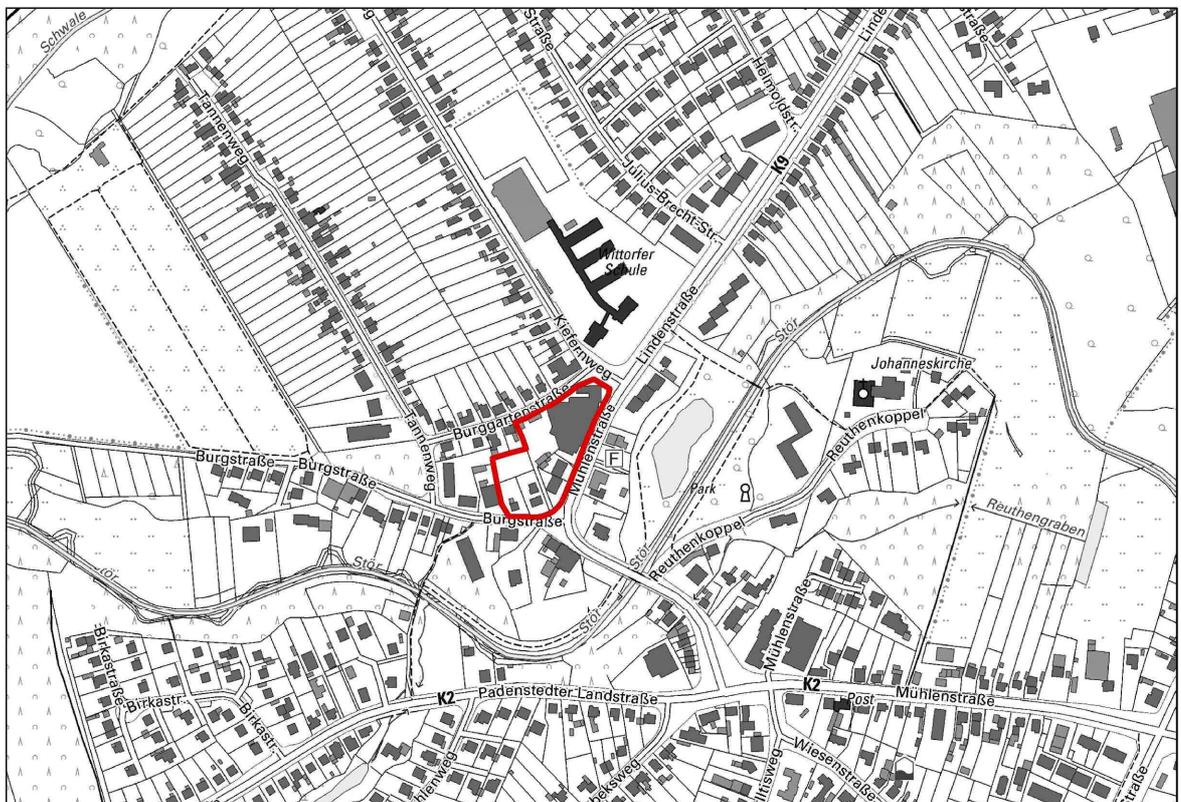


## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 93

### „MÜHLENSTRASSE/BURGGARTENSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER BURGGARTENSTRASSE IM NORDEN, DEM KIEFERNWEG UND DER MÜHLENSTRASSE IM OSTEN; DER BURGGASSE IM SÜDEN UND DEN WESTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 421, 121 UND 302 IM WESTEN IM STADTEIL 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. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben ..... 5
  - 4.1 Flächennutzungsplan ..... 5
  - 4.2 Landschaftsplan ..... 6
  - 4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster ..... 7
  - 4.4 Kompatibilitätsprüfung und Wirkungsanalyse des Vorhabens ..... 9
  - 4.5 Landes- und Regionalplanung ..... 10

## **B. INHALT DER PLANUNG ..... 12**

1. Geltendes Planungsrecht ..... 12
2. Vorgesehene Festsetzungen ..... 12
3. Erschließung, technische Infrastruktur ..... 16
4. Lärmemissionen ..... 17
5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen ..... 22
6. Hinweise 24

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG ..... 24**

1. Herstellung der Erschließungsanlagen, Kosten ..... 24
2. Bodenordnung ..... 25
3. Rechtsfolgen ..... 25
4. Flächenangaben, Daten ..... 25

## **D. UMWELTBERICHT ..... 25**

1. Planungsanlass/-auftrag ..... 25
2. Ausgangssituation ..... 25
  - 2.1 Gesetzliche Grundlagen ..... 26
  - 2.2 Planerische Grundlagen ..... 26
3. Umweltbericht – grünordnerische Inhalte ..... 27
  - 3.1 Fachplanungen - Landschaftsplan ..... 27
  - 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 27
    - 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale ..... 27
      - 3.2.1.1 Naturräumliche Gliederung – Potenzielle natürliche Vegetation ..... 27
      - 3.2.1.2 Schutzgut Boden und Grundwasser ..... 27
      - 3.2.1.3 Schutzgut Oberflächengewässer ..... 28
      - 3.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft ..... 28
      - 3.2.1.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ..... 29

3.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	29
3.2.1.7	Wechselwirkungen .....	29
3.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands .....	29
3.2.2.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	29
3.2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	30
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	30
3.3.1	Ziele / Leitbild .....	30
3.3.1.1	Boden und Grundwasser .....	30
3.3.1.2	Arten- und Biotopschutz .....	31
3.3.1.3	Landschaftsbild .....	31
3.3.2	Feststellung des Eingriffs .....	31
3.3.3	Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen .....	32
3.3.4	Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	32
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	33
4.	Entwicklungsziele / -maßnahmen .....	33
4.1	Festsetzungsvorschläge und Begründung .....	33
<b>ANHANG: Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze.....</b>		<b>34</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1:	Flächennutzungsplan von 1990, o.M. ....	5
Abbildung 2:	Landschaftsplan von 1999, o.M. ....	6
Abbildung 3:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wittorf, entnommen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, Junker und Kruse, Dortmund, Oktober 2008 .....	8
Abbildung 4:	Naturräumlicher Bestand .....	28
Abbildung 5:	Stellplätze und Sickermulde .....	30
Abbildung 6:	Wohnbaufläche Burgstraße .....	31

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

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748). 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.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 06.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 93 „Mühlenstraße/Burggartenstraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst Flächen im Zentrum des Stadtteils Wittorf. Anlass der Planung ist der Wunsch eines dort ansässigen Lebensmittel-Einzelhändlers, die Verkaufsfläche seines Marktes 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.

Die bisher vorgenommenen Erweiterungen sind jeweils ohne Bebauungsplanung auf Grundlage einzelner Baugenehmigungen erfolgt. Die jetzt anstehende Erweiterung, in deren Zug auch eine Erweiterung des Stellplatzes vorgesehen ist, bedarf allerdings insbesondere aus zwei Gründen einer städtebaulichen Planung:

- Es ist zu untersuchen, inwieweit Verkehrs- oder Immissionskonflikte mit der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung auftreten, und es sind ggf. entsprechende Festsetzungen oder vertragliche Regelungen für eine Konfliktlösung zu treffen, soweit keine Konfliktlösung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden kann,
- Es ist zu untersuchen, ob die vorgesehene Erweiterung mit den Zielen dieses Konzepts noch übereinstimmt und ob es zu Beeinträchtigungen anderer Versorgungszentren im Stadtgebiet oder in Nachbargemeinden kommen kann.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine langfristig tragbare Grundversorgung im Nahversorgungszentrum in Wittorf mithilfe planungsrechtlicher Voraussetzungen für einen modernen, zukunftsweisenden Betrieb zu schaffen. Eine bessere Positionierung gegenüber Wettbewerbsstandorten wird angestrebt. Potentielle Konflikte an der Nahtstelle zwischen

Einzelhandelsbetrieb und angrenzender Wohnbebauung sollen gelöst, darüber hinaus der räumliche Spielraum für die Entwicklung des Versorgungsbereichs an dieser sensiblen Nahtstelle zu angrenzender Wohnnutzung abschließend festgelegt werden. Ursprünglich war vorgesehen, den gesamten Bereich zwischen der Burggartenstraße, dem Kiefernweg, der Mühlenstraße, der Burgstraße und dem Tannenweg zu überplanen. Da für die im Westen dieses Bereichs vorhandenen Wohngrundstücke jedoch Veränderungen weder absehbar noch geplant sind, ist deren Einbeziehung in den Geltungsbereich nicht erforderlich. In das Plangebiet einbezogen werden die Flächen des vorhandenen bzw. erweiterten Einzelhandelsbetriebs und die angrenzenden Grundstücke, soweit diese als potentielle Bestandteile des Versorgungszentrums definiert werden sollen.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Mühlenstraße/Burggartenstraße“ liegt im Stadtteil Wittorf. 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 wird durch die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstücke 421, 121 und 302 gebildet.

Das Plangebiet liegt etwa 2 km südwestlich des Stadtzentrums. Die Verbindung zum Stadtzentrum bildet der Straßenzug Mühlenstraße/Lindenstraße/Wittorfer Straße (K9). Die Wittorfer Straße mündet am südlichen Rand der Innenstadt in die Altonaer Straße. Die K9 dient im Wesentlichen dem stadtinternen Verkehr, sie hat keine besondere Bedeutung als überörtliche Durchgangsstraße.

