denjenigen des aufzustellenden Bebauungsplans bzw. den städtebaulichen Zielen der Stadt nicht mehr entsprechen, ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Dies ist hier der Fall.

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

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

2. Planungsanlass, Plangebiet

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 06.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 93 „Mühlenstraße/Burggartenstraße“ aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern (44. Änderung). Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung sind im Wesentlichen deckungsgleich.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen im Zentrum des Stadtteils Wittorf. Anlass der Planung ist der Wunsch eines dort ansässigen Lebensmittel-Einzelhandels, seine Verkaufsfläche zu erweitern. Es handelt sich um einen Betrieb, der seit den späten 1940er Jahren dort ansässig ist und sich schrittweise vergrößert hat. Dieser Betrieb prägt maßgeblich den Versorgungsbereich im Ortszentrum von Wittorf.

Die Stadt Neumünster steht der Planung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Bedeutung, die der Betrieb für das Nahversorgungszentrum Wittorf hat, positiv gegenüber. In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss wird ausgeführt, dass die Entwicklung dieses Standorts den städtischen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung entspricht und dass Nahversorgungszentren vor dem Hintergrund einer im Stadtgebiet möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen sind.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als Wohnbaufläche dar. Dies entspricht nicht der Lage innerhalb eines Nahversorgungszentrums und damit nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Neumünster. Daher soll der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 geändert werden. Die Fläche des Lebensmittel-Einzelhandels, der den Magnetbetrieb für das Versorgungszentrum bildet, wird als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. In den Änderungsbereich einbezogen werden einige südlich angrenzende Grundstücke.

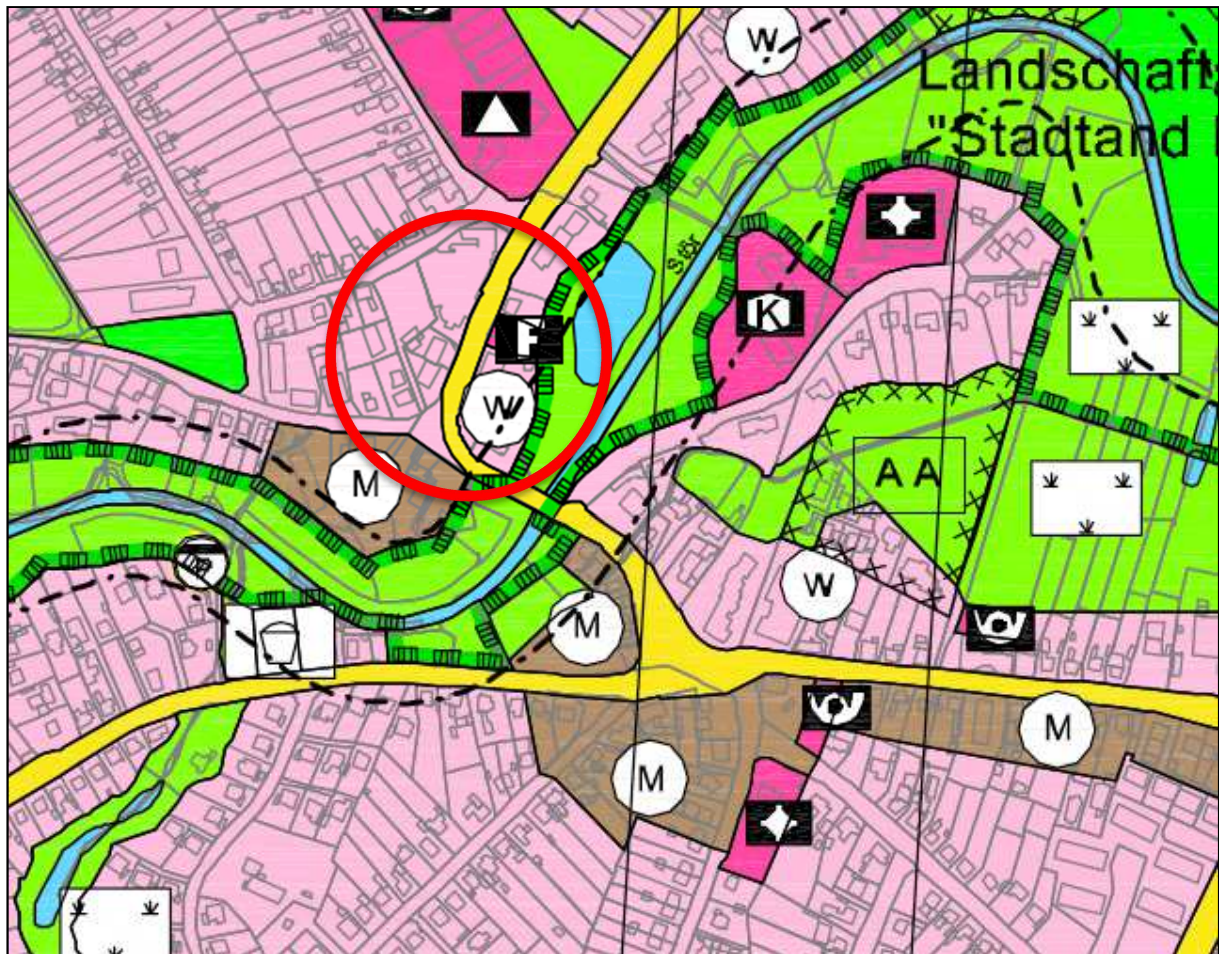


Abbildung 1: Flächennutzungsplan von 1990, o.M.

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

3. Ausgangslage, Bestand

Der Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans „Mühlenstraße/Burggartenstraße“ liegt im Stadtteilzentrum von Wittorf. Wittorf ist ein ehemaliges Dorf, das in den 1930er Jahren nach Neumünster eingemeindet wurde. Die dörflichen Strukturen wurden zwischenzeitlich überformt. Das Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Mühlenstraße und der Padenstedter Landstraße. Schwerpunkte haben sich im Süden im Bereich der Einmündung der Mühlenstraße in die Padenstedter Landstraße und im Norden an der Einmündung des Kiefernwegs in die Mühlenstraße ausgebildet. Beide Schwerpunkte werden durch einen im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug getrennt, der entlang der Stör verläuft. Die Bebauung in Wittorf besteht im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern mit maximal zwei Geschossen zzgl. Dachgeschoss. Größere Baukörper mit drei und vier Geschossen gibt es jeweils in den beiden Schwerpunkten des Ortszentrums, hervorzuheben ist der Bereich um die Einmündung der Mühlenstraße in die Padenstedter Landstraße.

