



**Stadt Neumünster**



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

### **Begründung mit Umweltbericht**

### **Entwurf**

im Rahmen  
der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB und  
der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB



Auftraggeber:

**Stadt Neumünster**

- Der Oberbürgermeister -

FD Stadtplanung und -entwicklung

Abt. Stadtplanung und Erschließung -61.1 -

Brachenfelder Straße 1- 3

24534 Neumünster

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

**G&P**

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 6 40 38

Fax: 04821 / 6 35 75

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 06.11.2015 (Plan 1.0)

## Inhaltsverzeichnis

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

1.	Planungserfordernis	-----	8
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	10
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	11
4.	Planungsvorgaben	-----	12
4.1	Entwicklungsgebot	-----	12
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	13
5.	Umweltbericht	-----	14
5.1	Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118	-----	14
5.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	23
5.2.1	Darstellungen in Fachplanungen / übergeordnete Planungen	-----	23
5.2.2	Fachgesetze	-----	25
5.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	-----	26
5.3.1	Schutzgut Mensch	-----	26
5.3.2	Schutzgut Pflanzen	-----	37
5.3.3	Schutzgut Tiere	-----	44
5.3.4	Schutzgut Boden	-----	49
5.3.5	Schutzgut Wasser	-----	50
5.3.6	Schutzgüter Klima und Luft	-----	51
5.3.7	Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)	-----	51
5.3.8	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	-----	54
5.3.9	Wechselwirkungen	-----	55
5.3.10	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	55
5.3.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	-----	56
5.3.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	57

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

Begründung mit Umweltbericht

5.3.13	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	-----	59
5.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	-----	60
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	62
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	64
8.	Immissionsschutz	-----	65
9.	Verkehr	-----	65
10.	Ver- und Entsorgung	-----	66
11.	Brandschutz	-----	67
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118	-----	67
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	68
14.	Bodenschutz	-----	69
15.	Archäologische Denkmale	-----	70
16.	Rechtsfolgen	-----	71

### **Zusammenfassende Erklärung**

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

---

#### **Grundlagen:**

- „2. Bauabschnitt, Saalestraße (Herstellung einer Parkplatzzufahrt)“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes N. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster (SBI, Beratende Ingenieure - Bearbeitungsstand vom 25.08.2015)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes N. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster (LA/RM Consult GmbH - Bearbeitungsstand vom 18.07.2015)
- „Parkplatz Ost - Konzept / Lageplan P3/P4 Osttangente“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes N. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster (Ing.- Gesellschaft Losch & Partner - Bearbeitungsstand vom 20.05.2015)
- „Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung“ für die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster (Dipl.- Ing. K. Lutz - Bearbeitungsstand vom 18.06.2015)

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

Begründung mit Umweltbericht

- „Verkehrsgutachten“ zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes N. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster (SBI, Beratende Ingenieure - Bearbeitungsstand vom November 2014)

---

### Quellenverzeichnis:

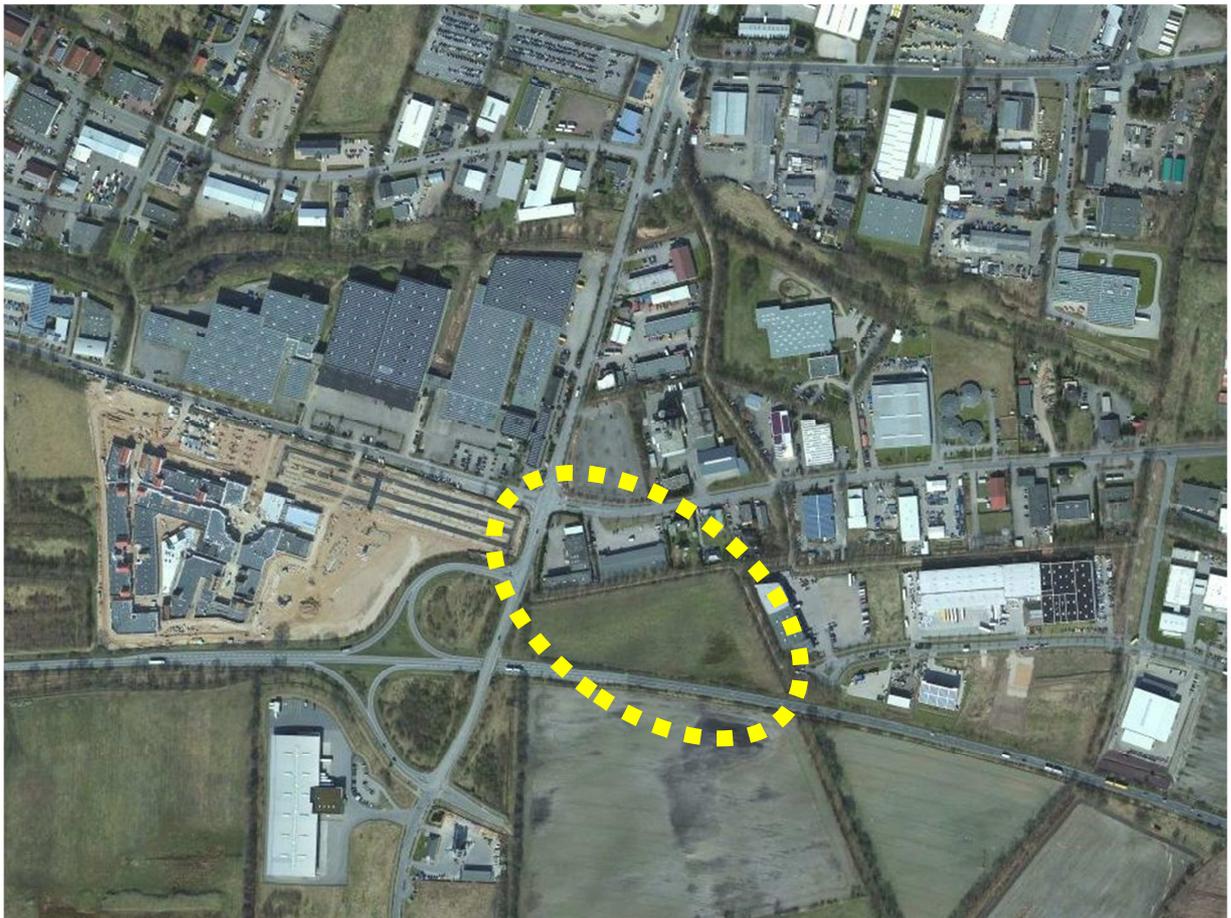
- Erneute Stellungnahme der Landesplanungsbehörde in der Staatskanzlei beim Ministerpräsident des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 10.07.2015
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 25.06.2015
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau mit Stellungnahme vom 07.08.2015
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Stellungnahme vom 25.06.2015
  - Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per Mail vom 21.07.2015
  - Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 21.07.2015
  - Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 mit Stellungnahme vom 12.07.2015
  - Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 22.07.2015
  - Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen mit Stellungnahme vom 31.07.2015
  - Naturschutzbund Deutschland Landesverband Schleswig-Holstein e. V. mit Stellungnahme vom 13.07.2015
  - NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster mit Stellungnahme vom 18.07.2015
  - Beirat für Naturschutz, über Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt mit Stellungnahme vom 15.07.2015
- Gemeinsame Unterlage zum „Scoping“ mit „Erläuterungen zur städtebaulichen Planung“ zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Planungsstand vom 17.06.2015

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

---

Begründung mit Umweltbericht

- Landesplanerische Stellungnahme zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 LaplaG mit Erlass vom 04.08.2014
- „Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes N. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster (Bearbeitungsstand vom Oktober 2013 - Fassung vom April 2014)
- „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „1. Ergänzung des Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster“ (Bearbeitungsstand vom 22.04.2014)
- Rechtskräftige 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 118
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 113
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 109
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Neumünster
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 24.04.2014 für die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster mit örtlicher Vermessung vom 24.04.2014



**Abb. 1**  
**Räumliche Lage des Plangeltungsbereiches**  
im Eckbereich „Oderstraße / Saalestraße“ und nördlich der B 205  
mit dem westlich davon seinerzeit noch in Bau befindlichen Designer-Outlet-Centers („FOC“)

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

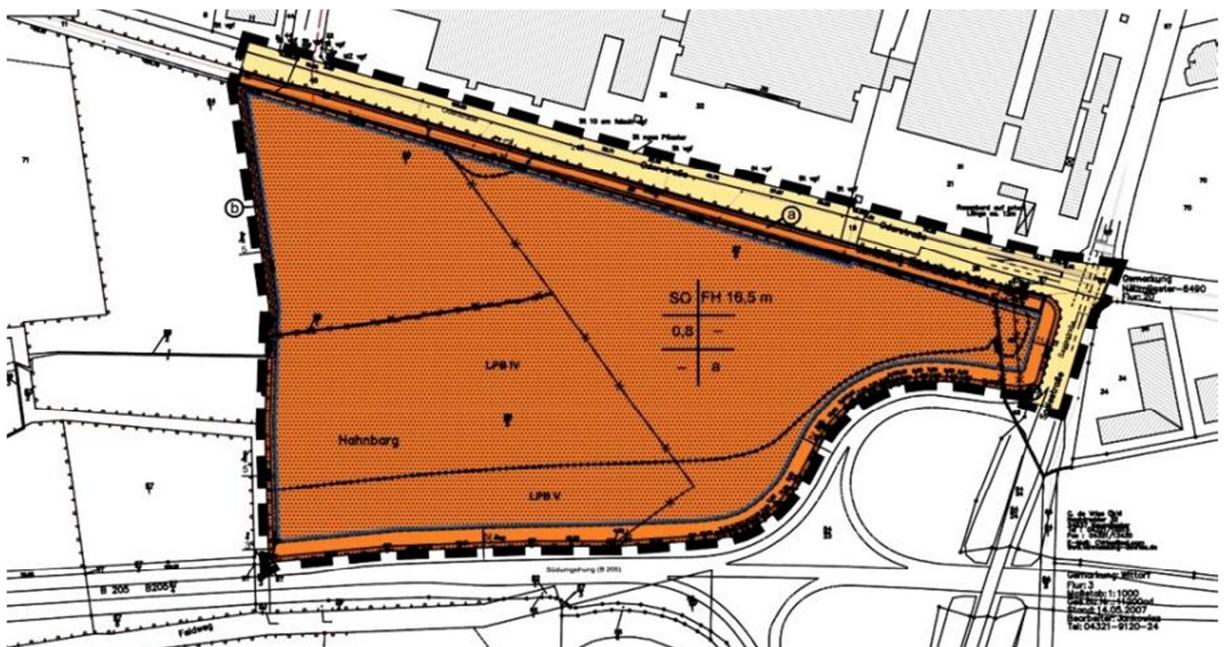
## 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