Der Bebauungsplan liegt im Zentrum des Stadtteils 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 in kleinen Teilen entlang der Padenstedter Landstraße sowie der Burggartenstraße, Lindenstraße und dem Kiefernweg. 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 herausgebildet. Beide Schwerpunkte werden durch einen 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. Westlich dieser Einmündung befindet sich der Flachbau eines Lebensmittel-Discountmarkts mit einer vorgelagerten Stellplatzfläche.

Dieser Ortskern bildet einen zentralen Versorgungsbereich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Als zentraler Versorgungsbereich wird in der einschlägigen Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde charakterisiert, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. In Wittorf sind zahlreiche Nutzungen der Bereiche Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie vorhanden. Zu nennen sind hier zum Beispiel: Apotheke, Discountmarkt, mehrere Restaurants, Elektronik-Fachgeschäft, Sparkasse, weiter kleinere Läden (Blumen, Friseur) und nicht zuletzt der Lebensmittelmarkt im Plangebiet. Dies, verbunden mit der städtebaulich integrierten Lage lassen dieses Gebiet zu einem baurechtlich schützenswerten Bereich klassifizieren.

Das Plangebiet bildet den nördlichen Schwerpunkt des Ortszentrums. Dort ist der Lebensmittelmarkt prägend. Dessen Gebäude setzt sich aus mehreren Einzelbaukörpern zusammen, die im Laufe der Zeit im Zuge mehrerer Umbauten und Erweiterungen miteinander verbunden worden sind. Der Lebensmittelmarkt verfügt über ein Vollsortiment und



Der **Flächennutzungsplan 1990** (FNP) in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (siehe Abbildung 1) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Mühlenstraße ist als Hauptverkehrs zug dargestellt. Südlich der Mühlenstraße bzw. der Burgstraße sind Flächen als gemischte Baufläche dargestellt. Als gemischte Baufläche dargestellt sind darüber hinaus Flächen im südlichen Teil des Ortszentrums (Bereich Einmündung Mühlenstraße in die Padenstedter Landstraße). Beidseitig der Stör sind Grünflächen dargestellt, dieser Bereich ist gleichzeitig Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Stadtrand Neumünster.

Die Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche im FNP 1990 entspricht – auch vor dem Hintergrund des im Jahre 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – nicht mehr den Planungszielen der Stadt Neumünster. Das Grundstück des Lebensmittelmarkts einschließlich der bestehenden Stellplatzfläche wird zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Entsprechend ihrer Lage im Schwerpunktbereich eines Nahversorgungszentrums sollen die südlich angrenzenden Flurstücke zukünftig - im Zusammenhang mit den südlich der Burgstraße gelegenen Flächen - als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Änderung des FNP wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### **4.2 Landschaftsplan**

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

Die Bestandsdarstellung im Landschaftsplan wird bei seiner Fortschreibung angepasst.

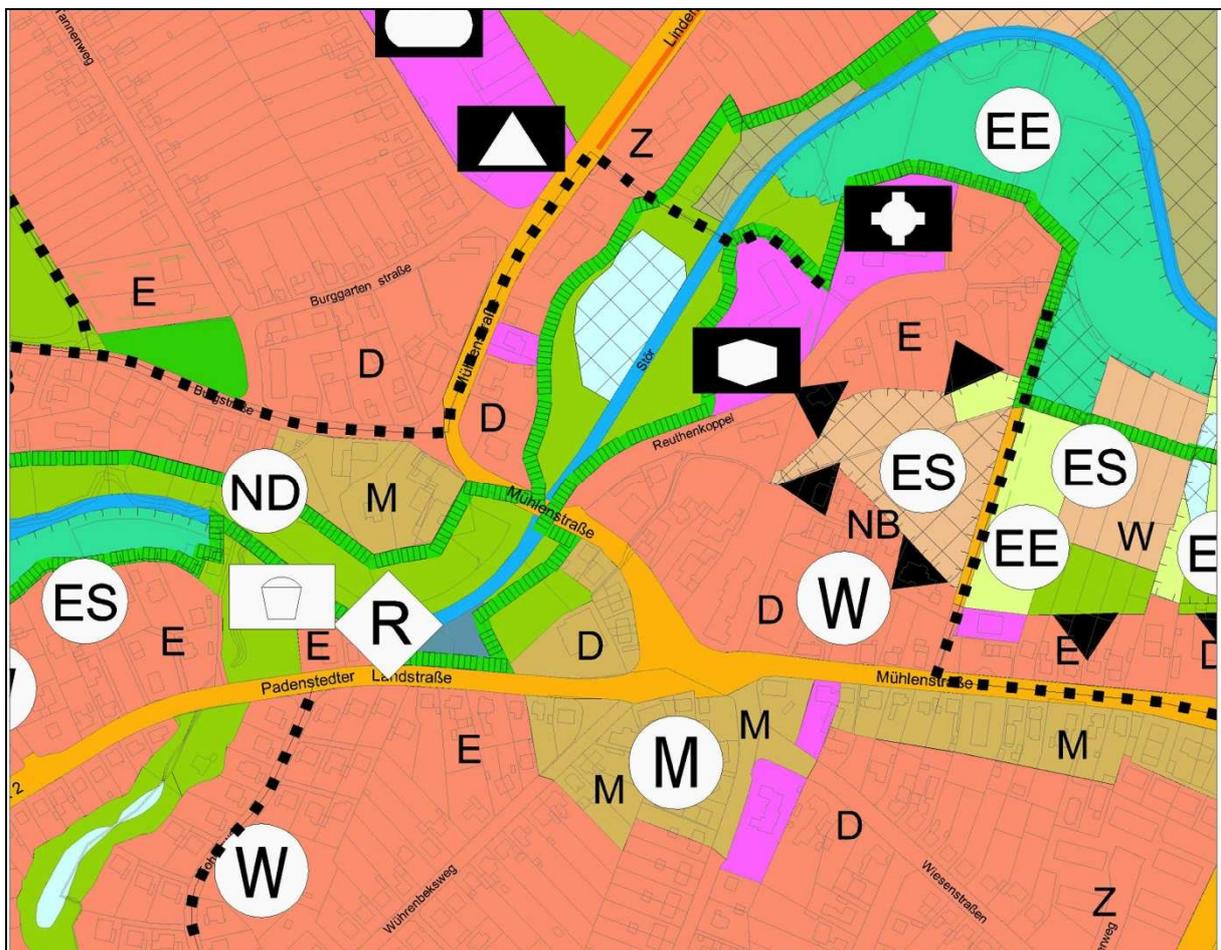


Abbildung 2: Landschaftsplan von 1999, o.M.

### **4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster**

Die Stadt Neumünster hat im Jahr 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 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 Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Das Konzept wird derzeit fortgeschrieben und an die teilweise geänderten Entwicklungsziele der Stadt Neumünster angepasst.

Das EZK 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 Sortimente sowie in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert. Es enthält zudem eine auf die örtlichen Verhältnisse in Neumünster beruhende Sortimentsliste, die festlegt, welche Sortimente zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind und welche nicht.

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

Zentrentyp 1: Hauptgeschäftszentrum 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.**

Ausgenommen sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup>. In den Nahversorgungszentren sollten die üblichen Betriebsgrößen, d.h. 800 - 1100 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter und 1500 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment, nicht überschritten werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Wittorf. Diese Einstufung ergibt sich aus dem Konzept, sie leitet sich darüber hinaus aus den örtlichen Verhältnissen ab, wie oben in Kap. 3 beschrieben. 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 m<sup>2</sup> je Betrieb, ergänzend kleinteilige Betriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> je Betrieb,
- Vor dem Hintergrund oftmals fehlender unbebauter Flächen Schaffung von Entwicklungsflächen auch durch Zusammenlegung von Flächen oder bauliche Umstrukturierungen.