Der Änderungsbereich liegt etwa 2 km südwestlich des Stadtzentrums. Er wird begrenzt von der Burggartenstraße im Norden, dem Kiefernweg im Osten sowie der Mühlenstraße und der Burgstraße im Osten und Süden. Die westliche Grenze verläuft über private Flur-

stücke. Dieser Bereich bildet den nördlichen Schwerpunkt des Stadtteilzentrums. Dort ist der Lebensmittelmarkt prägend. Dieser verfügt über ein Vollsortiment und eine Fleischerie. Westlich des Marktgebäudes befindet sich die Stellplatzfläche des Markts. Südlich und westlich des Markts dominieren Wohnnutzungen, wobei die südlich der Stellplatzfläche gelegenen Grundstücke durch die Nachbarschaft des Lebensmittelmarkts deutlich geprägt werden. Teilweise sind sie Bestandteil des planerisch ausgewiesenen Nahversorgungszentrums.

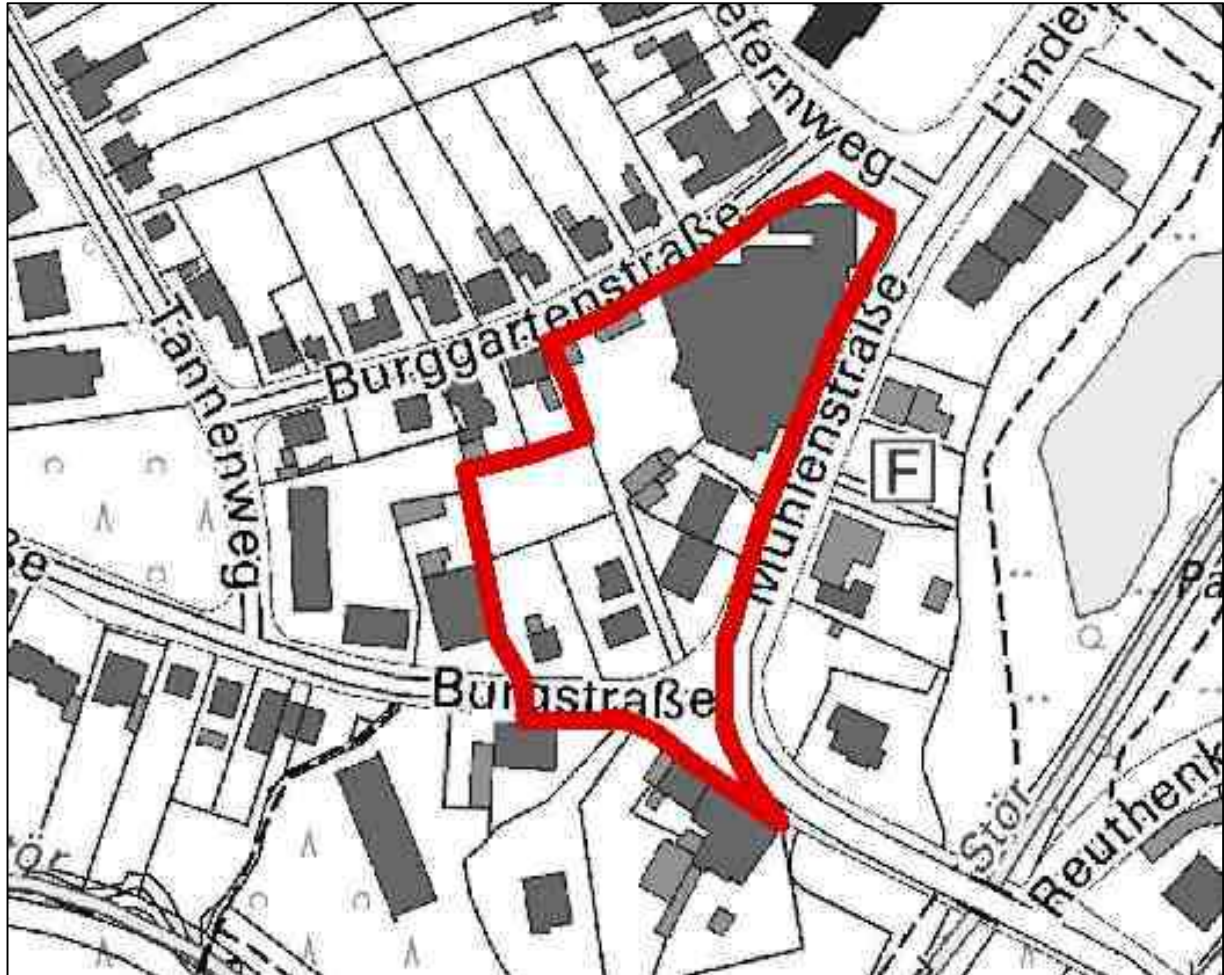


Abbildung 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Die Verbindung zum Stadtzentrum wird durch den Straßenzug Mühlenstraße/Lindenstraße/Wittorfer Straße (K9) hergestellt. Die K9 ist im Flächennutzungsplan als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, der Flächennutzungsplan differenziert nicht zwischen örtlicher und überörtlicher Bedeutung. In der Realität hat die K9 im Wesentlichen eine stadtinterne Verbindungsfunktion.

4. Rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Landschaftsplan

Die Darstellungen des **Landschaftsplans** der Stadt Neumünster aus dem Jahre 1999 (siehe Abbildung 2) entsprechen im Wesentlichen der Darstellung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Besondere landschaftsplanerische Entwicklungsziele für das Plangebiet bestehen nicht.