Begründung mit Umweltbericht

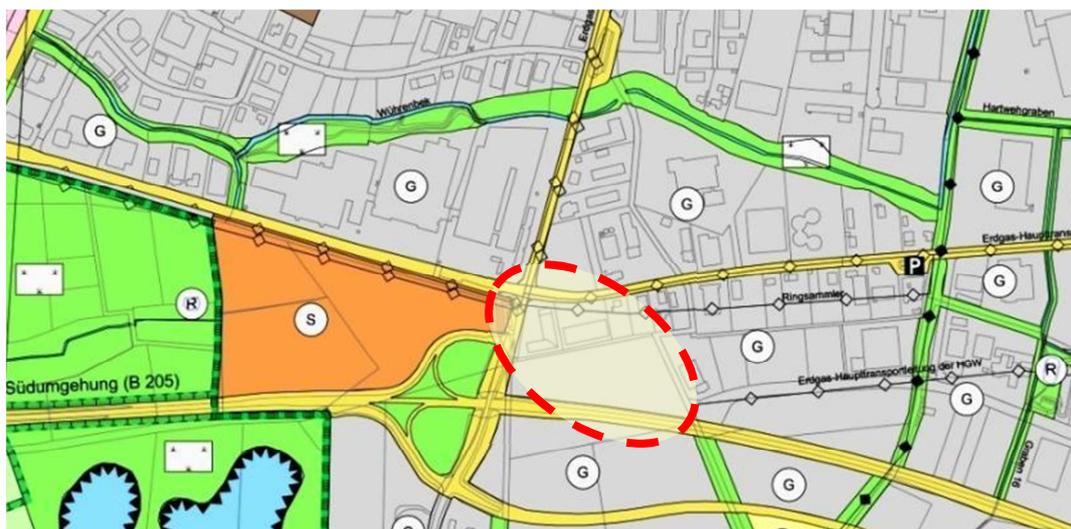
- Entwurf -

### 1. Planungserfordernis

Im September 2012 wurde der 1. Bauabschnitt des Designer-Outlet-Centers, im Weiteren als „FOC“ abgekürzt, eröffnet (vgl. **Abb. 2c** auf Seite 9 oben). Der Betreiber des Designer-Outlet-Centers beabsichtigt und hat zwischenzeitlich den 2. Bauabschnitt auch realisiert (vgl. **Abb. 2d** auf Seite 9 unten). Um nach Fertigstellung und mit Inbetriebnahme des 1. und 2. Bauabschnittes eine hinreichende Anzahl an Stellplätzen (Besucher und Mitarbeiter), auch an Tagen mit einem überdurchschnittlichen Kundenaufkommen anbieten zu können, beabsichtigt die McArthurGlen Group als Betreiber des Designer Outlet Center weitere Stellplätze östlich der „Saalestraße“ zu schaffen. Dabei handelt es sich um die Parkplätze „P3“ und „P4“. Insgesamt wird das Parkraumangebot damit um rund 800 zusätzliche Stellplätze ergänzt. Davon sollen ca. 300 Stellplätze auf dem Parkplatz „P4“ für Mitarbeiter zur Verfügung stehen. Die verbleibenden Stellplätze dienen als so genannter „Überlauf-Parkplatz“ für Tage mit außergewöhnlich hohem Kundenaufkommen im „FOC“.



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



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

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



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

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



Die grundsätzliche Zulässigkeit eines Designer-Outlet-Centers im Oberzentrum Neumünster ist in den Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ geprüft (vgl. **Abb. 2a** und **Abb. 2b** unten auf Seite 8) und letztendlich vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden.

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Neumünster (vgl. **Abb. 2b** auf Seite 8). Das Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den Planbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt, wobei die Flächennutzungsplan-Änderung im Sinne einer Abschichtung der detaillierteren Planungsebene der Bebauungsplanung auch vorangestellt werden kann.

Ziel der Stadt Neumünster ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, der landesplanerischen Stellungnahme und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Plan-Vorhabens mit den Nachbargemeinden und Kreisen nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung der vorgenannten Bebauungsplan-Ergänzung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Die vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am  beratene und für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Behörden- und Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung) im Entwurf beschlossene 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe Anlagen zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der mit der Entwurfsplanung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bewerteten Ergebnisse des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände sowie der Nachbargemeinden einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass vom 04.08.2014 und zuletzt vom 10.07.2015 (vgl. Quellenverzeichnis) entsprechend der städtischen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), u. a. ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB: „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde. Das BauGB wurde zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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

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

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

### 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

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

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

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

Der räumliche Plangeltungsbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 (vgl. auch nachfolgende **Abb. 3** auf Seite 12) ist annähernd (mit Ausnahme von Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen der „Oderstraße/Saalestraße“) deckungsgleich mit der parallel in Aufstellung befindlichen 45. Änderung des Flächennutzungsplanes.

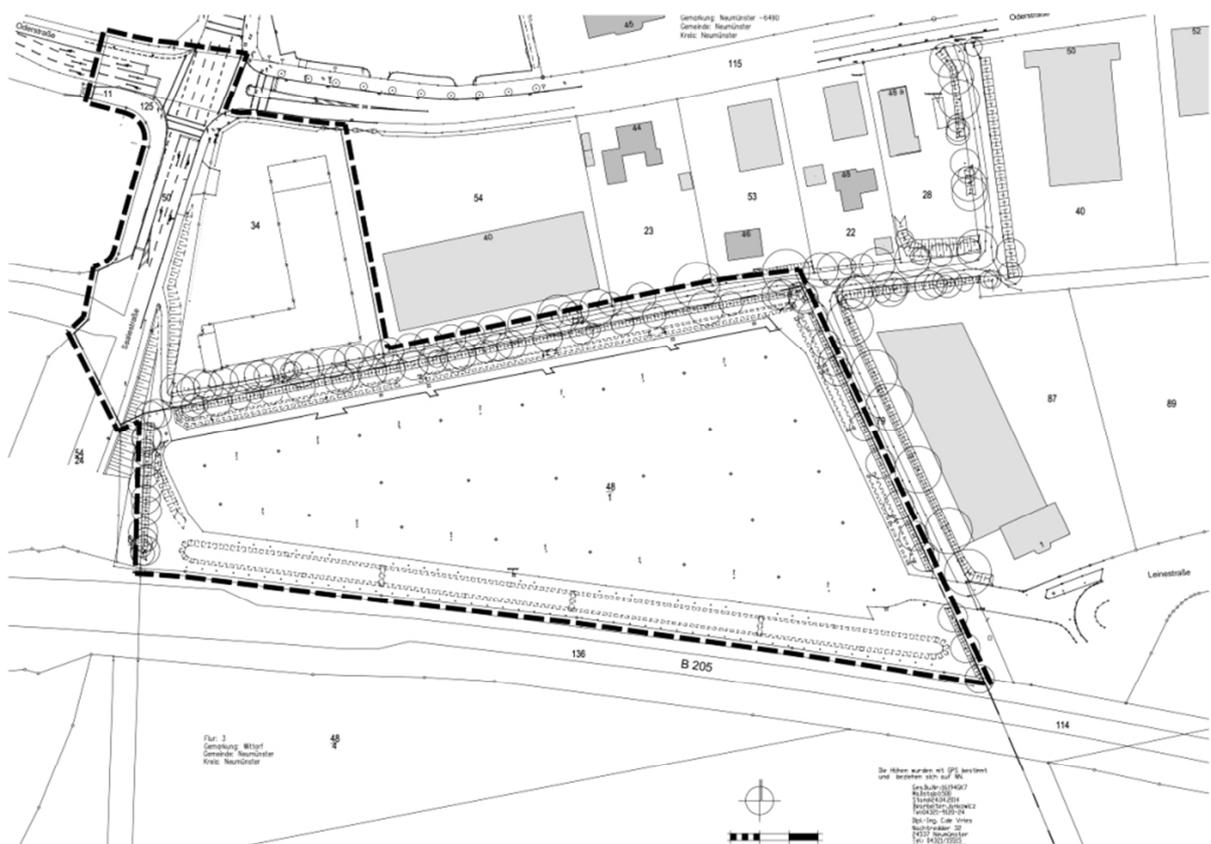
Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die „Oderstraße“ und die Bebauung der Oderstraße 40 - 46,
- im Osten durch die Grundstücksflächen und die Bebauung Leinestraße 1 und Oderstraße 40,
- im Süden durch die Bundesstraße Nr. 205
- im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 118 einschließlich eines Straßenabschnittes der „Saalestraße“

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



**Abb. 3**

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** zur **2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118**  
(Planungsstand: Entwurf - 06.11.2015)

### 4. Planungsvorgaben

Die Stadt Neumünster baut mit der Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes unter Bezugnahme auf die bodenrechtlich relevanten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

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

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

Die Flächen des Plangebietes sind in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1990 (vgl. **Abb. 2b** auf Seite 8) der Stadt Neumünster entsprechend den Inhalten der Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Die städtischen Gremien haben daher zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ parallel zu der in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

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

Begründung mit Umweltbericht

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 nur dann, wenn dieser Bebauungsplan erst nach Rechtswirksamkeit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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

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

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

Unter der Feststellung, dass auch mit diesem Änderungsverfahren keine Änderung der Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“, die die Grundlage für die Errichtung des Designer-Outlet-Centers bilden (vgl. auch **Abb. 2a** und **Abb. 2b** auf Seite 8), verbunden sind, hat die Landesplanungsbehörde im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 04.08.2014 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 10.07.2015 festgestellt, dass gegenüber der o. g. Planungsanzeige in den Planungszielen und angestrebten Planfestsetzungen keine landesplanerisch relevanten Änderungen vorgenommen worden sind, hat die Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung eingestellt.