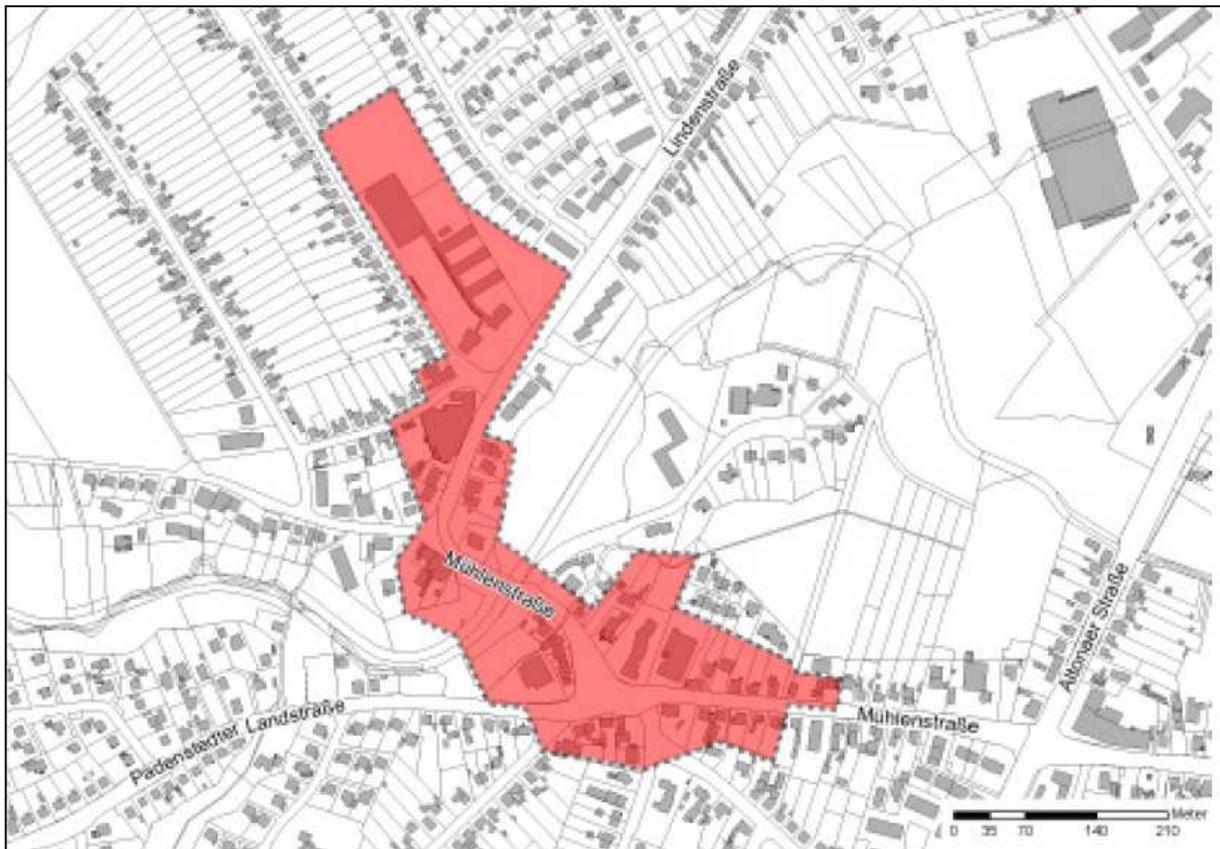


Abbildung 3: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wittorf, entnommen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, Junker und Kruse, Dortmund, Oktober 2008

Die Planung hat die Erweiterung eines Betriebs zum Gegenstand, der frequenzbringender Magnetbetrieb dieses Nahversorgungszentrums ist. Sie schafft in den einbezogenen Mischgebietsflächen zudem Spielräume für die Ansiedlung weiterer, kleinteiliger Betriebe unterhalb der Großflächigkeit. Insoweit entspricht die Planung den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in seiner derzeitigen Fassung. Die vorgesehene Verkaufsfläche übersteigt mit insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> die im Konzept vorgesehene Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Daher wurde aufgrund einer Forderung der Landesplanung Schleswig-Holstein eine gesonderte Kompatibilitätsprüfung und Wirkungsanalyse des Vorhabens erstellt.

Darüber hinaus entspricht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seiner vorliegenden Fassung nicht mehr vollständig den Entwicklungszielen der Stadt Neumünster. Es wird derzeit überarbeitet und fortgeschrieben. Deswegen war es erforderlich, die Verträglichkeit des Vorhabens auch unabhängig von dem im EZK enthaltenen Aussagen zu untersuchen und nachzuweisen.

#### **4.4 Kompatibilitätsprüfung und Wirkungsanalyse des Vorhabens**

Die Kompatibilitäts- und Wirkungsanalyse geht zweistufig vor: In einer ersten Stufe wird aufgrund der Forderung der Landesplanung Schleswig-Holstein untersucht, ob das Vorhaben mit den Zielen des zur Zeit noch gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel ist. Dies ist erforderlich, um die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen, da Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Als zweite Stufe wird eine städtebauliche Wirkungsanalyse vorgenommen. Darin wird - unabhängig von den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts - untersucht, welche absatzwirtschaftlichen und daraus ggf. resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen mit der Realisierung des Vorhabens verbunden und welche bauplanungsrechtlichen Schlussfolgerungen daraus ggf. zu ziehen sind.

Im Rahmen der **ersten Stufe** erfolgt eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum. Als Untersuchungsraum gilt der Stadtteil Wittorf in seinen politischen Grenzen. Es existieren in Wittorf 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von zusammen etwas mehr als 5.000 m<sup>2</sup>. Von dieser Verkaufsfläche entfällt nur ein Drittel auf das abgegrenzte Nahversorgungszentrum in Wittorf, die übrigen Flächen verteilen sich im Wesentlichen auf einen Markt mit Vollsortiment und zwei Discountmärkte, die ihre Standorte allesamt in städtebaulich nicht integrierten Lagen haben. Daraus lässt sich nach Aussage des Gutachtens eine Entwicklungsperspektive und -notwendigkeit für Angebotserweiterungen innerhalb des Versorgungszentrums ableiten.

Die Kompatibilitätsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Erweiterung mit diesen Zielen vereinbar ist, die spezifischen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Nahversorgungszentren wurden im vorangegangenen Kapitel zusammenfassend dargestellt. Dies gilt insbesondere für den in diesem Konzept erhaltenen Grundsatz 2 (siehe S. 7). Dieser Grundsatz soll im Rahmen der Fortschreibung des EZK wie folgt weiter entwickelt werden (vgl.: Geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes am Standort Mühlenstraße in der Stadt Neumünster, Prüfung der Kompatibilität und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Junkers und Kruse, Oktober 2014, S. 21/22):

*Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächen-dimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.*

*Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum) liegen. Die Dimensionierung eines Betriebs soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.*

*Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.*

*In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbeurteilung unter Einbeziehung der o.a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.*

Es wird deutlich, dass für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zukünftig neben der Einhaltung der Maßstäbe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zusätzlich eine Einzelfallprüfung erfolgen muss. Gleichzeitig wird auf die Definition einer starren Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben in Nahversorgungszentren verzichtet. Begründet wird dies mit einer seit 2008 veränderten Rechtsprechung und veränderten Kaufkraft und Um-

satzdaten. Zukünftig soll sich die Verkaufsfläche eines Vorhabens am individuellen Versorgungsbereich eines Stadtteils bzw. der dort vorhandenen Kaufkraft orientieren.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass der potenzielle Soll-Umsatz des Vorhabens nach Erweiterung etwa 51 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtteil Wittorf entspricht. Damit kann der Markt auch weiterhin seinen Umsatz im Wesentlichen aus seinem Kernversorgungsbereich generieren und beeinträchtigt keine Betriebe in benachbarten Versorgungszentren. Zudem dient die Erweiterung der langfristigen Sicherung des Magnetbetriebs innerhalb eines Nahversorgungszentrums. Der Betrieb übernimmt innerhalb des Nahversorgungszentrums eine wichtige Funktion im nördlichen Polbereich. Daraus ergibt sich eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen des EZK auch vor dem Hintergrund seiner derzeitigen Fortschreibung und der neu entwickelten Ansiedlungsregel.

Im Rahmen der **zweiten Stufe** werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Es wird festgestellt, dass die durch die Erweiterung hervorgerufenen Umsatz-Umverteilungen zugunsten des Markts nahezu ausschließlich innerhalb des Untersuchungsraums, d.h. des Stadtteils Wittorf, stattfinden. Die nächstgelegenen Nahversorgungszentren Kantplatz/ Hansaring und Gadeland sind jeweils 3 km bzw. 4,5 km entfernt, so dass es zu keinen Überschneidungen von Einzugsbereichen kommt. Prognostiziert werden Umsatzumverteilungen von 5 % zulasten konkurrierender Betriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums. Für die Betriebe in nicht integrierten Standorten werden Umsatz-Umverteilungen von 9 % (Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment) bzw. 6 % (Discountmärkte) prognostiziert.

Städtebaulich relevante Umsatz-Umverteilungen liegen dann vor, wenn Geschäftsaufgaben zu befürchten sind, durch die eine Versorgung der Bevölkerung gefährdet wird oder wenn ein Vorhaben zu Leerständen und infolgedessen zu abnehmender Kundenfrequenz und Niveauabsenkungen führt, durch die ein zentraler Versorgungsbereich seine Funktionsfähigkeit einbüßt. Bezogen auf das Nahversorgungszentrum Wittorf führt die prognostizierte Umsatz-Umverteilung von 5 % nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung von Mitbewerbern, zumal mögliche Synergieeffekte (positive Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Betriebe durch seine Magnetfunktion) aus methodischen Gründen unberücksichtigt bleiben. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO in zentralen Lagen ist demnach nicht zu erwarten.

Wettbewerber außerhalb des Nahversorgungszentrums in städtebaulich integrierten Lagen existieren in Wittorf nicht. Die betroffenen Betriebe in nicht integrierten Lagen sind zum einen durchweg modern aufgestellt und leistungsfähig, vor allem aber erfüllen sie keine städtebauliche Funktion, da sie nur marginale Nahversorgungsfunktion übernehmen. Selbst Betriebsschließungen, die nicht zu erwarten sind, hätten daher keine städtebaulich relevanten Auswirkungen. Eine Verlagerung von Umsätzen an Standorte innerhalb des Nahversorgungszentrums ist aus städtebaulicher Sicht und vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchaus wünschenswert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhaben zum einen mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch in seiner derzeit in der Fortschreibung befindlichen Fassung kompatibel ist. Zum anderen sind – unabhängig von den Aussagen dieses Konzepts – negative städtebauliche Folgen der geplanten Erweiterung sicher auszuschließen.