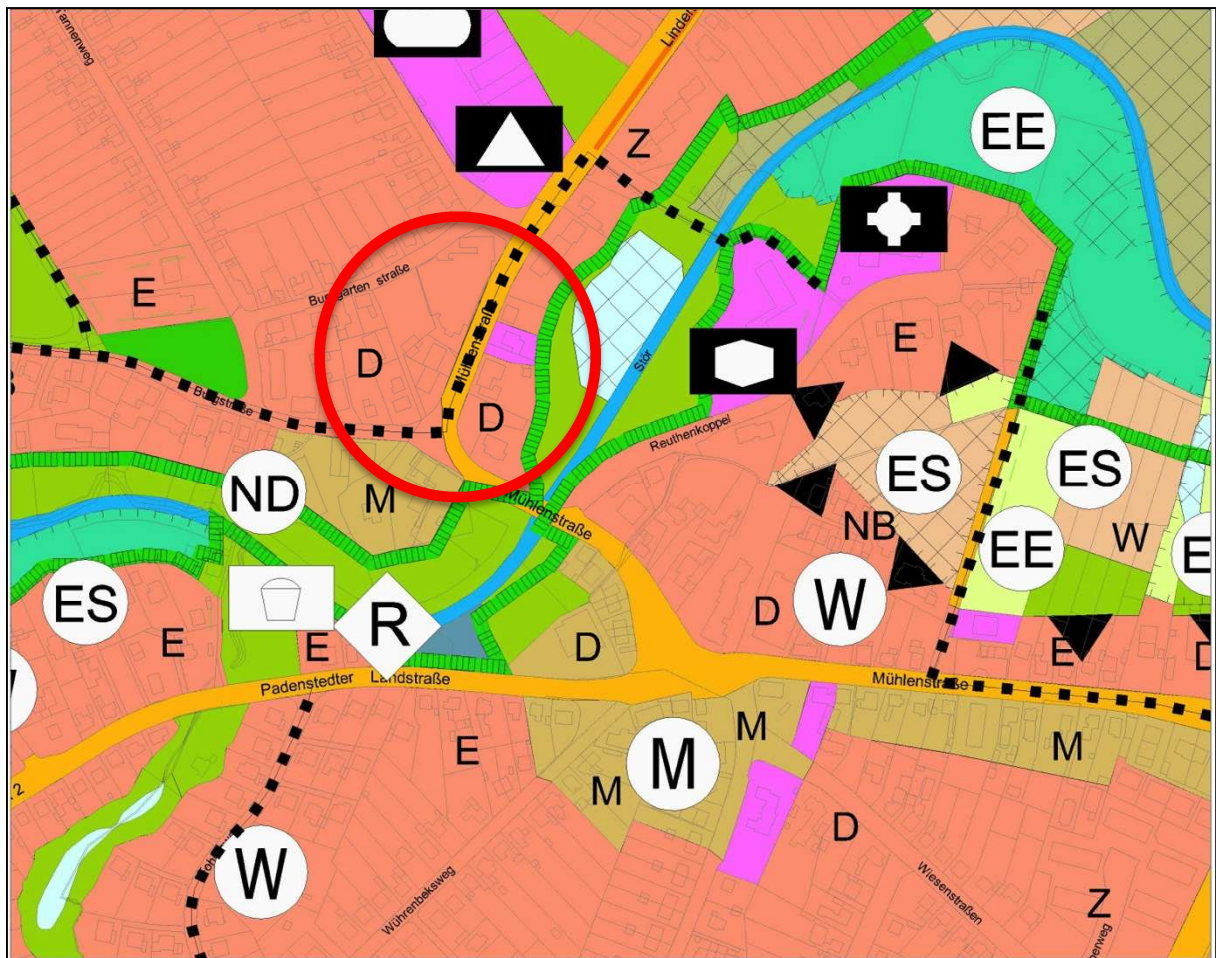


Abbildung 3: Landschaftsplan von 1999, o.M.

Die Bestandsdarstellung im Landschaftsplan wird bei seiner Fortschreibung angepasst.

4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

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

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

Das Konzept entwickelt das Leitbild einer „räumlich-funktionalen Gliederung“: Einzelhandelsbetriebe werden in Abhängigkeit von der Größe der Betriebe und angebotenen Sortimenten sowie in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert. Es wird eine Zentrenstruktur entwickelt, die im Sinne einer Aufgabenteilung folgende Typen unterscheidet:

Zentrentyp 1: Hauptgeschäftszentrum der Neumünsteraner Innenstadt
Zentrentyp 2: Nahversorgungszentrum

Hinzu kommen ergänzende Sonderstandorte.

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

Für den Zentrentyp 2 gilt der folgende Grundsatz:

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

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird ausgeführt, dass für Nahversorgungszentren ein möglichst umfassendes Angebot an nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben anzustreben ist. Aufgrund einer zum Teil nur geringen Mantelbevölkerung ist weniger die Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte, sondern vielmehr eine Sicherung der frequenzbringenden Lebensmittel-Magnetbetriebe und eine Verbesserung des Angebots um kleinteiligere, an dem Standort bisher nicht vorhandener Betriebe, geboten. Als übergeordnete Entwicklungsziele für die Nahversorgungszentren werden definiert:

- Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau,
- Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots mit Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten der kurzfristigen Bedarfsstufe,
- Zulässigkeit von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.500 m² je Betrieb, ergänzend kleinteilige Betriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche bis 400 m² je Betrieb,
- Vor dem Hintergrund oftmals fehlender unbebauter Flächen Schaffung von Entwicklungsflächen auch durch Zusammenlegung von Flächen oder bauliche Umstrukturierungen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entspricht in seiner vorliegenden Fassung nicht mehr vollständig den Entwicklungszielen der Stadt Neumünster. Es wird derzeit überarbeitet und fortgeschrieben. An den grundsätzlichen Entwicklungszielen für das Nahversorgungszentrum Wittorf wird festgehalten.

Das Plangebiet ist Bestandteil dieses Nahversorgungszentrums. Der Ortskern von Wittorf ist zwar im Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche dargestellt, diese Darstellung spiegelt dessen Funktion als Stadtteilzentrum wieder. Allerdings entspricht die derzeitige Abgrenzung nicht mehr den städtebaulichen Verhältnisse und den Entwicklungszielen der Stadt. Ziel der Stadt Neumünster ist insbesondere die Stärkung und langfristige Sicherung eines Einzelhandelsbetriebs, der einen Kernbetrieb dieses Nahversorgungszentrums darstellt. Daher soll das Grundstück dieses Einzelhandelsbetriebes zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Flächennutzungsplan-Änderung wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen. Westlich des Markts werden Flächen in den Änderungsbereich einbezogen werden, die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht Teil des Nahversorgungszentrums sind. Damit wird der seit dem Jahr 2008 eingetretenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