Zudem hat die Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen, dass seitens der Plangenehmigungsbehörde (in Bezug auf die 45. Änd.- FNP) keine weiteren Anmerkungen in Mitschrift zur o. g. Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vorgebracht wurden, so dass die Stadt Neumünster im weiteren Planaufstellungsverfahren (zu beiden Bauleitplanungen) davon ausgeht bzw. davon ausgehen kann, dass übergeordnete Planungen den Planungszielen und den angestrebten Planinhalten / Plandarstellungen nicht entgegenstehen werden.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

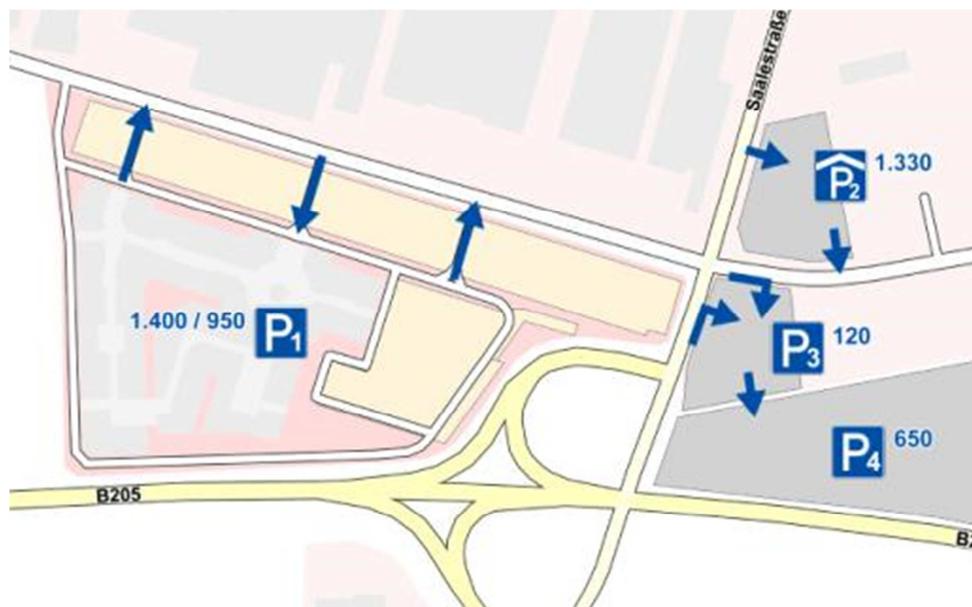
Der Betreiber des „Designer-Outlet-Center“ (= Factory Outlet Center  $\Rightarrow$  „FOC“) hat die von Beginn an als 2. Bauabschnitt vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche von bislang 15.000 m<sup>2</sup> um 5.000 m<sup>2</sup> auf 20.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. In diesem Zuge wurde der bisherige Parkplatz P1 von 1.400 Stellplätzen auf 950 Stellplätze reduziert.

Um die notwendigen Stellplätze nachweisen und realisieren zu können, wurde auf Grundlage der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und der rechtskräftigen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ein Parkhaus auf dem Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ errichtet (vgl. nebenstehende **Abb. 4a**) und zwischenzeitlich in Betrieb genommen.



Ferner wird der Bau und Betrieb einer weiteren Stellplatzanlage erforderlich, um einerseits Stellplätze für die Angestellten, die zuvor im Bereich des 2. Bauabschnittes angeordnet waren und um andererseits in Zeiten mit einer Spitzenbelastung die notwendigen Stellplätze im Form eines „Überlauf-Parkplatzes“ für das Designer-Outlet-Center absichern zu können.

Zur Umsetzung dieses städtischen Planungszieles wird für Flächen östlich der „Saalestraße“, südlich der „Oderstraße“, nordwestlich der „Leinestraße“ und nördlich B 205 daher die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.



**Abb. 4b**  
**Schematische Darstellung** der geplanten **Parkplatzflächen am „FOC“**  
und deren **Anfahrbarkeiten**  
(Darstellung erstellt durch SBI im November 2014)

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

Die grundsätzliche Zulässigkeit eines Designer-Outlet-Centers im Oberzentrum Neumünster ist in den Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ geprüft (vgl. **Abb. 2a** auf Seite 8) und letztendlich vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden.



**Abb. 5a**

Luftbild vom **Plangebiet** östlich des „FOC“

(mit dem in Aussicht genommenen reduzierten Plangebungsbereich zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellungsbeschlüsse am 15.08.2013 (B-Plan-Ergänzung) bzw. am 22.05.2014 (FNP-Änd.) in Aussicht genommenen Planbereiche (vgl. **Abb. 5b** auf Seite 16 und **Abb. 5d** auf Seite 17) bedürfen aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Planinhalte im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens (= Entwurfsplanung) wie folgt einer Änderung:

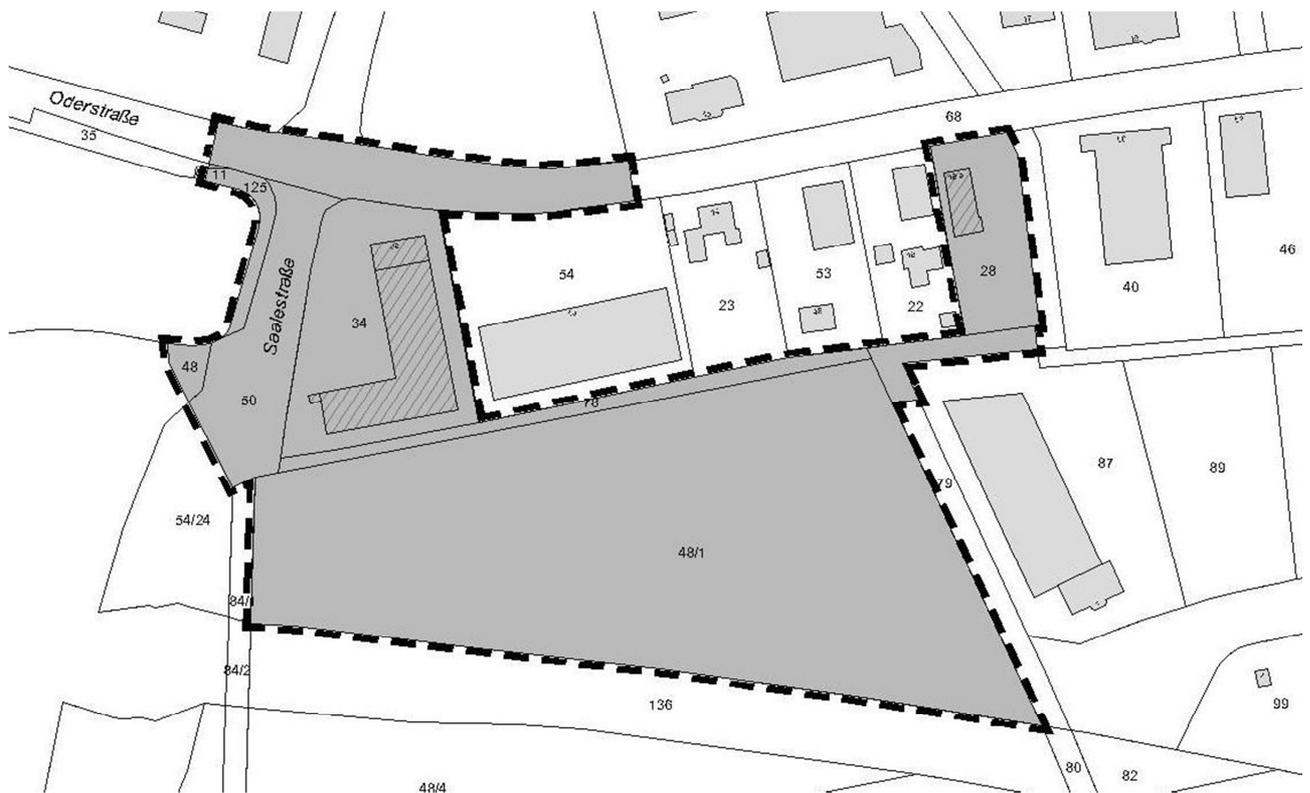
- Im Nordosten werden Teilflächen entfallen, da auf eine zuvor geplante neue Ausfahrt zur „Oderstraße“ verzichtet werden kann und soll, auch um den hochwertigen Gehölzbestand eines Redders schützen zu können. Die Ausfahrt von P4 erfolgt ausschließlich über die „Leinestraße“.
- Im Nordwesten entfällt die Einbeziehung eines Teilstücks der „Oderstraße“, da auf eine Zufahrtmöglichkeit östlich der Ampelkreuzung direkt von der „Oderstraße“ verzichtet wird und dieser Bereich im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 bereits rechtskräftig überplant worden ist, so dass ein Planungserfordernis nicht mehr besteht.

Für die notwendige planungsrechtliche Absicherung des geplanten Vorhabens „Parkplatz-Ost“ („P4“) ist die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes „Designer-Outlet-Center“ um mehrere Grundstücke zwischen der „Saalestraße, Oderstraße, Leinestraße“ und der B 205 notwendig.