#### **4.5 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 2**G**). 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 Siedlungsbereichs eines zentralen Ortes. 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 Planung ist die Erweiterung eines seit Jahrzehnten ansässigen 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.

Diese Einschätzung wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme bestätigt (vgl. Kap. 4.4). 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 m<sup>2</sup> wurde zunächst 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.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet zählt zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

### **2. Vorgesehene Festsetzungen**

#### Art der Nutzung – Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel

Das Grundstück des Lebensmittelmarkts wird als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel** festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebiets ist erforderlich, weil großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO neben den Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Das Sondergebiet umfasst das Grundstück mit der dazugehörigen Stellplatzfläche. Es umfasst darüber hinaus das südlich angrenzende Flurstück 302. Es soll die Option geschaffen werden soll, im Zuge der Erweiterung des Marktes das Flurstück 302 in die Stellplatzfläche einzubeziehen, um den Stellplatz großzügiger und kundenfreundlicher zu gestalten. Zudem soll die Zufahrtssituation perspektivisch verbessert werden, indem eine zusätzliche Aus- bzw. Zufahrt an der Burgstraße hergestellt wird.

Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“. Ziel der Planung ist es, einen bestehenden Nahversorgungsbetrieb, der Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums Wittorf ist, in seinem Bestand zu sichern. Es soll außerdem eine maßvolle Erweiterung zugelassen werden, damit sich dieser Markt an die aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen anpassen kann. Der Lebensmittelmarkt ist nicht „aus einem Guss“ entstanden, sondern er wurde im Laufe der Zeit schrittweise umgebaut und erweitert. Dies führt naturgemäß dazu, dass das Gebäude in betriebstechnischer Hinsicht weniger günstig und der Verkaufsbereich weniger übersichtlich ist, als dies bei einem nach modernen Anforderungen neu geplanten Markt der Fall wäre. Der Umbau und die Erweiterung erfolgen in erster Linie, um den Markt übersichtlicher und betriebstechnisch rationeller zu gestalten und damit letztlich seine Wettbewerbsfähigkeit durch attraktivere Produktpräsentation zu erhalten. In städtebaulicher Hinsicht dient die Festsetzung dem Ziel, das bestehende Nahversorgungszentrum zu sichern. Daher muss sichergestellt werden, dass der Standort auch zukünftig der Nahversorgung dient und die Ansiedlung anderer Nutzungen oder Sortimente unterbunden wird.

Entsprechend der Zweckbestimmung sind diejenigen Sortimente zulässig, die das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als nahversorgungsrelevant (gleichzeitig zentrenrelevant) einstuft. Dies sind:

- *Back- und Konditoreiwaren,*
- *Metzgerei-/ Fleischereiwaren,*
- *Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.),*
- *Getränke,*
- *Schnittblumen,*
- *Zoologischer Bedarf,*
- *Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln),*
- *Parfümerieartikel,*
- *Freiverkäufliche Apothekenwaren,*
- *Schreib- und Papierwaren,*
- *Zeitungen und Zeitschriften.*

Im Zuge der laufenden Fortschreibung des Konzeptes ergeben sich an dieser Liste voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen.

Die Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ stellt sicher, dass der Schwerpunkt des Angebots auf den Sortimenten gemäß Ziffer 1.1 dieser Liste liegen muss, also Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke.

Auf 10% der Verkaufsfläche gelten keine Beschränkungen, d.h. hier dürfen sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevante Sortimente als Rand-/Nebensortimente verkauft werden. Dies ist im Hinblick auf die Nachhaltigkeit des Standorts erforderlich. Unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen ist es marktüblich, dass ein Lebensmittel-Einzelhandel in einem gewissen Umfang sortimentsfremde Aktionsware anbietet (z.B. Elektronik, Haushaltswaren). Dieser 10%-Anteil entspricht der Empfehlung des EZK für die Größenordnung von Randsortimenten. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt 180 m<sup>2</sup>. Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt sind angesichts dieser geringen Größenordnung nicht zu erwarten.

Kennzeichnend für den bestehenden Betrieb ist, dass bestimmte Sortimente (Backwaren) in separaten Verkaufseinheiten angeboten werden. Daher wird klarstellend festgesetzt, dass der Verkauf einzelner Sortimente in separaten Verlaufsfeinheiten zulässig ist.

Zum Angebotsspektrum eines Nahversorgungszentrums gehören auch ergänzende Dienstleistungsnutzungen wie Schlüsseldienst, Lottoannahmestelle oder Schuhreparatur. Es handelt sich um Dienstleistungen, die im Rahmen der Deckung des täglichen Bedarfs nachgefragt werden und die häufig in Gebäuden von Lebensmittel-Einzelhändlern mit Vollsortiment als Untermieter ansässig sind. Aktuell vorhanden ist eine Lottoannahmestelle mit Postfiliale in einem vorgelagerten separaten Raum innerhalb des bestehenden Marktes. Daher wird festgesetzt, dass entsprechende Handwerksbetriebe und handwerksnahe Dienstleistungen im Sondergebiet zulässig sind. Da diese Nutzungen regelmäßig nur sehr kleine Flächen beanspruchen, sind Festsetzungen zur Flächenbegrenzung nicht erforderlich. Soweit auch ein Verkauf von Waren stattfindet, wird die betreffende Fläche Bestandteil der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.

An der Mühlenstraße vor dem Lebensmittelmarkt, jedoch auf dessen Grundstück, steht regelmäßig ein mobiler Verkaufsstand, der Frischfisch anbietet. Auch dies entspricht marktüblichen Gegebenheiten, vielfach bieten auch landwirtschaftliche Betriebe aus der Region ihre Waren ganzjährig oder saisonal an (Obst, Gemüse, Kartoffeln etc.). Daher wird festgesetzt, dass bis zu drei mobile Verkaufs- und Gastronomiestände außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Um den vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass in den Obergeschossen Wohnungen und Büronutzungen zulässig sind. Zulässig sind zudem Räume für freie Berufe, um ggf. die Ansiedlung einer Arztpraxis, einer Rechtsanwaltskanzlei oder ähnlicher Nutzungen zu ermöglichen. Auch diese Nutzungen fügen sich in ein Nahversorgungszentrum ein. Die Festsetzung lautet wie folgt:

*Im **Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel** ist ein Einzelhandelsbetrieb zum Zwecke der Nahversorgung zulässig. Die Verkaufsfläche darf 1.800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es sind folgende Sortimente zulässig:*

- *Back- und Konditoreiwaren,*
- *Metzgerei-/ Fleischereiwaren,*
- *Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.),*
- *Getränke,*
- *Schnittblumen,*
- *Zoologischer Bedarf,*
- *Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln),*
- *Parfümerieartikel,*
- *Freiverkäufliche Apothekenwaren,*
- *Schreib- und Papierwaren,*
- *Zeitungen und Zeitschriften.*

*Auf bis zu 10% der gesamten Verkaufsfläche dürfen auch andere Sortimente verkauft werden.*

*Im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche ist ein Verkauf einzelner Sortimente in separaten Verkaufseinheiten zulässig.*

Darüber hinaus sind zulässig:

- *Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Schuhmacher), Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schlüsseldienst, Reisebüro, Toto- und Lottoannahmestellen, Bank-, Postfiliale),*
- *bis zu drei mobile Verkaufs- und Gastronomiestände außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO*

*In den Obergeschossen sind Wohnungen, Büronutzungen, Räume für freie Berufe zulässig.*

#### Mischgebiet

Die Flurstücke 191, 273 und 401 werden vom Sondergebiet eingefasst. Sie liegen an der Mühlenstraße bzw. an der Burgstraße. Gegenüber an der Südseite dieser Straßen befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen (Sparkasse, Elektronik-Fachmarkt), der Bereich südlich der Burgstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flurstücke 191 und 401 sind bereits Bestandteil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungsbereichs. Das Flurstück 273 grenzt südlich an die vorhandene Stellplatzfläche des Lebensmittel-Einzelhandels und wird von dem Sondergebiet bzw. von den genannten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit geprägt. Aufgrund dieser Ausweisung bzw. vielfältigen Verzahnung sind diese drei Flurstücke als perspektivische Ergänzungsflächen für das Nahversorgungszentrum besonders geeignet. Sie sollen daher als Mischgebiet festgesetzt werden, um die Funktion des Nahversorgungszentrums insgesamt zu stärken. Laut aktueller Rechtsprechung ist es erforderlich, dass Nahversorgungszentren eine Entwicklungsperspektive für zukünftige Ansiedlungen aufweisen sollten. Dies wird hiermit unterstützt. Damit sind neben den bestehenden Wohnnutzungen unter anderem auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit zulässig, d.h. bis zu einer Verkaufsfläche von im Regelfall 800 m<sup>2</sup>.