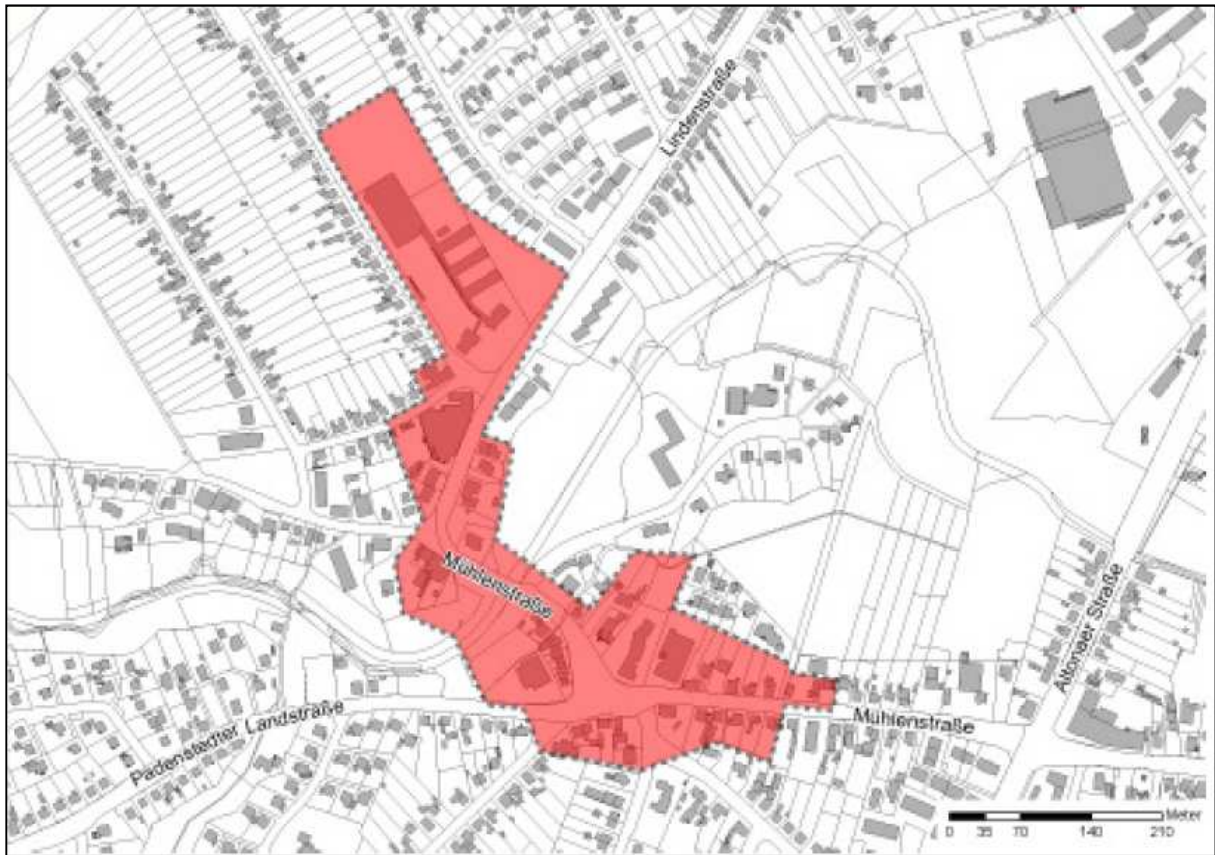


Abbildung 4: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wittorf, entnommen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, Junkers und Kruse, Dortmund, Oktober 2008

4.3 Landes- und Regionalplanung

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

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

Der Regionalplan weist das Plangebiet als Teil des „Stadt-/Umlandbereichs in ländlichen Räumen“ aus. Zudem liegt es innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbezugsbereichs eines zentralen Orts. Dies wird textlich folgendermaßen konkretisiert:

*Die Stadt- und Umlandbereiche (...) sollen als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden. (Kap. 4.4 Abs. 2 **G**).*

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

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

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

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

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel als Grundlage für die Erweiterung eines Lebensmittel-Nahversorgers, der Hauptfrequenzbringer eines bestehenden und planerisch ausgewiesenen Nahversorgungszentrums ist. Die Planung entspricht somit dem Zentralitätsgebot. Nach Einschätzung der Stadt Neumünster wird auch dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtungsverbot entsprochen, weil für eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungszentren in Neumünster oder in Nachbargemeinden keine Anhaltspunkte bestehen. Da die für das konkrete Vorhaben vorgesehene Verkaufsfläche jedoch die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts übersteigt, wurde im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung gutachterlich bewertet (vgl. Kap. 4.4). Diese gutachterliche Stellungnahme bestätigt die Ersteinschätzung der Stadt Neumünster.

Die Landesplanung Schleswig-Holstein hat in ihrer Stellungnahme vom 27. Oktober 2014 ausgeführt, dass die Planung dem Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 des LEP entspricht. Wegen der Überschreitung der im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 m² wird die abschließende landesplanerische Beurteilung bis zur Vorlage der gutachterlichen Stellungnahme zurückgestellt. Diese gutachterliche Stellungnahme wurde der Landesplanung zwischenzeitlich übermittelt. Mit Schreiben vom 06.11.2014 hat die Landesplanung bestätigt, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

.

4.4 Kompatibilitätsprüfung und Wirkungsanalyse des Vorhabens

Die Kompatibilitätsprüfung erfolgte zweistufig: In einer ersten Stufe wird untersucht, ob das Vorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel ist. Als zweite Stufe wird eine städtebauliche Wirkungsanalyse vorgenommen. Darin wird u.a. untersucht, welche absatzwirtschaftlichen und daraus ggf. resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sind und welche bauplanungsrechtlichen Schlussfolgerungen daraus ggf. zu ziehen sind.

Die spezifischen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Nahversorgungszentren wurden im vorangegangenen Kapitel zusammenfassend dargestellt. Die Kompatibilitätsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Erweiterung mit den Zielen des Konzepts vereinbar ist. Verwiesen wird dabei auf die derzeit laufende Fortschreibung dieses Konzepts. Danach sollen Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment weiterhin in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich Innenstadt bzw. Nahversorgungszentren) liegen. An der bisher geltenden pauschalen Verkaufsflächenobergrenze von 1.500 m² soll jedoch nicht mehr festgehalten werden. Zukünftig soll sich die Verkaufsfläche eines Vorhabens am individuellen Versorgungsbereich eines Stadtteils bzw. der dort vorhandenen Kaufkraft orientieren. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu ermitteln

Im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens wird festgestellt, dass die durch die Erweiterung hervorgerufenen Umsatz-Umverteilungen zugunsten des Marktes nahezu ausschließlich innerhalb des Untersuchungsraums, d.h. des Stadtteils Wittorf, stattfinden. Städtebaulich relevante Umsatz-Umverteilungen in der Weise, dass Geschäftsaufgaben zu befürchten sind, durch die eine Versorgung der Bevölkerung gefährdet wird, sind nicht zu befürchten. Auch führt das Vorhaben nicht zu Leerständen und infolgedessen zu abnehmender Kundenfrequenz und Niveauabsenkungen, durch die ein zentraler Versorgungsbereich seine Funktionsfähigkeit einbüßen würde.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Geltende Darstellungen des Flächennutzungsplans

Derzeit ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Vorgesehene Darstellungen

Zukünftig soll das Änderungsgebiet überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt werden. Dies betrifft den bestehenden Markt einschließlich der dazugehörigen Stellplatzfläche. Die südlich der Stellplatzfläche bzw. südwestlich des Markts gelegenen Flächen werden als gemischte Baufläche dargestellt. Sie sollen perspektivisch Potentiale für ergänzende kleinteilige Einzelhandelsnutzungen bieten und einen Flächenzusammenhang mit der südlich der Burgstraße gelegenen Fläche bilden, die im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist. Es sind dort Einzelhandelsnutzungen vorhanden (u.a. Unterhaltungselektronik).