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

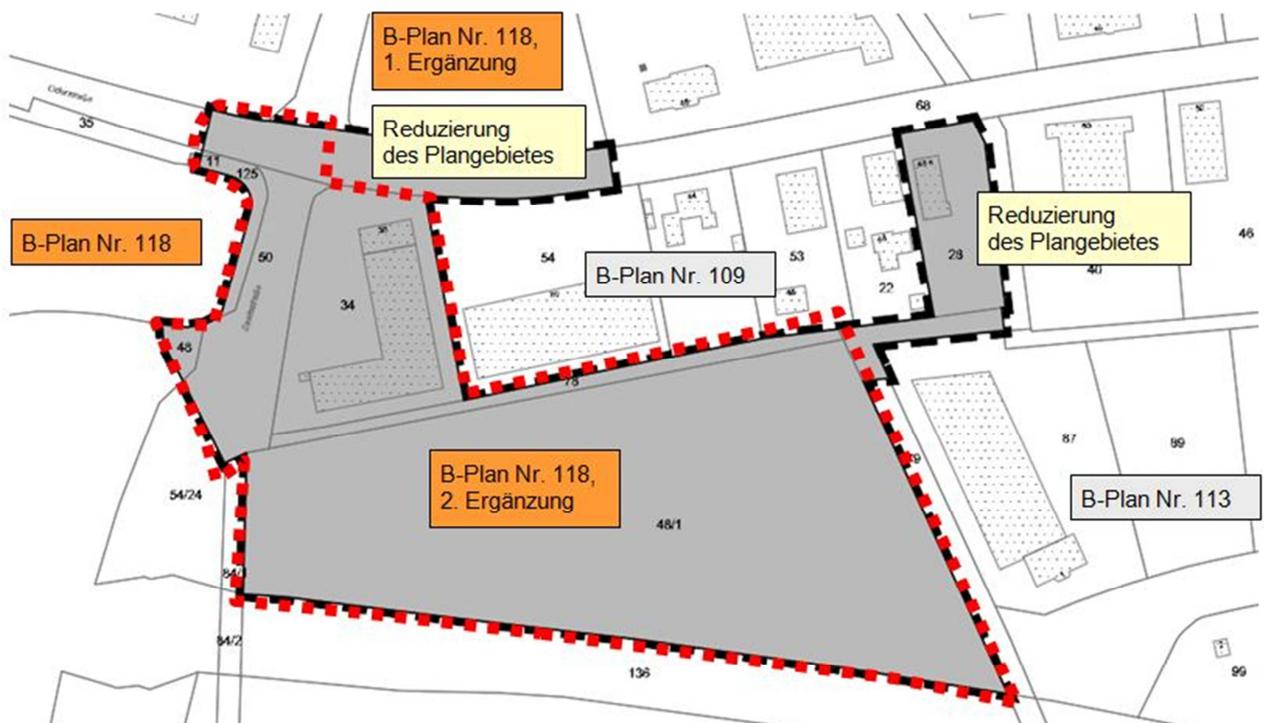
Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



**Abb. 5b**

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118  
(gem. Aufstellungsbeschluss)



**Abb. 5c**

Darstellung der Änderungen in Bezug auf die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

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

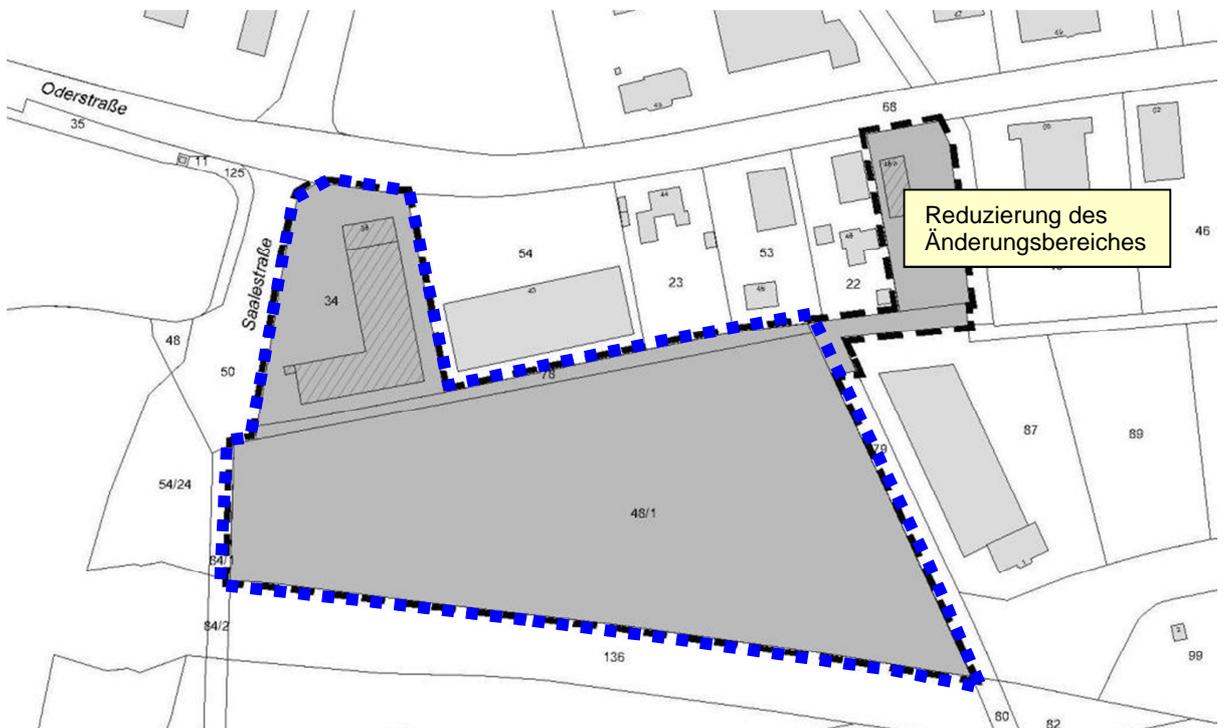
Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



**Abb. 5d**

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(gem. Aufstellungsbeschluss)



**Abb. 5e**

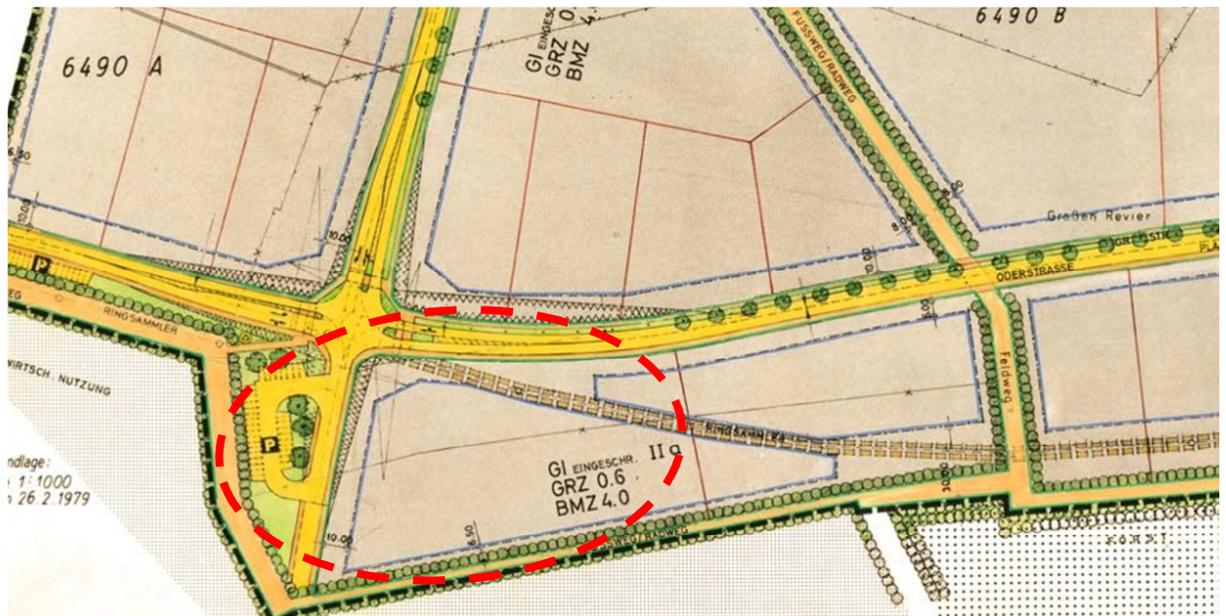
In Aussicht genommene Abgrenzung  
des Änderungsbereiches der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

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

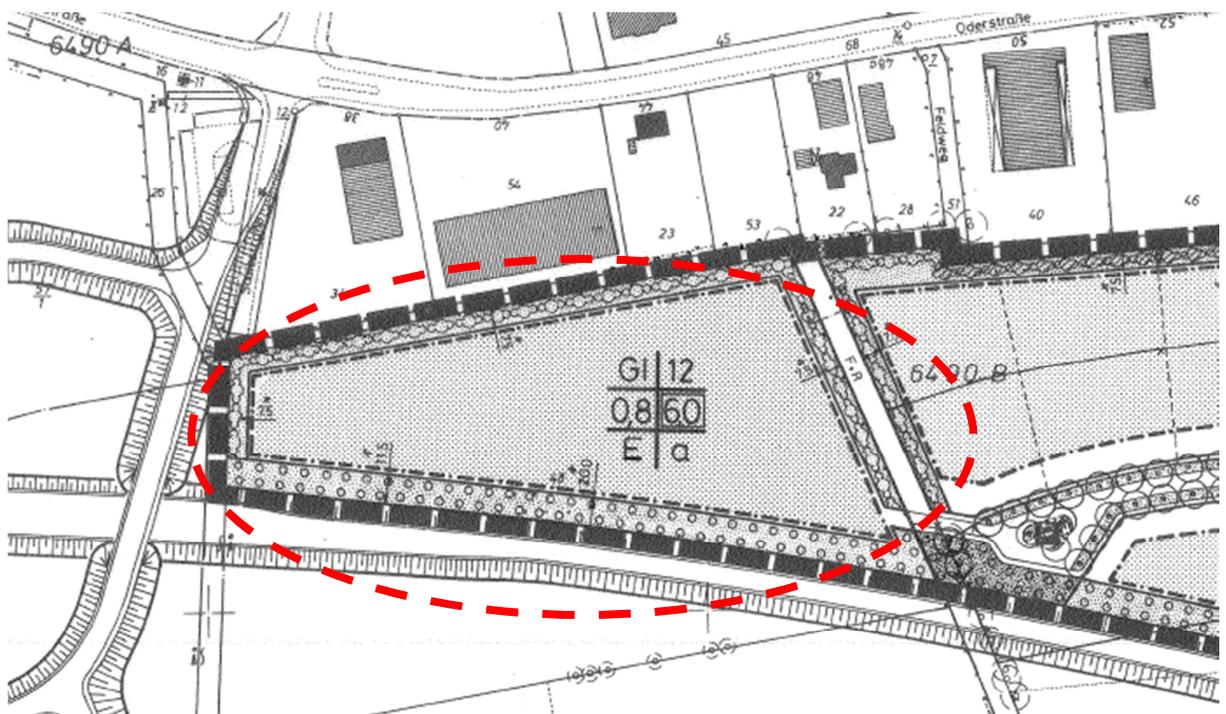
Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