Auf eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche im Mischgebiet wird verzichtet. Die drei Flurstücke umfassen zusammen etwa 0,22 ha. Unter Berücksichtigung der für Einzelhandelsbetriebe jeweils notwendigen Stellplätze können sich ohnehin nur Betriebe ansiedeln, die deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegen. Ansiedlungen, die den Hauptgeschäftsbereich im Stadtzentrum beeinträchtigen könnten, sind nicht zu erwarten.

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in dieses kleinteilige Mischgebiet ein, Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Nahversorgungszentrums. Dies gilt entsprechend für die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es gibt in Neumünster andere Orte, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur für Vergnügungsstätten geeignet sind.

#### Maß der Nutzung

Im **Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert deckt die Grundfläche des geplanten Gebäudes ab und lässt kleinere Spielräume für spätere Umgestaltungen. Die verbleibende Fläche des Flurstücks 121 wird nahezu vollständig von Stellplätzen und Nebenanlagen eingenommen. Wenn die Stellplatzenerweiterung auf das Flurstück 302 erfolgt, wird auch dieses weitgehend versiegelt werden müssen. Aufgrund der insgesamt knapp bemessenen Flächen wird daher für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei Ermittlung der GRZ mitzurechnenden Anlagen – dies sind insbesondere Stellplätze – eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zugelassen. Das Sondergebiet darf damit nahezu vollständig versiegelt werden. Dies gilt allerdings nur, soweit die grünordnerische Festsetzung, wonach für die anzupflanzenden Bäume eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen ist (siehe Kap. 5), dem nicht entgegensteht. Die grünordnerische Festsetzung besitzt insoweit Vorrang. Bereits im Bestand ist das Grundstück weitgehend versiegelt, einzelne Restgrünflächen sind flächenmäßig unbedeutend und haben keinen besonderen Wert für den Natur-

haushalt. Diese Festsetzung ist aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebiets und der Bestandssituation erforderlich und in Abwägung mit anderen Belangen – insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden – in diesem konkreten Fall auch vertretbar. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, weil das Gebäude in Teilen zweigeschossig ist. Die ebenfalls teilweise vorhandenen Dachgeschosse sind jeweils keine Vollgeschosse. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich, weil das Nutzungsmaß durch GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche ausreichend bestimmt wird. Rechnerisch ergibt sich eine GFZ von 1,2, die Obergrenze des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete wird nur zur Hälfte ausgeschöpft.

Im **Mischgebiet** wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Es gilt die Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO, d.h. die Überschreitung der GRZ für Stellplätze ist bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 zulässig. Dies ist sowohl für die bestehenden Wohnnutzungen (teilweise in Mehrfamilienhäusern) als auch für die hier perspektivisch vorgesehenen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen ausreichend. Es werden wiederum zwei Vollgeschosse festgesetzt, was der vorhandenen Bebauung (teilweise zweigeschossige Mehrfamilienhäuser) entspricht und sich in den städtebaulichen Rahmen der Umgebung einfügt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird auch hier verzichtet. Rechnerisch ergibt sich eine GFZ von 1,2. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird eingehalten.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im **Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel** orientiert sich an dem bestehenden Gebäude des Lebensmittelmarkts bzw. der vorgesehenen Erweiterung. Diese soll nach Norden in Richtung Burggartenstraße bzw. Einmündung der Burggartenstraße in die Mühlenstraße erfolgen. Ein dort noch vorhandenes älteres Gebäude, das über ein separates, inzwischen leerstehendes Ladenlokal verfügt, baulich aber mit dem Gebäude des Lebensmittelmarkts verbunden ist, soll abgerissen werden, ebenso die bestehende Fleischerei des Markts an der Burggartenstraße. Auf beide Flächen soll das bestehende Gebäude wiederum erweitert werden. Die neue Bebauung erfolgt weitgehend auf bereits bebauten Flächen, die zukünftig jedoch effektiver ausgenutzt werden. Die vorgesehene Baugrenze im Bereich der Einmündung Burggartenstraße/Mühlenstraße orientiert sich an der Straßenführung und liegt vollständig auf privaten Flächen. Damit bildet das Gebäude mehr als bisher ein gewachsenes Ganzes. Städtebaulich verbessert sich die Situation dadurch gegenüber dem bisherigen Zustand. Bisher wächst ein älteres Gebäude willkürlich in ein größeres neueres Gebäude hinein, wodurch das Erscheinungsbild insgesamt ungeplant und unorganisch wirkt. Die Baugrenzen lassen im Bereich des Eingangs und an der Burggartenstraße kleinere Spielräume zu, damit etwaige kleinere Umgestaltungen später ohne Änderungen des Bebauungsplans erfolgen können. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche über das derzeit vorgesehene Maß hinaus ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht möglich.

Die Festsetzung einer Bauweise ist in Anbetracht der vorhandenen Bebauung und der Baugrenzen, die diese Bebauung weitgehend festschreiben, nicht erforderlich. Die Länge des bestehenden Gebäudes beträgt etwa 77 m, dies wird sich auch nach der vorgesehenen Erweiterung nicht wesentlich ändern.

Im **Mischgebiet** wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich an den Straßenbegrenzungslinien bzw. den äußeren Flurstücksgrenzen orientiert. Da für diesen Bereich keinerlei Gebäudeplanungen vorliegen, soll für eine zukünftige Anordnung von Gebäuden ein möglichst großer Spielraum geschaffen werden. Es gilt hier eine offene Bauweise, d.h. eine maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m. Dies ist für die hier vorgesehenen Nutzungen ausreichend.

#### Gestalterische Festsetzungen

Es werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Dies ist erforderlich, um eine Überfrachtung des Gebiets mit Werbeanlagen zu vermeiden. Diese Gefahr ist insbesondere durch die Einzelhandelsnutzung gegeben. Ziel ist es, einen Kompromiss zu finden zwischen den Anforderungen des Stadtbilds und den grundsätzlich legitimen Bedürfnissen

der Betriebe, für ihren Standort zu werben. Rechtsgrundlage dieser Festsetzungen ist § 84 Abs. 1 LBO (Landesbauordnung) Schleswig-Holstein.

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

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

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

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Mühlenstraße bzw. Burgstraße und die Burggartenstraße. Der Stellplatz des Lebensmittelmarkts hat Zufahrten von der Mühlenstraße und von der Burggartenstraße. Die Ausfahrt erfolgt nur über die Burggartenstraße, von dort erfolgt auch die Anlieferung. Der Haupteingang des Markts orientiert sich nach Südosten zur Mühlenstraße.

Im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme wurde überprüft, ob die bestehenden Zufahrten auch nach einer Erweiterung des Markts noch ausreichend leistungsfähig sind (*Erweiterung eines Verbrauchermarkts in der Mühlenstraße 2-6 in 24539 Neumünster – verkehrliche Stellungnahme, Wasser- und Verkehrskontor, August 2014*). Überprüft wurde außerdem die Leistungsfähigkeit der Einmündung des Kiefernwegs in die Mühlenstraße. Zu diesem Zweck wurde am 19. Juni 2014 (Donnerstag) eine Verkehrserhebung durchgeführt. Für das Vorhaben wurden folgende Annahmen getroffen:

- Stagnation der Grundbelastung bis 2030
- Verkehrszuwachs durch die Markterweiterung um 17%, das sind zusätzlich 330 Kfz in 24 h
- Aufteilung der Verkehrsströme an den Grundstückszufahrten und an der Einmündung Kiefernweg in die Mühlenstraße entsprechend den Ergebnissen der Verkehrserhebung

Eine zusätzliche Ausfahrt an der Burgstraße, die im Zuge der vorgesehenen Stellplatzerweiterung auf dem Flurstück 302 hergestellt würde, wurde nicht berücksichtigt. Sie würde die Situation gegenüber den getroffenen Annahmen verbessern, da die bestehende Ausfahrt an der Burggartenstraße entlastet würde.

Ergebnis ist, dass die bestehende Grundstückserschließung auch nach der Erweiterung des Markts ausreichend leistungsfähig ist. Die größte mittlere Wartezeit für Linksabbieger von der Mühlenstraße auf den Stellplatz beträgt rechnerisch 5 Sekunden. Die größte mittlere Wartezeit für Linksabbieger aus dem Kiefernweg in die Mühlenstraße beträgt 13 Sekunden. Das entspricht den sehr guten bzw. guten Qualitätsstufen A und B gemäß HBS (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen). Veränderungen an den umgebenden Straßen sind demzufolge nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Die Buslinie 12 der Stadtwerke Neumünster verbindet Wittorf Mitte mit dem Zentrum Neumünsters und den Hauptbahnhof. Die Haltestelle Kiefernweg liegt in unmittelbarer

Nähe des Plangebiets. Es besteht werktags tagsüber ein 40-Minutentakt, der in den Hauptverkehrszeiten zu einem 20-Minutentakt verdichtet wird.

#### Stellplätze

Die bestehende Stellplatzfläche des Lebensmittel-Einzelhandels wird als Fläche für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Sie umfasst derzeit etwa 60 Stellplätze. Als Anhaltspunkt für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs können die Richtzahlen des – nicht mehr gültigen – Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein (Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung) herangezogen werden. Dieser enthält als Anlage eine Richtzahlentabelle, die für Großflächigen Einzelhandel einen Stellplatz auf 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsieht. Aufgrund der zentralen Lage des Vorhabens ist es angemessen, den unteren Wert zugrunde zu legen. Dies wären dann bezogen auf die geplanten 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 90 Stellplätze, d.h. die vorhandene Stellplatzanzahl wäre bezogen auf diese Richtzahlen nach der Erweiterung nicht mehr ausreichend. Da die Vorgabe aus dem Stellplatzerlass nicht mehr verbindlich gilt, wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze abschließend im Bauantragsverfahren festgelegt.