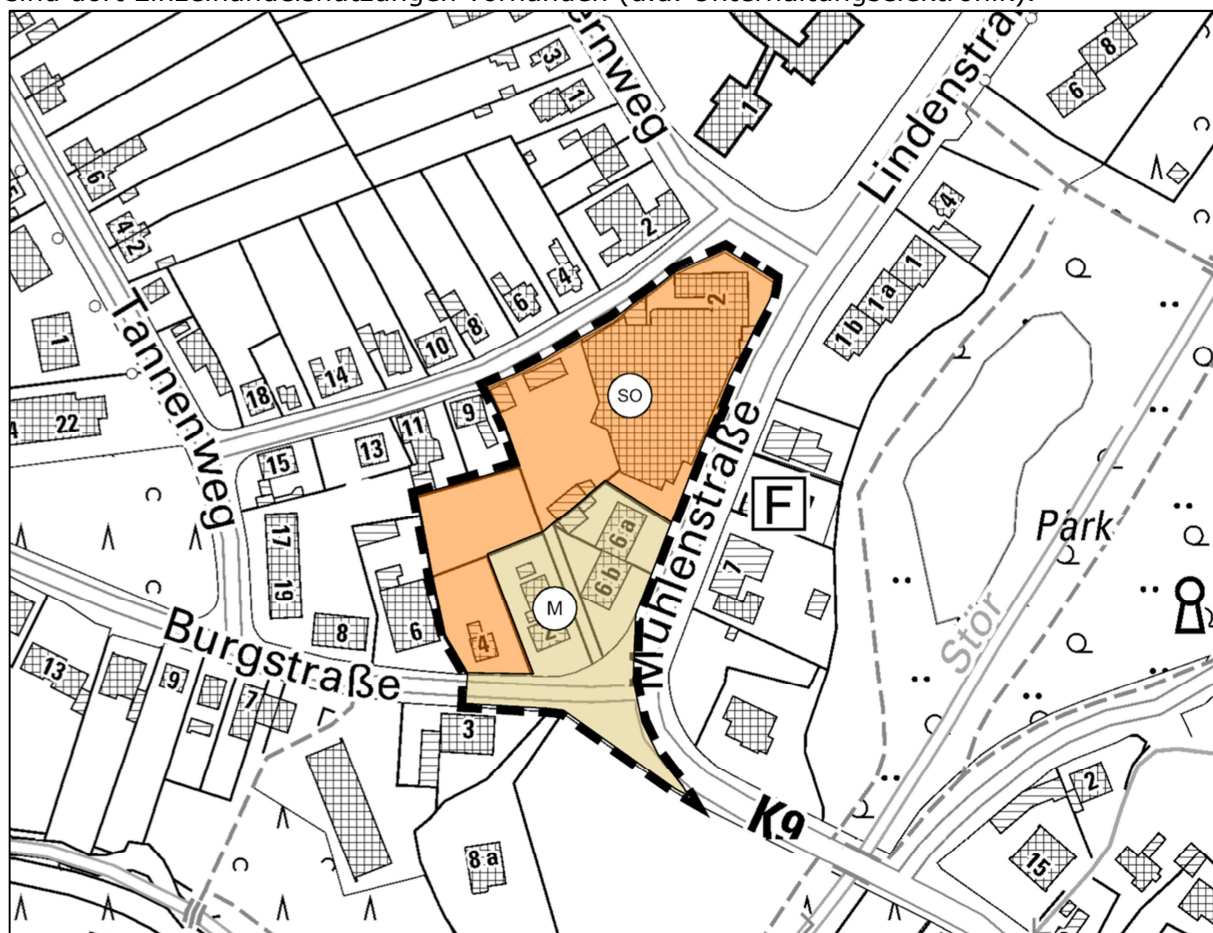


Abbildung 5: Vorgesehene Darstellungen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans, o.M.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch eine lärmtechnische Untersuchung nachgewiesen, dass etwaige Immissionskonflikte zwischen Einzelhandels- bzw. gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich und benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen westlich und nördlich des Plangebiets) bewältigt werden können. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen.

3. Erschließung, technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Mühlenstraße bzw. Lindenstraße(K9). Diese ist entsprechend ihrer Funktion als örtliche Hauptverkehrszüge im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine verkehrliche Untersuchung erstellt worden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auch Verkehrszählungen durchgeführt. Ergebnis ist, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes hervorgerufen wird, durch das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann und zudem noch Kapazitätsreserven bestehen. Änderungen oder Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Darstellung der Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan bleibt unverändert.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Zuge der Mühlenstraße/Lindenstraße verkehrt die Buslinie 12 der Stadtwerke Neumünster. Sie verbindet das Plangebiet mit dem Stadtzentrum.

Technische Erschließung, Oberflächenentwässerung

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

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt derzeit, soweit bekannt, in die Regenwasserkanalisation innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Inwieweit zukünftig eine teilweise Rückhaltung des Oberflächenwassers erforderlich ist, wird im Zuge des Verfahrens mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Neumünster abgestimmt. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich.

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, soweit der Eingriff vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt ist oder zulässig war. Dies ist bezogen auf das Sondergebiet der Fall, da diese bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist. Auf der gemischten Baufläche kommt es zwar zu einer geringfügigen Mehrversiegelung, in Anbetracht der kleinen betroffenen Fläche wird auf einen formalen Ausgleich verzichtet. Die Zuordnung zu einer Ökokontofläche setzt ein Mindestausgleichserfordernis von 0,5 ha voraus, das hier bei weitem nicht erreicht wird. Statt dessen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesonderte vertragliche Regelungen getroffen. Es besteht daher auch nicht die Notwendigkeit entsprechender vorbereitender Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Dessen ungeachtet sind die Auswirkungen der Planänderung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange zu ermitteln. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen. Für die Änderung des Flächennutzungsplans besteht ebenfalls die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Auf die Umweltprüfung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, kann verwiesen werden. Eine gesonderte Umweltprüfung für die Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich. Die Umweltprüfung als Dokument wird Bestandteil dieser Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans, vgl. **Teil D**.

Artenschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht berührt, soweit die im Landesnaturschutzgesetz vorgeschriebenen Fristen für die Beseitigung von Gehölzen eingehalten werden. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

C. Flächenangaben, Daten

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst etwa 0,94 ha.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	0,61 ha bzw. 65 %
Gemischte Baufläche	0,33 ha bzw. 35 %

D. Umweltbericht

1. Planungsanlass/-auftrag

In Neumünster wird für die städtebauliche Entwicklung des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereiches „Mühlenstraße/Burggartenstraße“ ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 93 aufgestellt. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung und bauliche Umstrukturierung des Sondergebietes geschaffen werden.