Das Eckgrundstück Oderstraße Nr. 38 (Flurstück 34) ist ebenso wie der angrenzende Teil der „Saalestraße“ Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 (vgl. nachstehende **Abb. 6a** auf Seite 18) und sind dort als eingeschränktes Industriegebiet (GI) bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen umfassen eine straßenunabhängige Geh- und Radwegverbindung innerhalb einer zur Erhaltung festgesetzten Redders am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109.



**Abb. 6a** Auszug aus der Planzeichnung der Satzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109, den Planbereich und das maßgebliche Umfeld betreffend.



**Abb. 6b** Auszug aus der Planzeichnung der Satzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 113, den Planbereich und das maßgebliche Umfeld betreffend.

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

Der Bereich der großen Parkplatzfläche („P4“) auf dem Flurstück 48/1 ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 und dort als Industriegebiet (GI) festgesetzt (vgl. vorangestellte **Abb. 6b** auf Seite 18).

Ferner sind entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Seiten Wallhecken (Knicks) mit Erhaltungsgebot festgesetzt und im Süden eine Grünfläche mit einem flächenbezogenen Anpflanzungsbot innerhalb der 20 m breiten anbaufreien Strecke entlang der B 205.

Eine Verkehrsanbindung ist im Südosten der Plangebietsfläche zur „Leinestraße“ planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dem entsprechend auch hergestellt worden (vgl. **Abb. 8** unten rechts auf dieser Seite 19).

Für den Betrieb des „Überlauf-Parkplatzes“ (vgl. **Abb. 7** unten links auf dieser Seite 19) in Zuordnung zum „FOC“ einschließlich der Herstellung von Verkehrsanbindungen als Zu- und Abfahrten sowie zur verkehrlichen Verbindung der beiden Teilflächen der Parkplatzanlage („P3 / P4“) untereinander sowie zur Neuordnung der Wegeverbindungen (Fuß- und Radwege) ist eine Änderung der rechtskräftigen Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne sowie die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes in der Bauleitplanung erforderlich.

Dies erfolgt durch diese 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf Grundlage der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, da die planungsrechtlich erforderlichen Änderungen in einem unmittelbarer funktionalen Zusammenhang und ausschließlich in Zuordnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 und somit zum „FOC“ stehen müssen. Eine Nutzung der Parkplatzflächen zugunsten Dritter ist somit ausgeschlossen.



**Abb. 7** Stellplatzanlage auf dem Flurstück 48/1 als zukünftiger „Überlaufparkplatz“ des „FOC“ mit dem Redder an der nördlichen Seite mit Blickrichtung West



**Abb. 8** Blick auf den Ein- und Ausfahrtsbereich mit randlicher Redderstruktur vom „Überlaufparkplatz“ zur „Leinestraße“ im Südosten des Plangebietes

Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 (für den Bereich „P4“), aber auch des Bebauungsplanes Nr. 109 (für den Bereich „P3“) werden entsprechend dem Planungsstand zur Entwurfsplanung erforderlich in Bezug auf:

- die Festsetzung zugunsten eines Sonstigen Sondergebietes „Factory Outlet Center“ mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Überlauf-Parkplatz“ einschließlich der Nutzung als Angestellten-Stellplatz ausschließlich in Zuordnung zum bestehenden „FOC“ auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118, wobei

- die Nutzung und der Betrieb der ebenerdigen Stellplatzanlage ausschließlich als Überlauf-Parkplatz („P3/P4“), um die für die Spitzenbelastung notwendigen Stellplätze für das Factory-Outlet-Center planungsrechtlich absichern zu können, wobei Stellplätze auch für Angestellte des „FOC“ („P4“) zulässig sind,
  - aus verkehrstechnischer Sicht getrennte Ein- und Ausfahrtbereiche erforderlich und dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen sein werden,
  - im Hinblick auf die geplante Nutzung wesentlich sein wird, dass die Art und das Maß der Nutzung innerhalb des festzusetzenden Sonstigen Sondergebietes sich in die o. g. Zweckbestimmung einordnen muss, um ausschließlich diese Zweckbestimmung in funktionaler und bauplanungsrechtlicher Zuordnung zum bestehenden „FOC“ auch tatsächlich ausüben zu können.
- die überbaubare Fläche (= Baugrenzen) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten,
  - die abschnittsweise Neuordnung der Geh- und Radwegverbindungen innerhalb des Plangebietes,
  - den teilweisen Verlust von Knickabschnitten (= Wallheckenabschnitten), Einzelbäumen und Grünflächen sowie deren Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches

### **Bisheriges Verfahren**

Zu den kommunalen Planungsabsichten fand eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB statt, durch die die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Planungsträger und die anerkannten Naturschutzverbände über die städtische Planung mit Datum vom 19.06.2015 schriftlich informiert wurden.

Die Beteiligung erfolgte auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“). Zugleich wurde die so genannte „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz durchgeführt und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB über die städtische Planung benachrichtigt.

Ebenfalls zu diesem Planungsstand erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des o. g. „Scoping-Verfahrens“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten vorgebracht, jedoch wurden einige weitere Klärungen für die Umweltprüfung gefordert.

- Das *Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr* stellt klar, dass eine Prüfung im Einzelfall erst dann erforderlich wird, wenn die Höhe baulicher Anlagen 30 m über Grund überschreiten sollte.
- Das *Archäologische Landesamt S-H* teilt mit, dass durch die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale zu erwarten und ggf. Funde umgehend mitzuteilen sind.
- Der *Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt* der Stadt Neumünster verdeutlicht, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, jedoch

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

Begründung mit Umweltbericht

- dass aufgrund der Querung eines Redders ein Ausgleich erforderlich und dass aufgrund des geplanten Ausgleichs eine Ausnahmegenehmigung im Rahmen der Bauleitplanung in Aussicht gestellt wird,
- eine Bepflanzung der Stellplatzanlage „P4“ geprüft werden soll.
- Die *Polizeidirektion Neumünster*, Sachgebiet 1.3, sagt, dass
  - der Parkplatz „P4“ zwar von Angestellten aber bisher kaum von Besuchern angenommen wird,
  - an besucherstarken Tagen bisher im Nahbereich des FOC eher „wild“ abseits der Parkplatzanlagen geparkt wird,
  - „P4“ mit „P3“ verbunden werden sollte, um die Zufahrt zu verbessern,
  - ein dynamisches Parkleitsystem empfohlen wird und
  - mit Einrichtung der Parkplätze „P3“ und „P4“ eine dem Aufkommen angemessene Lösung erwartet wird
- Das *Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes S-H - Sachgebiet Kampfmittelräumdienst* - teilte mit, dass
  - im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind und eine Untersuchung der Flächen vor Baubeginn erforderlich ist.
- Die *Naturfreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster*, weisen darauf hin, dass
  - der Redder von zentraler Bedeutung ist,
  - eine Knickanlage parallel zum künftigen Gehweg als sinnvoll erachtet wird
  - auf dem vorhandenen Stellplatz „P4“ Bäume gepflanzt werden sollten
- Der *Beirat für Naturschutz, über Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt*, schreibt, dass
  - im Plangebiet Knicks und Bäume weitestgehend erhalten werden sollen
  - im Bereich von „P4“ Bäume gepflanzt werden sollten,
  - die Verbindung von „P3“ zu „P4“ am westlichen Ende des Redders stattfinden sollte und für Gehölzverluste ein geeigneter Ausgleich erforderlich wird.
- Der *Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen*, der Stadt Neumünster verdeutlicht, dass
  - Weganbindungen für ein zu entwickelndes Reit-, Rad- und Wanderwegnetz berücksichtigt werden sollen,
  - für die o. g. Weganbindungen eine Querung der B 205 im Bereich Donaubogen erforderlich wird,
  - motorisierte und nichtmotorisierte Verkehre insbesondere an Oderstraße und Saalestraße voneinander getrennt werden sollten,
  - in der Planung geeignete Trassen für den nichtmotorisierten Verkehr vorgesehen werden sollten,
  - die Straßen- und Alleebaumpflanzungen des Gebietes ergänzt werden sollten

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

Begründung mit Umweltbericht

- Zudem teilte die *Landesplanungsplanungsbehörde* in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des *Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten* mit Erlass vom 10.07.2015 mit, dass
  - der Planung grundsätzlich keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der vorangestellt dargelegten „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 1 LaplaG und dem nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahren“ zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde die „Entwurfsplanung“ mit Stand vom 06.11.2015 erstellt, am \_\_\_\_\_ vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster im Entwurf beschlossen und zur Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und nach § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden- und Trägerbeteiligung) bestimmt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Behörden- und Trägerbeteiligung findet nunmehr statt.

### Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Flurstück 34 (⇒ „P3“) war bereits (mit Gewerbebauten) bebaut (siehe auch **Abb. 5a** auf Seite 15). Nach Abriss der Gebäude wurde die Fläche für die Baustelleneinrichtung zur Erweiterung des „FOC“, insbesondere in Zusammenhang mit dem Bau des Parkhauses im Bereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118, genutzt.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches durch das Planvorhaben betroffenen Grundstücksflächen von Flurstück 48/1 (⇒ „P4“) sind weitgehend für einen Parkplatz bereits versiegelt worden (siehe z. B. auch **Abb. 7** auf Seite 19).

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

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

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in diesem Umweltbericht bearbeitet und somit entsprechend der kommunalen Beschlussfassung in die Planung eingestellt.

Darüber hinaus sind Eingriffe grundsätzlich soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

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

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

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

### 5.2.1 Darstellung in Fachplanungen / übergeordneten Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (vgl. **Abb. 2b** auf Seite 8) ist das Plangebiet und somit der Plangeltungsbereich als gewerbliche Baufläche (⇒ eingeschränktes Industriegebiet GI) dargestellt. Um die für das Designer-Outlet-Center (S) auch für den Spitzenlastfall erforderlichen Stellplätze planungsrechtlich absichern zu können, ist eine Umwidmung der gewerblichen Bauflächen in ein Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Überlauf-Parkplatz“ einschließlich Angestellten - Stellplatz erforderlich.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wird daher die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgestellt.

Durch die Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 werden entsprechend der Angaben in Kap. 5.1 für jeweils Teilgebiete der Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 geändert.

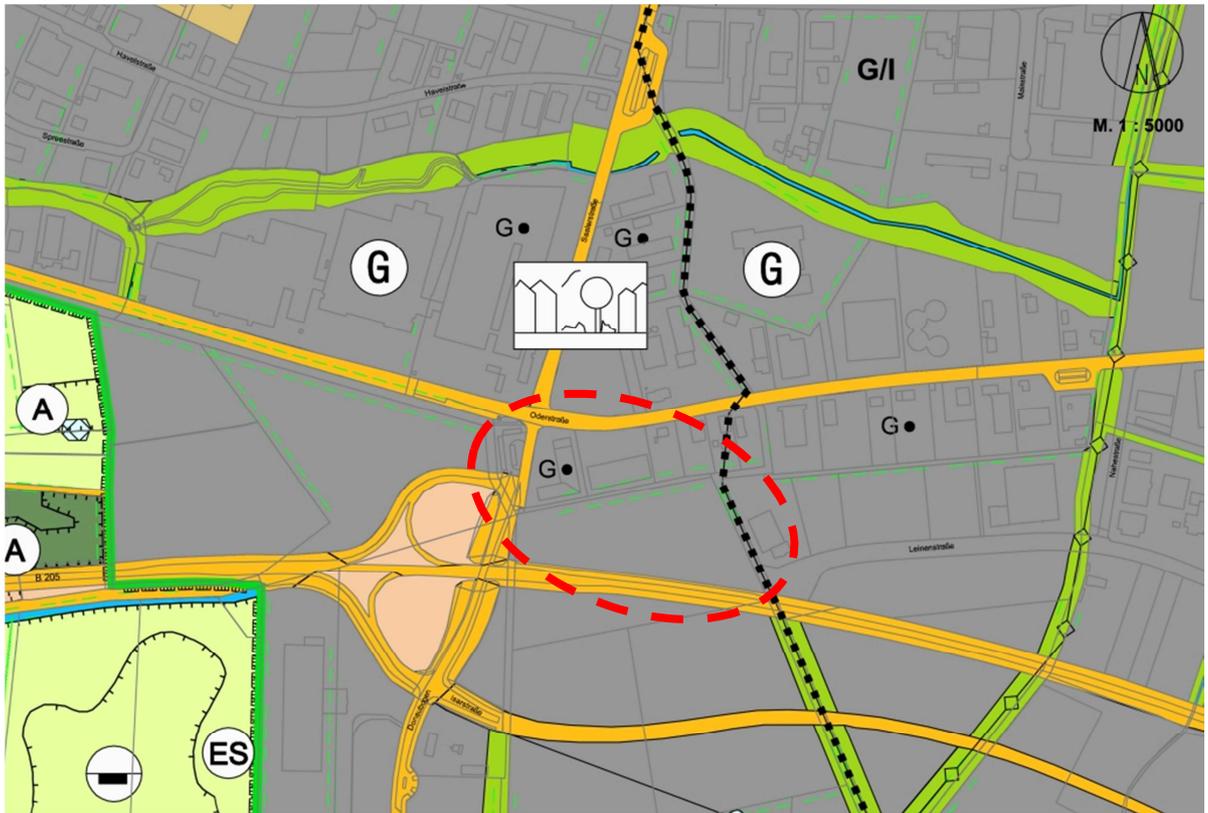
Es ist aufgrund der Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes (vgl. **Abb. 9** auf Seite 24) und der Lage des Plangebietes in einem bestehenden großflächigen Gewerbegebiet nicht davon auszugehen, dass eine Teil-Fortschreibung des Landschaftsplanes nach dem LNatSchG`10 erforderlich werden wird, da die Abweichungen sich ausschließlich auf die Umwidmung in Bezug auf die Nutzungsart des Plangebietes beschränkt.

Die Abweichung wird bei der nächsten Aktualisierung des Landschaftsplanes eingearbeitet.

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



**Abb. 9**

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

Hinzuweisen ist jedoch auf eine Reddersituation (vgl. auch nachfolgende **Abb. 10** und **Abb. 11** auf Seite 24) bestehend aus einem Knick und einer Baumreihe, die im Plangebiet besteht und künftig zur Herstellung einer Kfz-Verbindung zwischen den Teilflächen („P3/P4“) der Stell- und Parkplatzanlage gequert wird.



**Abb. 10**



**Abb. 11**

Reddersituation mit wassergebundenem Fuß- und Radweg im Bereich des Übergangs beider Stellplatzanlagen („P3/P4“)

### 5.2.2 Fachgesetze

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

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 sowie für die zu treffenden Darstellungen bzw. Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> <li>○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum III</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauNVO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Stadt- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>○ § 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung</li> <li>○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht</li> <li>○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung</li> <li>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> <li>○ § 27a beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit vom BNatSchG abweichenden Fristen für Arbeiten an Gehölzen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)</li> <li>○ Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange (Erlass vom 30.03.2011)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung</li> <li>○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplanes</li> </ul>

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 13.06.2013)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Bilanzierung und Kompensation von Knicks</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 22.01.2009</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bundesfernstraßengesetz (FStrG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung der anbaufreien Zone von 20 m Breite an der B 205</li> </ul>

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.3.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bisher Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 sowie der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung, in dem hier eine Nutzung als Industriegebiet (GI) vorgesehen ist - im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 109 als eingeschränktes Industriegebiet.

Real bestand auf Flurstück 34 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 eine gewerbliche Bebauung und Nutzung (vgl. auch **Abb. 13** auf Seite 27), die abgerissen und die Grundstücksflächen frei gelegt wurde (vgl. auch **Abb. 14** auf Seite 27).

Vorübergehend wurde die Teilfläche für die Baustelleneinrichtung zur Erweiterung des „FOC“ genutzt. Ferner sind entsprechend des Bebauungsplanes die Verkehrsflächen der Saa-lestraße und der Oderstraße vorhanden. Südlich von Flurstück 34 verläuft in einer Redder-situation ein Geh- und Radweg als staßenunabhängige Ost-West-Verbindung (vgl. auch **Abb. 10** und **Abb. 11** auf Seite 24). Ein Reitweg oder eine andere auf eine spezielle Freizeit-Nutzung ausgerichteter Weg bzw. Freizeit- und Erholungs-Einrichtung ist im und am Plange-biet nicht vorhanden.

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

Begründung mit Umweltbericht

Eine im Reitwegekonzept (2008) der Stadt Neumünster verzeichnete geplante Reitwegverbindung betrifft nicht die Flächen der geplanten Stellplatzanlagen „P3“ und „P4“ (vgl. nebenstehende **Abb. 12** - der grüne Stern markiert die Lage des Plangebiets)



**Abb. 13** Gewerbliche Nutzung südlich der „Oderstraße“, auch den Planbereich der Stellplatzanlage „P3“ betreffend vor der Freilegung



**Abb. 14** Blick auf das frei gelegte und zuvor gewerbliche genutzte Grundstück im Eckbereich „Saalestraße / Oderstraße“ mit Blick nach Nordosten

Südlich des „Redders“ besteht auf Flächen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 113 auf Flurstück 48/1 ein durch das „FOC“ genutzter Parkplatz - derzeit mit Zu- und Ausfahrt ausschließlich an dessen östlicher Seite von der / zur „Leinestraße“.

Es sind somit bereits umfängliche bauliche Nutzungen vorhanden.

Gemäß Mitteilung des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes SH, LKA, Kampfmittelräumdienst, sind Kampfmittel für das Plangebiet nicht ausgeschlossen.

### Vorgesehene Bewertung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens

Das aktuelle und mit dieser Bauleitplanung planerisch vorbereitete und planungsrechtlich abgesicherte Parkraumkonzept wurde durch das Büro SBI im November 2014 (s. Grundlagen) im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht insbesondere hinsichtlich ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität zusammenfassend wie folgt beurteilt:

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

- Die Stellplätze können mit einer Zufahrt von der „Saalestraße“ und einer Ausfahrt über die „Leinestraße“ angebunden werden. Eine zusätzliche Zufahrt von der „Oderstraße“ ist nicht erforderlich.
- Zur Gewährleistung einer auch zukünftig ausreichenden Verkehrsqualität am Knotenpunkt „Oderstraße / Saalestraße“ ist neben der bereits vorgeschlagenen Herstellung eines separaten Linksabbiegestreifens im östlichen Knotenpunktarms der „Oderstraße“ eine weitere Anpassung der Signalsteuerung erforderlich. An den Knotenpunkten „Saalestraße“ / B 205 - Nord- und Südrampe ist spätestens mit zunehmender Nutzung des Gewerbegebietes Süd eine Signalisierung erforderlich.