Seitens des Betreibers besteht die Absicht, die Stellplatzanlage zu erweitern und eine zusätzliche Ausfahrtmöglichkeit zur Burgstraße zu schaffen. Vorgesehen ist eine Erweiterung auf das Flurstück 302, dieses steht eigentumsrechtlich zur Verfügung. Daher umfasst die festgesetzte Fläche für Stellplätze auch dieses Flurstück. Die Erweiterung wurde verkehrlich (siehe oben) und schalltechnisch geprüft. In schalltechnischer Hinsicht ist die Erweiterung realisierbar, wenn bestimmte bauliche Maßnahmen ergriffen werden, u.a. muss die Fläche nach Westen zum benachbarten Wohngebäude Burgstraße 6 abgeschirmt und teilweise überdacht werden (vgl. Kap. B.4).

Stellplätze für weitere Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

#### Technische Erschließung, Oberflächenentwässerung

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung sind vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden 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 vorabgestimmt, der Entwässerungsnachweis an sich ist Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Da das Grundstück nahezu vollständig versiegelt ist, wird sich das Aufkommen an Oberflächenwasser durch die Erweiterung nicht verändern.

#### **4. Lärmemissionen**

Unmittelbar angrenzend an den Lebensmittelmarkt bzw. an dessen Stellplatzfläche befinden sich Wohnnutzungen, die gegenüber Lärmimmissionen schutzbedürftig sind. Daher ist mit Lärmkonflikten zu rechnen. Dies betrifft vor allem die bestehenden Wohnnutzungen nördlich und östlich des Plangebiets, es betrifft die Wohnnutzungen an der Burggartenstraße gegenüber der Anlieferung und nicht zuletzt auch die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets, d.h. im Mischgebiet und in den Obergeschossen des Lebensmittelmarkts. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen rechnerisch prognostiziert (*Erweiterung eines Verbrauchermarkts Mühlenstraße 2-6 in Neumünster, Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, August 2014 / 1. Ergänzung der Lärmtechnischen Untersuchung,*

Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Juli 2015).

Der Lebensmittelmarkt ist eine gewerbliche Nutzung. Die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage der TA Lärm und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 enthält in einem Beiblatt Orientierungswerte, deren Einhaltung im Rahmen der Bauleitplanung wünschenswert ist. Die TA Lärm enthält Richtwerte für die Lärmpegel, die vor den Fassaden der dort vorhandenen Gebäude maximal ankommen dürfen. Die Höhe der zulässigen Lärmpegel orientiert sich an den jeweiligen Gebietskategorien der BauNVO. Die TA Lärm gilt nicht unmittelbar für die Bauleitplanung. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass diese in der TA Lärm enthaltenen dB(A)-Pegel vor den Fassaden der umgebenden Bebauung nicht überschritten werden.

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

- Wohnnutzungen an der Nordseite der Burggartenstraße (**Immissionsorte (IO) Bga 02.1 bis Bga 08.1**), Einstufung als allgemeines Wohngebiet
- Wohnnutzungen an der Südseite der Burggartenstraße nördlich der Stellplatzfläche (**Bga 09.1 bis Bga 11.1**), Einstufung als allgemeines Wohngebiet
- Wohnnutzungen an der Burgstraße westlich des Plangebiets (**IO Bur 06.1 bis Bur 06.4**), Einstufung als allgemeines Wohngebiet
- Wohnnutzungen an der Burgstraße und der Mühlenstraße innerhalb des Plangebiets (**IO Bur 2.1 bis 2.3, Müh 06a1 bis Müh 06b2**), Einstufung als Mischgebiet
- Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Lebensmittelmarkts Mühlenstraße 4 (**IO Bga 01.1 bis Bga 01.3, Müh 04.1 bis Müh 04.3**), Einstufung als Mischgebiet
- Wohn-/Gewerbenutzung Ostseite Mühlenstraße (Wohnen und Sparkasse, **IO Müh 07.1**), Einstufung als Mischgebiet

Die Ermittlung der Pegel erfolgt jeweils auf Höhe des am stärksten betroffenen Geschosses. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß den Richtwerten der TA Lärm tagsüber Lärmpegel von 55 dB(A) einzuhalten, nachts liegen diese bei 40 dB(A). In Mischgebieten betragen die einzuhaltenden Pegel 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Die einzuhaltenden Pegel nach dem Beiblatt der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ betragen für Gewerbelärm in WA-Gebieten ebenfalls 55/40 dB(A), in Mischgebieten ebenfalls 60/45 dB(A). Die nächtlichen Pegel beziehen sich auf den Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr.

Für die Beurteilung wird der Lebensmittelmarkt in dem Zustand nach seiner Erweiterung zugrunde gelegt (1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Es werden folgende Schallquellen berücksichtigt:

- Anlieferung (Hauptsortiment und Getränke) über den Parkplatz, Fleisch- und Wurstwaren an der Burggartenstraße, Gemüse und Molkereiprodukte durch den Eingang, Brot für die Bäckereifiliale im Vorbereich über die Mühlenstraße,
- haustechnische Anlagen (Verflüssiger/Lüftungen) gemäß Bestand auf dem Dach,
- Einkaufswagen-Sammelbox am bestehenden Standort am Eingang und an der südlichen Grundstücksgrenze, eine dritte Box ist überdacht und dadurch gut abgeschirmt, sie wird daher nicht berücksichtigt. Es wird von lärmarmen Einkaufswagen aus Metall entsprechend dem Stand der Technik ausgegangen.
- Stellplatz mit Ein- und Ausfahrten (Einfahrt Mühlenstraße und Burggartenstraße, Ausfahrt Burggartenstraße).

Berücksichtigt wird zudem die vorgesehene Erweiterung des Stellplatzes um das Flurstück 302 (Burgstraße 4).

Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde eine Zählung durchgeführt (siehe Kap. 3 des Gutachtens). Der Parkplatzlärm wurde anhand der bayrischen Parkplatzlärmstudie ermittelt.

Die Öffnungszeiten des Markts liegen derzeit zwischen 7 und 20 Uhr, die Anlieferung erfolgt ab 6 Uhr. Eine Anlieferung vor 6 Uhr und eine Öffnungszeit nach 22 Uhr sind auch zukünftig nicht vorgesehen. Daher werden im Rahmen des Schallgutachtens nur die Lärmpegel tagsüber betrachtet.

Die lärmtechnische Untersuchung prognostiziert Überschreitungen der Richtwerte tagsüber an verschiedenen Immissionsorten. Am stärksten betroffen sind die Gebäude Burggartenstraße 2, 4, 6 und 8 gegenüber dem Anlieferungsbereich. Dort würde es ohne Schallschutzmaßnahmen zu Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) kommen können.

Aufgrund der baulichen Verhältnisse (Lage der Lager- und Kühlräume) ist es nicht zu vermeiden, die Anlieferung des Marktes zum überwiegenden Teil über die Burggartenstraße abzuwickeln. Eine Verlegung der Grundstückszufahrt zur Burggartenstraße in den Eckbereich Burggartenstraße/ Mühlenstraße wurde geprüft. Sie ist aufgrund der inneren Struktur des Marktes nicht umsetzbar, zudem stellt sich der Einmündungsbereich Mühlenstraße/ Kiefernweg/ Lindenstraße/ Burggartenstraße wegen der geringen Abstände und der variierenden Vorfahrtbeziehungen komplex dar. Auch deshalb soll in diesem Bereich keine zusätzliche Ein- oder Ausfahrt hergestellt werden.

Überschreitungen bis zu 7 dB(A) sind an den unmittelbar an den Stellplatz angrenzenden Wohngebäuden Burgstraße 6 und Burggartenstraße 9 zu verzeichnen. Zu Überschreitungen kommt es schließlich an den Gebäuden Mühlenstraße 6a (um bis zu 2 dB(A)) und das Marktgebäude Mühlenstraße 4 (um 1 dB(A) für die Wohnnutzung im 2. OG).

Um die Richtwerte einhalten zu können, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Ausführung der Parkplatzerweiterung in Asphalt oder Betonsteinpflaster (eng verlegt, ungefast)
2. Überdachung der Stellplatzreihe entlang der vorhandenen Mauer zum Gebäude Burggartenstraße 9
3. Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand an der Westseite des Kundenparkplatzes auf 2,70 m über Parkplatzniveau
4. Herstellung eines 3 m hohen Tores zur Abschirmung der Anlieferung an der Burggartenstraße (Getränke, Hauptsortiment)
5. Überdachung der Stellplatzreihe entlang der vorhandenen Mauer zum Gebäude Burgstraße 6, dort zusätzlich Herstellung einer rückwärtigen Abschirmung
6. Überdachung des Zufahrtsbereichs an der Mühlenstraße mit seitlicher Abschirmung zum Gebäude Mühlenstraße 6
7. Anliefervorgänge an der Burggartenstraße nur zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr
8. Abschirmung der Anlagen der Haustechnik, sofern ein Schalleistungspegel von 67 dB(A) überschritten wird

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen 1 – 6 festgesetzt. Die Überdachungen (Maßnahmen 2 und 5) bewirken auch unter Berücksichtigung etwaiger Reflexionen einen ausreichenden Schallschutz für die betroffenen Gebäude, dies wurde seitens des Fachplanungsbüros gesondert überprüft.