Gemäß § 1a BauGB und § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, nach denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen und abschließend zu entscheiden.

Die B-Planung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch eine Umweltprüfung begleitet, in der die Auswirkungen der Planung auf umweltrelevante Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht werden. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist ggfs. Trägerverfahren der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 18 ff BNatSchG. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Im Juni 2014 erhielt das Landschaftsarchitekturbüro Dirk Matzen den Auftrag zur Erarbeitung eines Umweltberichts inkl. Abwicklung der Eingriffsregelung für die Neuaufstellung des B-Plans Neumünster Nr. 93.

2. Ausgangssituation

Auf der Grundlage der §§ 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) sowie der naturschutzgesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes ist die Eingriffsregelung auch auf Eingriffsvorhaben anzuwenden, die durch Bauleitpläne ermöglicht werden. Entscheidungen nach der Eingriffsregelung über Vermeidung, Ausgleich, Ersatz und Zulässigkeit des Bauvorhabens sind nunmehr im Zusammenhang mit der Aufstellung eines B-Planes abschließend zu treffen. Inhalt des Umweltberichts ist insoweit die Darlegung der Bewertung des geplanten Bauvorhabens im Hinblick auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der Darlegung möglicher und notwendiger Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz). Über die landschaftsplanerischen Belange ist im Rahmen der Abwägung gem. § 1a BauGB abschließend zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB, die der Eingriffsbewältigung dienen.

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 in der zur Zeit gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 in der zur Zeit gültigen Fassung
- Wasserrahmenrichtlinie in der zurzeit gültigen Fassung

2.2 Planerische Grundlagen

- Grundlage für die Erarbeitung der Landschaftsplanerischen Untersuchung und die Abwicklung der Eingriffsregelung ist der B-Planentwurf Nr. 93 „Mühlenstraße/Burggartenstraße“ in der Fassung vom 07.07.2015.
- Funktionsplanung für das Vorhaben vom 25.9.2012
- **Eckdaten:**
Größe des Plangebietes: ca. 0,83 ha, davon Sondergebiet ca. 0,61 ha

	Bestand in m ²	Zulässigkeit Sondergebiet (GRZ 0,6 / Überschreitung bis 0,9)	Zulässigkeit Mischgebiet (GRZ 0,6 / Überschreitung bis 0,8)
Gebäude (Haupt- und Nebenanlagen) davon mit Dachbegrünung	rd. 3.300 <i>rd. 550</i>	rd. 3.662 rd. 550	Keine konkrete Planung
Flächenversiegelung insgesamt (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten)	rd. 6.689	rd. 5.494	rd. 1.788
Freiflächen (Sickermulde, Gehölz, Ziergärten)	rd. 1.650	rd. 610	rd. 447
Summe	rd. 8.339	rd. 6.104	rd. 2.235

Tab. 1 Bestandsnutzung / zukünftig zulässige Nutzung

Schutzstatus – nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Landschaftsschutz ist mittel- und unmittelbar nicht betroffen. Nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (ehemals § 15a und 15b LNatSchG) kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Baumschutz

Der Baumbestand der Stadt Neumünster ist nicht über eine Baumschutzsatzung geschützt.

3. Umweltbericht – grünordnerische Inhalte

3.1 Fachplanungen - Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (1999) sieht für den Planungsbereich Wohnbaufläche dar. Eine Anpassung der Darstellung wird bei nächster Fortschreibung umgesetzt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

3.2.1.1 Naturräumliche Gliederung – Potenzielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt in seiner geografischen Einordnung im Naturraum der östlichen Schleswig-Holsteinischen Geest. Das B-Plangebiet liegt im städtischen Bereich. Rund zwei Drittel des Geltungsbereichs sind mit einem Verbrauchermarkt bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Das südliche Drittel ist mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern be-

baut. Die Freiflächen sind als Gärten mit Scherrasen und Ziergehölzen genutzt. Weiterer Baumbestand ist nicht vorhanden. Die potentiell natürliche Vegetation (pnV), die sich unter Ausschluss jeglicher menschlicher Einflussnahme am Standort einstellen würde, wird von einer Waldgesellschaft gebildet. Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich am Standort ein Birken-Eichenwald mit Buchen ansiedeln und im Klimax Stadium (Endstadium) zu einem Drahtschmielen-Buchenwald entwickeln. Bei höheren Grundwasserständen kann die Entwicklung in Richtung eines Eichen-Hainbuchenwaldes gehen.

3.2.1.2 Schutzgut Boden und Grundwasser

Baugrunduntersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die **natürlichen Bodenfunktionen** sind im Bereich des Verbrauchermarktes weitgehend gestört, die Flächen bis auf die Stellplatzbegrünungen, den randlichen Gehölzstreifen im Osten und die Sickermulde im Nordosten (südlich der Flurstücke 328 und 330) vollständig versiegelt. Im Bereich der Gebäude- und Verkehrsflächen ist mit Veränderungen der Bodenstruktur in Tiefen von 1 -2 m zu rechnen. Die Hausgärten der zu Wohnzwecken genutzten Flächen weisen offene Bodenstrukturen auf. Teilflächen des Verbrauchermarktes und dessen Nebengebäude sind mit einer Extensivdachbegrünung begrünt. Das Gelände weist mit Höhenunterschieden von rd. 2 m nur schwache Reliefbewegungen auf. Die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 121 liegt mit einer mittleren Höhe von 18,91 müNN rund 1,20 m höher als die östlich und südlich angrenzenden Grundstücksflächen. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 19,52 müNN im Norden und 17,34 müNN im Süden.



Abbildung 6: Naturräumlicher Bestand

Baum Nr. 1: Ulme, zweistämmig, Stamm Ø 2 x 0,30 m, Kronen Ø 10m

Baum Nr. 2: Ulme, zweistämmig, 0,40 und 0,30 cm Stamm Ø, Kronen Ø 10 m

3.2.1.3 Schutzgut Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer sind unmittelbar nicht betroffen. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird über Regenkanäle in die östlich außerhalb des Plangebiets verlaufende natürliche Vorflut, die Stör, abgeleitet. Die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 121 entwässert in eine Rasenmulde südlich der Flurstücke 328 und 330.

3.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Die klimatischen Verhältnisse im B-Plangebiet sind durch das ozeanische Großklima Schleswig Holsteins geprägt. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge wird mit 800 mm angegeben. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen. Die jahreszeitlichen Temperaturschwankungen sind gering.

Die vorhandene bauliche Überprägung trägt zur Warmluftentstehung, Staubentstehung und somit insgesamt zu einer verstärkten Kleinklimaprägung und Beeinträchtigung der Lufthygiene bei. Die beiden randlich positionierten Bäume tragen durch Verschattung, Verdunstung und Staubbinding zu einer graduellen Verbesserung des Kleinklimas bei.