Mit den Verkehrsbelastungen eines überdurchschnittlichen Samstages wäre der Knotenpunkt „Saalestraße“ / B 205 - Nordrampe ohne Signalisierung deutlich überlastet und würde erhebliche Rückstaulängen aufweisen.

An absehbar überdurchschnittlichen Samstagen könnte diese Situation durch eine Anpassung der Wegweisung für Verkehre aus Richtung Ost deutlich verbessert werden. Dazu müsste allerdings nahezu der gesamte Zielverkehr aus Richtung Osten bereits an der Boostedter Straße die B 205 verlassen und entweder zum Parkhaus „P2“ oder über die Leinestraße zum Überlaufparkplatz „P4“ geführt werden. Eine grundlegende bauliche Anpassung der Knotenpunkte ist hingegen nicht zwingend erforderlich.

Ein zusätzlicher Rechtsabbiegestreifen an der Nordrampe wäre an überdurchschnittlichen Samstagen zwar wünschenswert, aus wirtschaftlicher Sicht (nur für einzelne Tage des Jahres) aber voraussichtlich nicht vertretbar.

Eine Signalisierung wird spätestens bei zunehmender Nutzung der heute noch ungenutzten Flächen im Gewerbegebiet Süd in jedem Fall erforderlich werden.

Bis dahin ist ansonsten die im Bestand abknickende Vorfahrt gerade für den FOC-Zielverkehr ideal.

- Die Zufahrten zum Parkplatz „P3/P4“ sollten möglichst große Abstände zum Knotenpunkt „Oderstraße / Saalestraße“ aufweisen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen in der Oderstraße wird hier auf eine Zufahrt verzichtet und der Situation entsprochen.
- Zusätzlicher Stauraum kann durch eine geeignete Gestaltung der Zufahrtsbereiche auf dem Parkplatz „P3“ geschaffen werden (vgl. auch **Abb. 15a**), damit der Verkehr möglichst rasch vom öffentlichen Verkehrsraum „abgenommen“ wird. Insgesamt sollten Behinderungen des durchgehenden Verkehrs auf der „Oderstraße“ bzw. der „Saalestraße“ weitestgehend ausgeschlossen werden.
- Obwohl eine Ausfahrt zur „Oderstraße“ verkehrstechnisch problemlos zu realisieren wäre, soll diese Möglichkeit zur Klarstellung der Verkehrsflüsse auf der Stellplatzfläche und zur Schonung des Baumbestands an der Oderstraße nicht realisiert werden. Es wird alternativ die vorhandene Ausfahrt über die Leinestraße genutzt. Hierdurch wird darüber hinaus eine weitere Entlastung der Knotenpunkte Oderstraße / Saalestraße und Saalestraße / B 205 Nord- und Südrampe ermöglicht.



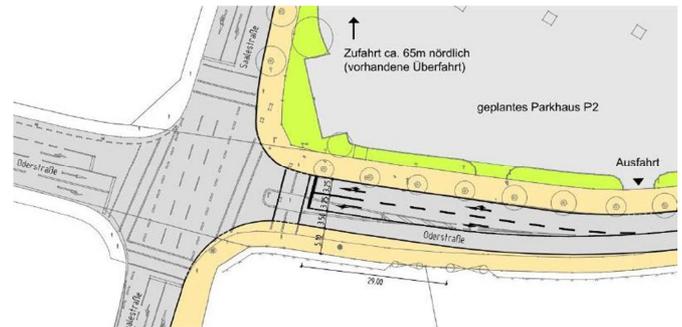
## 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

Begründung mit Umweltbericht

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation hinsichtlich des Verkehrsaufkommens:

Die gutachterlichen Ergebnisse (SBI im November 2014) führen unter Bezugnahme auf die gutachterlichen Ergebnisse aus der Verkehrstechnischen Stellungnahme zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 zu folgenden Ergebnissen:

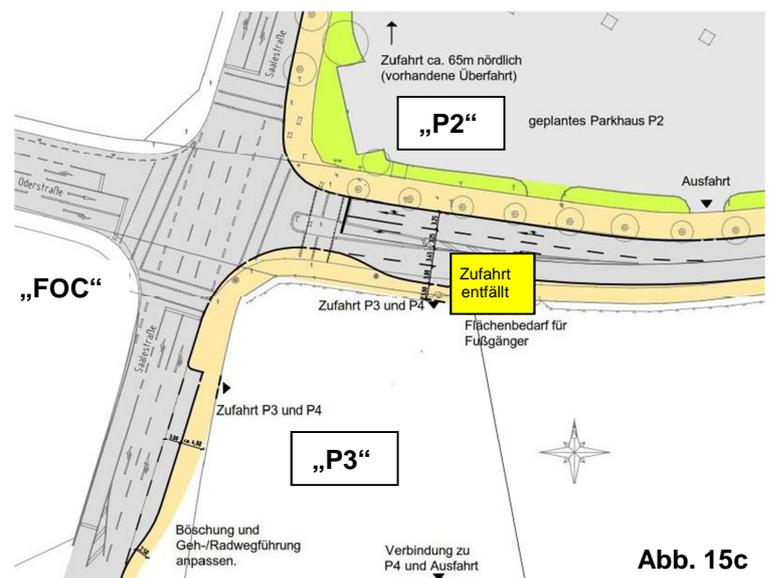
Im Zusammenhang mit der Erschließung des Parkhauses „P2“ ist bereits eine Anpassung des Knotenpunktes „Oderstraße / Saalestraße“ geplant. Zusätzlich zu der Herstellung eines separaten Linksabbiegestreifens in der „Oderstraße“ (s. nebenstehende **Abb. 15b**) kann die Kapazität des Knotenpunktes erhöht bzw. eine Entlastung erreicht werden, indem für die Zufahrt von der „Saalestraße“ ein zusätzlicher Abbiegestreifen eingerichtet wird.



Dieser sollte ausschließlich als Ausfädelungstreifen die direkte Zufahrt zum Parkplatzgrundstück optimieren (vgl. **Abb. 15c** auf Seite 29). Dabei sind aber die vorhandenen Höhenverhältnisse und die Führung des Fuß- und Radverkehrs im Seitenraum zu beachten.

Die Zufahrtssituation zum Parkplatz „P3“ ist aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt nicht unproblematisch. Zur Entzerrung der Verkehrsströme ist ein kurzer Ausfädelstreifen vorgesehen (**Abb. 15c**). Dieser bietet einen Stauraum für ein bis vier Fahrzeuge und sollte bei den in den Spitzenstunden zu erwartenden ca. 70 bis 130 Zufahrten/h ausreichend bemessen sein.

Auch in der „Oderstraße“ wäre ein Ausfädelstreifen, wie in der **Abb. 15c** (entnommen aus der verkehrstechnischen Stellungnahme, 2014) skizziert, denkbar.



**Abb. 15c**

Aufgrund der nachfolgenden verkehrstechnischen Begutachtung dieser skizzierten Einfädelungsspur wird seitens der Stadt Neumünster in der weiteren Projektentwicklung auf die Zufahrt zu „P3“ von der „Oderstraße“ aus verzichtet:

1. An den wenigen Tagen mit erwartetem überdurchschnittlichem Kundenaufkommen im „FOC“ sollen sofort alle verfügbaren Parkplätze (P1, P2 und P3/P4) geöffnet werden. Eine gestaffelte Öffnung der Parkplätze in Abhängigkeit der Auslastung in P1 und P2 ist nicht mehr vorgesehen.

Die Verkehre aus Richtung „Donaubogen“ sollen vorrangig auf den Parkplatz „P3/P4“ und die Verkehre von der „Oderstraße“ sollen zuerst zum Parkplatz P1 geleitet werden. Sämtliche Verkehre aus Richtung Osten sollen nach Möglichkeit bereits an der „Booster Straße“ von der B 205 abfahren.

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

Begründung mit Umweltbericht

Aufgrund des geänderten Parkraumkonzepts besteht keine Notwendigkeit mehr den Parkplatz „P3/P4“ aus allen Richtungen anfahren zu können. Zudem ist über die Zufahrt „Leinestraße“ weiterhin eine (wenn auch umwegige) Anbindung für Verkehre aus Richtung Westen möglich.

2. Aufgrund der geplanten Wegeführung des Fuß- und Radverkehrs an der östlichen Grundstücksseite (sowohl der öffentliche Verkehr als auch der Kundenverkehr von/zum „FOC“) kann durch den Verzicht auf die Zufahrt von der Oderstraße ein Konfliktpunkt zwischen Fußgängern / Radfahrern und Kfz-Verkehr vermieden werden. Damit ergibt sich eine sehr sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer ohne wesentliche Nachteile für den Kfz-Verkehr. Die Wegeführung des allgemeinen Fußgänger und Radverkehrs ist damit weitgehend unabhängig vom Verkehrsgeschehen auf dem Parkplatz.
3. Die Situationen, in denen „P1“ und „P2“ ausgelastet sind, „P3/P4“ aber noch freie Kapazitäten aufweist, sollten aufgrund der unter Nr. 1 genannten Wegweisung eher selten sein. Sollten auf „P3/P4“ tatsächlich freie Kapazitäten vorhanden sein, sollte das Parkleitsystem die Verkehre von der „Oderstraße“ aus Richtung Westen und Norden zur Zufahrt „Leinestraße“ leiten. Die daraus entstehenden Umwege erscheinen aufgrund der Seltenheit dieser Situation vertretbar.  
Verkehre aus Richtung Westen (Oderstraße) und Norden (Saalestraße) sollten zu „P4“ geleitet werden. Verkehre vom Donaubogen zu „P3“.
4. Die möglichen Defizite im Bereich der Verkehrssicherheit durch (verbotswidrig) linksabbiegende Fahrzeuge von der „Saalestraße“ in Richtung Zufahrt „P3“ werden als eher gering eingeschätzt. Diese Einschätzung ergibt sich aus der erwarteten Seltenheit, der unter Nr. 3 beschriebenen Situation. Zudem ist davon auszugehen, dass sich ortsunkundige Neukunden gut durch ein dynamisches Parkleitsystem zu „P4“ leiten lassen.