Anlieferzeiten (**Maßnahme 7**) können im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Hier sind Auflagen in der Baugenehmigung für die Erweiterung des Markts und ggf. vertragliche Regelungen möglich. Auch der Nachweise der Schallimmissionen haustechnischer Anlagen (**Maßnahme 8**) ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Es stehen nach dem Stand der Technik lärmarme Verflüssiger zur Verfügung, die einen Schalleistungspegel von 67 dB(A) einhalten. Ergänzend kann die Anlage abgeschirmt werden.

Der zusätzliche Kundenverkehr auf öffentlichen Straßen löst keine Konflikte aus, die Maßnahmen erforderlich machen würden. Dies gilt auch für die Burggartenstraße. Dort kommt es rechnerisch zu einer Zunahme des Verkehrs um ca. 175 Kfz/24h bzw. von 20 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Diese wird aus verkehrlicher Sicht als verträglich eingestuft. Sollte im Zuge einer Stellplatzerweiterung auf das Flurstück 302 eine zusätzliche Grundstücksausfahrt zur Burgstraße geschaffen werden, ist eine verkehrliche Entlastung der Burggartenstraße zu erwarten.

In der 1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten wurde geprüft, ob eine Anlieferung mit Zufahrt von der Mühlenstraße (K 9) und einer Ausfahrt über die Burgstraße zu einer maßgeblichen Verbesserung der Immissionssituation führen würde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch eine geänderte Anlieferung die Beurteilungspegel lediglich an zwei Immissionsorten um 1 bis 2 dB(A) reduziert werden könnten. Aus schalltechnischer Sicht ist daher eine geänderte Anlieferung nicht erforderlich. Eine Anlieferung mit Ausfahrt über die Burggartenstraße ist verträglich, wenn die o.g. Schallminderungs- / Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

In der lärmtechnischen Untersuchung wurde auch der bestehende Pappcontainer des Marktes betrachtet. Im Ergebnis sollte die Aufstellfläche des Containers mit einer lärmarmen Oberfläche ausgeführt werden. Der bestehende Container ist durch einen Container mit möglichst großem Volumen auszutauschen. Das Volumen ist so zu bestimmen, dass der Container an max. 10 Tagen im Jahr geleert werden muss. Alternativ ist der Container durch einen Absetzcontainer zu tauschen. Diese Maßnahmen können als Auflagen in der Baugenehmigung für die Erweiterung des Markts und ggf. durch vertragliche Regelungen gesichert werden.

Zusätzliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich. In der südlichen Lindenstraße, ca. 120 m nördlich der Grundstückszufahrt des Lebensmittelmarkts, besteht eine Fußgängersignalanlage. Bei einer prognostizierten Verkehrsstärke von ca. 8.000 Kfz/24h im Querschnitt der Mühlenstraße und der zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h wäre eine weitere Querungshilfe erst dann angezeigt, wenn mindestens 50 Fußgänger/h in der Spitzenstunde punktuell queren. Eine punktuelle Querung in dieser Größenordnung ist aufgrund des beidseitigen Parkens in diesem Abschnitt der Mühlenstraße allerdings nicht zu erwarten.

#### Festsetzung reduzierter Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Die Umsetzung der Maßnahmen 3, 5 und 6 ist bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht möglich. Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, für diese Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Für die Maßnahme Nr. 2 ist es nicht erforderlich, die Tiefe der Abstandsflächen, abweichend von der LBO festzusetzen, da auf der Nachbargrenze des Flurstücks 328 bauliche Anlagen bereits vorhanden sind und hier ein Aneinanderbauen gestattet ist.

Bei der Überdachung des Zufahrtsbereichs (**Maßnahme 6**) handelt es sich um eine bauliche Anlage, von der aufgrund ihrer Größe eine gebäudegleiche Wirkung ausgeht und die deshalb Abstandsflächen auslöst. Aufgrund der konkreten räumlichen Verhältnisse und der erforderlichen Durchfahrtshöhe für Lieferfahrzeuge ist es nicht möglich, die Abstandsflächen auf dem Grundstück nachzuweisen. Daher wird eine abweichende Tiefe der Ab-

standsfläche festgesetzt. Die Mindesttiefe der Abstandsfläche nach Westen wird auf einen Meter reduziert. Gleichzeitig ist der mit LS 2 bezeichnete Bereich so abgegrenzt, dass ein Mindestabstand von 3m zum Gebäude Mühlenstraße 6a eingehalten wird.

Die Reduzierung der Abstandsflächen ist aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich:

- Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm im benachbarten Mischgebiet ist nicht anders zu gewährleisten; es sei denn, es werden Maßnahmen unmittelbar an dem benachbarten Gebäude (Einbau nicht zu öffnender Fenster oder Installation zusätzlicher Verglasungen vor den Fenstern) ergriffen. Dies kann der Bebauungsplan jedoch nicht sicherstellen.
- Die Schließung dieser Zufahrt würde weiteren Verkehr in die Burggartenstraße lenken, verbunden mit einer zusätzlichen Belastung der dortigen Anwohner und einem erweiterten Anfahrtsweg zur Stellplatzanlage. Aus diesem Grund soll an dieser Zufahrt festgehalten werden.
- Höhe und Breite der Überdachung können aufgrund der erforderlichen Durchfahrtsbreite und -höhe nicht so reduziert werden, dass die Abstandsflächen eingehalten werden.

Das Gebäude Mühlenstr. 6a hat im Erdgeschoss an der Nordostfassade nur ein Fenster, das von der reduzierten Abstandsfläche unmittelbar betroffen ist. Laut der Baugenehmigung wurde hier ein Kinderzimmer errichtet, welches außerdem an der Südfassade über ein zweites Fenster verfügt. Nach Norden erstreckt sich das Wohnzimmer, das von Nordwesten belichtet wird. Aus diesem Grund werden die Licht- und Belüftungsverhältnisse in diesem Zimmer nicht unzumutbar eingeschränkt. Gesunde Wohnverhältnisse sind nicht in Frage gestellt. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist die Festsetzung der reduzierten Abstandsflächen zur Bewältigung der Immissionsschutzsituation einer erhöhten Immissionsbelastung ohne Überdachung vorzuziehen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass dieser Immissionskonflikt auch gegenwärtig schon besteht und nicht erst durch die Erweiterung ausgelöst wird. Er ist jedoch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen. Ergänzend sei angemerkt, dass der Bauherr der Mühlenstraße 6a zum Zeitpunkt der Baugenehmigung verpflichtet wurde, das Fenster an seiner Ostfassade mit der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Andere Lösungen wären in Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks denkbar. Daher wird festgesetzt, dass auf diese Maßnahme verzichtet werden kann, wenn die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm vor den betreffenden Fassaden des Gebäudes Mühlenstr. 6a auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

Die **Maßnahme Nr. 3**, d.h. die Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmschutzwand an der Westseite des Parkplatzes auf dem Flurstück 121 ist ebenfalls erforderlich, um die Lärmimmissionen zur Nachbarbebauung hin zu begrenzen. Die Lärmschutzwand steht an der Grundstücksgrenze und hält bereits in der Bestandssituation keine Abstandsflächen ein. Die mit der Erhöhung verbundene zusätzliche Verschattung ist zumutbar, da sie nur in den Morgenstunden auftritt. Direkt angrenzend an die Lärmschutzwand befinden sich auf dem Flurstück 229 Freiflächen, die laut Luftbild von parkenden Autos genutzt werden. Sie erfüllen damit keine Funktion für Erholungszwecke. Allein bei den nördlichsten Teilflächen kann die Nutzung der Rasen-/ Wiesenfläche zu Freizeit Zwecken angenommen werden.

Die **Maßnahme Nr. 5** wird im Falle einer Erweiterung des Stellplatzes auf das Flurstück 302 erforderlich. Auf dem Flurstück 302 befindet sich bereits auf seiner gesamten Westgrenze eine Mauer, die im Falle der Errichtung der Stellplatzanlage erhöht und auch nach oben hin abgedeckt werden muss. Es kommt dadurch ggf. zu einer zusätzlichen Verschattung auf dem Flurstück 229. Auf der Ostseite des Gebäudes Burgstraße Nr. 6 befindet sich der Eingang, auch Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind vorhan-

den. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist eine Reduzierung der Abstandsfläche erforderlich.