3.2.1.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Gemäß § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut. Innerhalb des Sondergebiets sind vegetationsgeprägte Flächen nur als Pflanzinseln und Pflanzstreifen im Bereich der Stellplatzbegrünungen und im Osten als begleitender Gehölzsaum ausgebildet. Die Stellplätze sind durch Kugel-Ahorne gegliedert, im Westen liegt außerhalb der Lärmschutzwand ein schmaler Grünstreifen mit 2 Bäumen der Art Ulme. Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet zählen zu den naturfernen Lebensräumen und haben, mit Ausnahme der beiden Ulmen, nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Ein Teil der Dachflächen ist mit einer Extensivdachbegrünung (Sedum-/ Krautvegetation) begrünt.

Die Fläche übernimmt keine Funktionen des Biotopverbunds.

Im Einzelnen sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorzufinden:

- Grasflur
- Haus-/Ziergärten
- Einzelgehölze

Artenschutz

Für die Vogelwelt sind außerhalb der beiden Ulmen keine Lebensraumstrukturen vorhanden. Durch Erhalt dieser Gehölzstrukturen kann deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Gemäß § 27 LNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September Bäume, Knicks, Hecken, anderes Gebüsch und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, auf den Stock zu setzen oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Ein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 (1) BNatSchG kann bei Beachtung dieser Schutzfrist ausgeschlossen werden.

Für die streng geschützten Fledermausarten weist die Fläche mit Ausnahme potentieller Quartiere im Gebäude keine bedeutsamen Lebensraumbestandteile auf. Mit der Planung ist kein potentieller Verlust von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads des Areals ist somit keine Biotopbedeutung als Sommer- oder Überwinterungsraum für Amphibien anzunehmen.

Die Fläche weist insgesamt keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

3.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Planungsraums wird durch großflächige Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr und Gebäudekubaturen geprägt. Die beiden Ulmen bilden den einzigen grünen Pol im Westen des Plangebiets. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Vorprägung von geringer Bedeutung.

3.2.1.7 Wechselwirkungen

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht zu erkennen.

3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

3.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Unter Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes.

Die baulichen Umstrukturierungen im Gebäudebestand führen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Grundwasser. Im Zusammenhang mit einer optionalen Erweiterung von Stellplätzen führt die Neuanlage von Sickermulden und einer Stellplatzbegrünung in der Flächenbilanzierung bei einer nachteiligen Veränderung offener Bodenstrukturen zur gleichzeitigen Stabilisierung des Wasserhaushalts.

Die Verdichtung abstrahlungsintensiver Bau- und Erschließungsflächen führt zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des bestehenden Kleinklimas. Die Entwicklung von klima-ökologisch bedeutsamem Grünvolumen (Bäume) im Bereich der Stellplätze und notwendiger begrünter Sickermulden begünstigen die Kleinklimabildung. Vegetationsbestimmte Flächen tragen über die Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit sowie Staubbindung zu einer Kleinklimastabilisierung und Verbesserung der Lufthygiene bei.

3.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten städtebaulichen Umstrukturierung ergeben sich keine Veränderungen der vorherrschend baulich geprägten Bestandssituation.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.3.1 Ziele / Leitbild

Die geringwertige naturräumliche Ausstattung des Planungsraums wird aufgrund der Lage im historisch gewachsenen Siedlungskern im Zusammenhang mit der städtebaulichen Umstrukturierung zwangsläufig erhalten, da keine weiteren Flächenpotentiale vorhanden sind. Potentiale zur Verbesserung der Grün- und Freiraumstrukturen sollen jedoch genutzt werden.

3.3.1.1 Boden und Grundwasser

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist wegen des hohen Versiegelungsgrads heute bereits stark eingeschränkt.

Der heute vorhandene Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet darf gem. Vorgabe der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Planung nicht erhöht werden. Als Maßnahme der

Oberflächenwasserbewirtschaftung sind dezentrale Versickerungsmulden für normal belastetes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen (Parkplätze) zur Versickerung vorzusehen. Das gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen ist einer Direktversickerung, beispielsweise über Rigolen, zuzuführen. Möglichkeiten der Abflussreduzierung durch Wasserrückhaltung auf dem Dach in einem begrünten Substrataufbau (Extensivdachbegrünung) sind zu nutzen.

Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke oder auch als Feuerlöschreservoir kann den Abfluss weiter reduzieren.



Abbildung 7: Stellplätze und Sickermulde



Abbildung 8: Wohnbaufläche Burgstraße

3.3.1.2 Arten- und Biotopschutz

Die naturnahen und wertgebenden Gehölzstrukturen im B-Plangebiet sollen erhalten werden. Dies betrifft die beiden Ulmen im Westen des Plangebiets. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Rodungen von Gehölzen vom 15. März bis 31. September – allgemein gültige Regelung gem. § 27a LNatSchG – nicht zulässig.

3.3.1.3 Landschaftsbild

Ziel ist die Erhaltung des prägenden Baumpaars im westlichen Randbereich.

3.3.2 Feststellung des Eingriffs

Es ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan Nr. 93 einen Eingriff gem. § 8a BNatSchG vorbereitet.

Die Flächen des Sondergebiets des heutigen Verbrauchermarktes sind bereits im Bestand - abgesehen von untergeordneten Restflächen an der westlichen Grenze der Stellplatzfläche auf dem Flurstück 121 – nahezu vollständig versiegelt. Zukünftig soll in diesem Bereich eine GRZ von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9 zulässig sein. Insofern ergibt sich durch die Planung für diese Flächen kein Eingriff gegenüber dem Bestand.

Ein potentieller Eingriff entsteht durch die Festsetzung eines Mischgebiets auf den Flurstücken 191, 273 und 401 und die Festsetzung eines Sondergebiets auf dem Flurstück 302. Nach geltendem Recht (§ 34 BauGB in Anwendung des § 17 BauNVO) sind die Flurstücke 191, 273, 302 und 401 bei einer GRZ von 0,4, zuzüglich 50 %iger Versiegelung

gem. § 19 BauNVO, auf bis zu 60 % der Grundstücksfläche zu bebauen. Mit der zukünftigen Ausweisung eines Mischgebiets und zulässigen GRZ von 0,6 mit Kappungsgrenze 0,8 sind zukünftig 20 % mehr Fläche versiegelbar (1.788 m² statt 1.341 m², Differenz 447 m²), im Bereich des Flurstücks 302 (Sondergebiet) sind bei einer zulässigen GRZ von 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,9 sind zukünftig 30 % mehr versiegelbar (706 m² statt 470 m², Differenz 236 m²). Insgesamt entspricht dies einer potentiellen Mehrversiegelung von etwa 683 m².

Unter Anwendung der im „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8 a - c BNatSchG und §§ 6 - 10 LNatSchG“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998) dargelegten Berechnungsparameter ist die Mehrversiegelung in Höhe von 683 m² mit dem Faktor 0,5 für vollversiegelte Flächen auszugleichen. Dies entspricht einem Ausgleichserfordernis von 341,5 m².

Die Festsetzung im B-Plan für den Eingriffsbereich erfolgt mit einer Baudichte GRZ 0,6, eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze u.a. bis GRZ 0,8 (im Mischgebiet) bzw. 0,9 (im Sondergebiet) ist zulässig. Es wird von einem Anteil vollversiegelter Flächen über bauliche Nebenanlagen (Fahrgassen, Stellplätze) von maximal 80 % (im Mischgebiet) bzw. 90 % (im Sondergebiet) ausgegangen. 20 % der Fläche (im Mischgebiet) bzw. 10 % der Fläche (im Sondergebiet) verbleiben demnach als Frei-/ Vegetationsflächen mit offenen Bodenstrukturen.

Tab. 2 Eingriffe Schutzgut Boden Flurstücke 191, 273, 302 und 401

Flächenkategorie	Zulässigkeit im Bestand in m ²	Planung (B-Plan, GRZ 0,6 zuzügl. Überschreitung 0,8 / 0,9) in m ²
Zulässige Bebauung/Versiegelung	1.811	2.494
Offener Boden, Frei-/Vegetationsflächen	1.208	525
Summe Flächenanteil	3.019 m ²	3.019 m ²

Die mit der städtebaulichen Umstrukturierung des Plangebiets verbundenen Veränderungen stellen aufgrund der geringfügigen Verdichtungsmöglichkeiten einen, wenn auch nur geringen, Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar.

3.3.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Mit dem B-Plan Nr. 93 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen/ Nutzungserweiterungen geschaffen. Innerhalb des B-Plangebietes sind mögliche Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mindern.

Das Landschaftsbild kann durch Maßnahmen wie der Anpflanzung von großkronigen Bäumen landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

Für die Kleinklima- und Luftsituation ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen.

Für die Pflanzen-/Tierwelt ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Durch den Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen und zusätzlicher Gehölzanpflanzungen wird der Grünanteil und damit potentielle Nist- und Nahrungsbiotope für nicht störungsempfindliche Vogelarten leicht erhöht.

Der Anteil oberflächenwasserabflussrelevanter Bebauung und Verkehrsflächen auf dem Grundstück wird nicht erhöht. Im Zuge der Realisierung dezentraler Versickerungsmöglichkeiten im Bereich der optionalen Stellplatzerweiterung und der Dachflächenwasser-versickerung werden die Abflussbeiwerte reduziert und die aktuelle Situation verbessert.

3.3.4 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Nach der gegenüberstellenden Betrachtung der Ergebnisse der Bestandserhebung/-bewertung und der Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch das geplante Entwicklungsvorhaben zeigt sich, dass für das Schutzgut 'Boden' ein geringfügiger Kompensationsbedarf in Höhe von 341,5 m² entsteht. Eine konkrete Ausgleichsfläche in der geforderten Größe steht nicht zu Verfügung. Aufgrund des geringfügigen Ausgleichserfordernisses wird auf die Flächenzuordnung zu einer Ökokontofläche, die im Übrigen ein Mindestausgleichserfordernis von mindestens 5.000 m² voraussetzt, abgesehen. Ersatzweise wird eine Ersatzgeldzahlung vom Vorhabenträger des Verbrauchermarktes an die Stadt Neumünster zur Abgeltung der Ausgleichspflicht in Höhe von 581,00 € geleistet (341,5 m² x 1,70 € = 580,55 €, gerundet 581,00 €). Das Geld wird zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingesetzt. Die Höhe der Ersatzzahlung bemisst sich an den potentiellen Grunderwerbskosten für landwirtschaftliche Flächen, die nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte aktuell bei 1,70 €/m² liegen.

Ein weitergehender Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Konkret führt im Plangebiet die bauliche Umstrukturierung mit Ausnahme der optionalen Nutzungsintensivierung auf den als Mischgebiet ausgewiesenen Flurstücken zu keinem Verlust bereits vorbeeinträchtigter Bodenfunktionen. Vor dem Hintergrund des zu erhaltenen Gehölzbestands ergeben sich somit nur geringfügige, schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen.

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsziele / -maßnahmen

4.1 Festsetzungsvorschläge und Begründung

Ziel der nachfolgenden naturschutzfachlichen, grünordnungsplanerischen und gestalterischen Festsetzungen ist eine landschaftsgerechte Eingrünung des Verbrauchermarktkomplexes.

Im B-Plan sollen die folgenden grünordnungsplanerischen Festsetzungen getroffen werden:

1. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
2. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen.
3. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige von mind. 16 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
4. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.
5. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
6. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.
7. Um eine optische Abgrenzung zum Nachbargrundstück Flurstück 273 zu erreichen, ist auf dem Flurstück 302 im Sondergebiet ein 3 m breiter Anpflanzstreifen mit Hecken zu bepflanzen.

Begründung der vorgenannten Festsetzungen:

Zum Schutz und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im B-Plan diverse Festsetzungen getroffen (vgl. grünordnerische Festsetzungen). Die Festsetzung, dass je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, wird getroffen, um eine nachhaltige landschafts- und ortsbildgerechte Gliederung der Stellplatzanlage und landschaftsgerechter Einbindung der Erschließungsflächen des Bauvorhabens zu erzielen. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Die Bepflanzung des Grundstücks dient der visuellen Belebung und Gliederung und trägt durch Verschattung sowie Filterung von Abgasen und Stäuben zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

Die Bestimmung, dass für die Anpflanzungen nur standortgerechte heimische Arten verwendet werden, dient dem Ziel, eine stadtökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen heimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum (siehe Pflanzenauswahlliste). Blühende und fruchtende heimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz. Um diese Funktionen langfristig zu sichern, sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die großkronigen Bäume sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m, die Kleinkronigen von bis zu 6 m erreichen.

Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen bzw. zu erhalten, um eine ausreichende Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung des Baumes sicherzustellen und damit ein langfristiges und nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig. Die Gehölze übernehmen eine wichtige Funktion bei der räumlichen Einbindung der neuen Bebauung. Abgängiger Baumbe-

stand ist hier an gleicher Stelle zu ersetzen, um langfristige diese Abschirmfunktion aufrecht zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich von Bäumen sollen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelbereich unterbleiben.

Anhang

Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre *	Feldahorn
Betula pendula *	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus *	Trauben-Kirsche
Populus tremula *	Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia *	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume als Hochstämme in Arten

Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	
(und kleinkronige Bäume in Arten)	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer

* kleinkronig