Ziel der Planung ist es, einem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum die erforderlichen Entwicklungsspielräume einzuräumen, um seine Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu erhalten. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist aufgrund seiner tragenden Funktion für dieses Nahversorgungszentrum zu sichern. Dazu gehört, dass sich dieser Markt durch eine Verkaufsflächenerweiterung besser positionieren und in diesem Zusammenhang ggf. auch seine Stellplatzanlage erweitern kann, da die Wettbewerbsfähigkeit von einem ausreichenden Stellplatzangebot maßgeblich abhängt. Für diese Stellplatzerweiterung muss wiederum ausreichender Lärmschutz geschaffen werden. Die Unterschreitung der Abstandsfläche und die damit einhergehende Verschattung könnte somit nur vermieden werden, wenn auf die Option einer Stellplatznutzung auf dem Flurstück 302 entweder ganz verzichtet würde oder die Stellplatznutzung und damit der Lärmschutz soweit von der Grundstücksgrenze abgerückt würde, dass nur noch begrenzt Flächen für Stellplätze übrig bleiben. Dies stünde jedoch im Widerspruch zu dem genannten Ziel, den Standort des Lebensmittelmarkts in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und dauerhaft wettbewerbsfähig zu halten. Zu berücksichtigen ist in der Abwägung auch, dass die Höhe der Wand nur etwa 2m betragen würde und Einfriedungen oder auch Hecken an Grundstücksgrenzen mit einer Höhe von 2m in Wohngebieten vielfach vorkommen. Aufgrund dieser Höhenentwicklung sind unzumutbare Verschattungen auf dem Nachbargrundstück nicht anzunehmen.

Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) Vorrang gegenüber den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindestabständen gegeben. Die besondere Situation im gewachsenen Ortskern erfordert es, besondere Regelungen zum Lärmschutz zu ergreifen, die an dieser konkreten Stelle nur unter Verzicht auf die Einhaltung von Abstandsflächen umsetzbar sind. Die Abstandsfläche wird daher mit 0 m nach Westen festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da nur die Ostseite des Gebäudes betroffen ist, eine zusätzliche Verschattung tritt daher nur in den Morgenstunden auf. Die Festsetzung der reduzierten Abstandsfläche ist in der Gesamtabwägung vertretbar.

Alternativ könnten am Haus Burgstraße Nr. 6 selbst Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden, etwa durch den Einbau einer Vorhangglasfassade vor den zu öffnenden Fenstern.

## **5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen**

Umweltbelange sind durch die Planung nur in geringem Maße betroffen, weil das Gebiet bereits im Bestand intensiv baulich genutzt wird. Das zukünftige Sondergebiet ist – abgesehen von unbedeutenden Restgrünflächen – nahezu vollständig versiegelt. Auf den Flurstücken 191 und 401 stehen Mehrfamilienhäuser, die Grundstücke sind ebenfalls weitgehend versiegelt. Der Vorgarten besteht aus Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen. Die Flurstücke 273 und 302 sind derzeit mit Einfamilienhäusern bebaut, die von Hausgärten umgeben sind. Die Hausgärten bestehen im Wesentlichen aus Zierrasen, einzelnen Gehölzflächen und Einzelgehölzen.

### **Eingriff/Ausgleich**

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 dieses bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist und daher der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad von bis zu 90 % zu keiner zusätzlichen Versiegelung führen wird. Die in das Plangebiet einbezogenen Flurstücke an der Burgstraße / Mühlenstraße sind im Bestand zu ca. 60 % versiegelt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8 erhöht sich in diesem Bereich die mögliche Versiegelung geringfügig. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum Bestand beträgt insgesamt etwa 683 m<sup>2</sup>. Es

ergibt sich nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 341,5 m<sup>2</sup> für den Eingriff in das Schutzgut Boden.

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 m<sup>2</sup> voraussetzt, abgesehen. Ersatzweise wird eine Ersatzgeldzahlung vom Vorhabenträger des Verbrauchermarkts an die Stadt Neumünster zur Abgeltung der Ausgleichspflicht in Höhe von 581,00 € geleistet. 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 €/m<sup>2</sup> liegen. Die Ersatzgeldzahlung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Darüber hinaus sind etwaige Auswirkungen der Planänderung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange zu ermitteln. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen, vgl. hierzu den **Umweltbericht** Teil D der Begründung.

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
- Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen. Die Pflanzung haben innerhalb der Stellplatzfläche oder in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzfläche zu erfolgen.
- Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.
- Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.
- 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.

Die Stellplatzbegrünung muss im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzfläche erfolgen, d.h. durch Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzfläche und durch Bäume an deren Außenkanten. Es sollen einheimische Standortgerechte Arten verwendet werden. Dies dient zum einen einem ortstypischen Erscheinungsbild, zum anderen ist es in ökologischer Hinsicht vorteilhaft, weil heimische Bäume von Vögeln und Insekten besser angenommen werden. Für die anzupflanzenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen, damit die erforderlichen Wachstumsbedingungen für die Bäume geschaffen werden. Darüber hinaus muss die bereits bestehende Versickerungsmulde an der Grenze zu den Flurstücken 328 und 330 erhalten bleiben. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dienen dem Schutz der neu zu pflanzenden Bäume.

Die Festsetzungen bewirken eine Begrünung des Stellplatzes und damit ein insgesamt verbessertes städtebauliches Erscheinungsbild der Gesamtanlage. Zur Begründung siehe ergänzend auch Kap. 4.1 des Umweltberichtes.

### Artenschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange in einer Weise betroffen sein könnten, dass die Realisierbarkeit der Planung nicht sichergestellt ist. Dies betrifft diejenigen Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind. Daher wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (*Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Neumünster, Mühlenstraße/Burggartenstraße, Dipl.-Ing. Karsten Lutz, Oktober 2014*).

Potentiell betroffen sind Fledermäuse und Brutvögel. Für Fledermäuse hat das Gebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat keine relevante Bedeutung. Potentielle Fledermausquartiere befinden sich an zwei Stellen an dem Eingangsgebäude des Marktes an der Mühlenstraße (eine schadhafte Stelle im Dach, ein Hohlraum hinter einer Verkleidung). Da jedoch an diesem Gebäude keine Umbau- oder Abrissmaßnahmen vorgesehen sind, werden diese potentiellen Quartiere durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es sind verschiedene Brutvogelarten betroffen, die jeweils weit verbreitet sind und in gartenbezogenen Siedlungsgebieten üblicherweise vorkommen. Besonders gefährdete Arten sind nicht zu erwarten, auch steht keine dieser Arten auf der Vorwarnliste der „Roten Liste“ in Schleswig-Holstein. Artenschutzrechtlich relevante Tatbestände treten nicht ein, wenn Arbeiten zur Baufeldvorbereitung (Fällung von Gehölzen) außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Monate März bis September durchgeführt werden. Dies ist nach § 27a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 ohnehin vorgeschrieben, besonderer Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Zudem entfällt diese Einschränkung, wenn vor Beseitigung der Gehölze nachgewiesen wird, dass keine Brutplätze vorhanden sind. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Lebensmittelmarkts befinden sich keine Gehölze.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt werden, sofern die im Landesnaturschutzgesetz vorgesehenen Fristen für die Beseitigung von Gehölzen eingehalten werden. Besondere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

## **6. Hinweise**

### Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale und keine Verdachtsflächen auf Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### Kampfmittel

Nach Mitteilung des Innenministeriums, Kampfmittelräumdienst, sind Kampfmittel im Plangebiet nicht auszuschließen. Daher ist die Fläche vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen/ Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt in Kiel, Sachgebiet 323 durchgeführt.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Herstellung der Erschließungsanlagen, Kosten**

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

## **2. Bodenordnung**

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets befinden sich in privatem Eigentum. Sie sind für eine Bebauung zweckmäßig geschnitten. Änderungen können ggf. auf privatrechtlicher Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **3. Rechtsfolgen**

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 93 besteht erstmals qualifiziertes Planrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

## **4. Flächenangaben, Daten**

Der Bebauungsplan umfasst etwa 0,83 ha.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Sondergebiet	0,61 ha bzw. 73 %
Mischgebiet	0,22 ha bzw. 27 %

## **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 ent-

scheiden. 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 <sup>2</sup>	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
<b>Summe</b>	<b>rd. 8.339</b>	<b>rd. 6.104</b>	<b>rd. 2.235</b>

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 bebaut. 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 4: Naturräumlicher Bestand

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

Baum Nr. 2: Ulme, zweistämmig, 0,40 und 0,30 cm Stamm  $\varnothing$ , Kronen  $\varnothing$  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 Staubbindung 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-/Ziengärten
- 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 5: Stellplätze und Sickermulde



Abbildung 6: 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 m<sup>2</sup> statt 1.341 m<sup>2</sup>, Differenz 447 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> statt 470 m<sup>2</sup>, Differenz 236 m<sup>2</sup>). Insgesamt entspricht dies einer potentiellen Mehrversiegelung von etwa 683 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> mit dem Faktor 0,5 für vollversiegelte Flächen auszugleichen. Dies entspricht einem Ausgleichserfordernis von 341,5 m<sup>2</sup>.

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

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 m<sup>2</sup> entsteht. Eine konkrete Ausgleichsfläche in der geforderten Größe steht nicht zu Verfügung. Aufgrund des geringfügigen Ausgleichserfor-

dernisse wird auf die Flächenzuordnung zu einer Ökokontofläche, die im Übrigen ein Mindestausgleichserfordernis von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 erhaltenden 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 m<sup>2</sup> 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 stadtoökologisch 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 m<sup>2</sup> 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 Baumbestand 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	Jelängerjelier

\* kleinkronig