Zusammenfassend wurde durch den Gutachter festgestellt, dass ein Verzicht auf eine Zufahrt von der „Oderstraße“ nicht mit wesentlichen Nachteilen für die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit verbunden ist. Dies gilt insbesondere, da davon auszugehen ist, dass das Parkhaus bei der beschriebenen Verkehrslenkung zuletzt ausgelastet wird.

Eine weitere Entlastung des Knotenpunktes „Oderstraße / Saalestraße“ kann gelingen, wenn im Bedarfsfall die Wegweisung an der Ausfahrt in östlicher Richtung über „Oderstraße“ / „Allerstraße“ / „Leinestraße“ zur B 205-Auffahrt an der „Boostedter Straße“ erfolgt.

### Bewertung hinsichtlich des Immissionsschutzes:

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ zur 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 wurden die Auswirkungen des Parkplatzbetriebs gutachterlich durch LA/IRM Consult GmbH (Stand 18.07.2015, siehe Grundlagen) aufgezeigt und bewertet.

Auf Grundlage des Zu- und Abfahrkonzeptes für die Parkplatzanlage ist für den vorliegenden Planungsfall der Betrieb des „FOC“ auf allen zugehörigen Grundstücksflächen als eine Gesamtanlage zu bewerten hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms und des Verkehrslärms.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

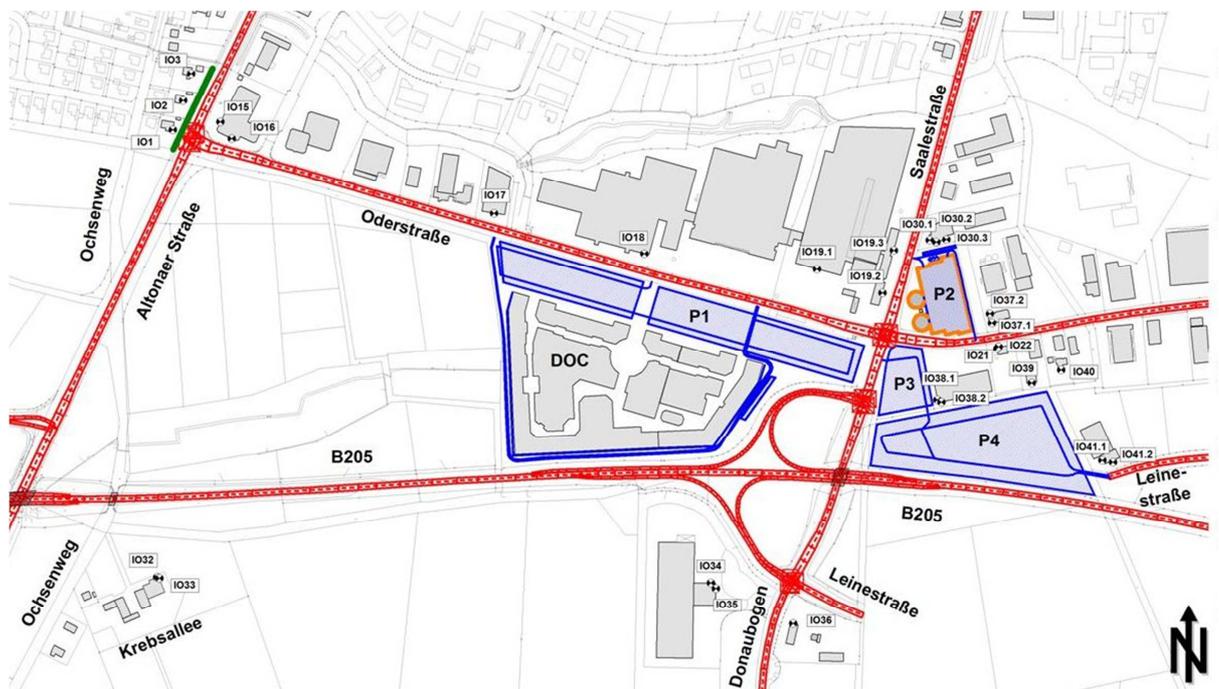
- Bebauung im Gewerbe- und Industriegebiet entlang der Oderstraße, Saalestraße und Leinestraße: Einstufung als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) gemäß den Bebauungsplänen Nr. 109/109 I, Nr. 110, Nr. 111/111 I und Nr. 113/113 I/ 113 II.

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

- Bebauung entlang der Altonaer Straße (westliche Straßenseite, nördlich der B205): Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich westlich der Altonaer Straße (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106, Einstufung als allgemeines Wohngebiet [WA]). Hier ist auf den privaten Grundstücken entlang der Altonaer Straße eine Lärmschutzwand vorhanden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 118 soweit erforderlich passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt.
- Bebauung entlang der Altonaer Straße (östliche Straßenseite, nördlich der B205): Der südliche Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 (Einstufung als Gewerbegebiet [GE]).
- Bereich südlich der B205: Südlich der B205 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116/116 I (überwiegend Einstufungen als Industriegebiet [GI] und teilweise als Gewerbegebiet [GE]). Weitere Bebauung befindet sich östlich der Altonaer Straße im unbeplanten Außenbereich (Bereich Ochsenweg/Krebsallee). Hier wird ein Schutzanspruch zugrunde gelegt, der einem Mischgebiet (MI\*) vergleichbar ist.



**Abb. 16:**  
**Darstellung der Flächen des Gesamtvorhabens „FOC“**  
**und der relevanten Immissionsorte „IO“**  
(aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ vom 18.07.2015)

Als maßgebende Quellen wurden folgende öffentliche Verkehrswege in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt:

- Altonaer Straße;
- Oderstraße;
- Saalestraße;
- Donaubogen;
- Leinestraße;
- B 205 mit Rampen zur Altonaer Straße und Saalestraße.

### Gewerbelärm:

Gemäß des vorliegenden Gutachtens sind zusammenfassendfolgende Ergebnisse festzuhalten:

#### **Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr):**

Im Nullfall (also ohne Realisierung der Planungen zum Betrieb der Stellplatzanlagen) werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an allen maßgebenden Immissionsorten durch den Betrieb des DOC eingehalten. Die Zusatzbelastungen liegen um deutlich mehr als 10 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte.

Im Prognose-Planfall (⇒ bei Realisierung der Planungen zum Betrieb der Stellplatzanlagen) ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel der Zusatzbelastungen aus dem Betrieb des DOC und des Parkhauses an der Büronutzung an der Oderstraße gegenüber dem DOC-Gelände sowie an der Saalestraße nördlich des geplanten Parkhauses. Auch im Prognose-Planfall liegen die Beurteilungspegel überall um deutlich mehr als 10 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte. Auch im Umfeld der Stellplatzanlagen P3 und P4 werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten, auch wenn teilweise deutliche Zunahmen der Beurteilungspegel nicht auszuschließen sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass alle relevanten Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich gemäß TA Lärm liegen (Unterschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) und mehr). Da damit auch das Relevanzkriterium der TA Lärm eingehalten wird (mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes), sind Vorbelastungen aus Gewerbelärm nicht zu berücksichtigen.

Auch auf der städtebaulichen Ebene ist eine detaillierte Ermittlung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm nicht erforderlich, da die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Selbst wenn hohe Vorbelastungen aus Gewerbelärm vorhanden wären, die den jeweiligen Immissionsrichtwert ausschöpfen sollten, wären durch die Zusatzbelastungen vom DOC und vom geplanten Parkhaus keine relevanten Zunahmen der Gesamtbelastungen aus Gewerbelärm zu erwarten.

#### **Nachtsabschnitt (22:00 bis 6:00 Uhr, lauteste volle Stunde nachts):**

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

### Verkehrslärm:

Gemäß des vorliegenden Gutachtens sind zusammenfassendfolgende Ergebnisse festzuhalten:

#### **Bebauung im Bereich Altonaer Straße (Immissionsorte IO 1 bis IO 3):**

An der Wohnbebauung an der Altonaer Straße sind im Nullfall (⇒ ohne Realisierung der Planungen zum Betrieb der Stellplatzanlagen) im Einmündungsbereich Altonaer Straße/Oderstraße Beurteilungspegel von bis zu gerundet 64 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden somit weitgehend überschritten. Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. Für die Beurteilung ist ergänzend zu beachten, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 von der Stadt Neumünster an den betreffenden Gebäuden passiver Schallschutz umgesetzt worden ist.

Im Prognose-Planfall ( $\Rightarrow$  mit Realisierung der Planungen zum Betrieb der Stellplatzanlagen) sind hier nur geringe Zunahmen der Beurteilungspegel von bis zu 0,6 dB(A) zu erwarten. Diese Zunahmen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.

#### **Bebauung im Bereich Oderstraße/Saalestraße**

##### **(Immissionsorte IO 15 bis IO 19, IO 21, IO 22, IO 30 und IO 37 bis IO 40):**

An der Bebauung an der Oderstraße und Saalestraße sind im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu etwa 68 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. Tags wird der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) eingehalten, nachts wird der Immissionsgrenzwert vom 59 dB(A) teilweise überschritten.

Im Prognose-Planfall ist mit Beurteilungspegeln von bis zu etwa 69 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts zu rechnen. Die Zunahmen gegenüber dem Nullfall betragen hier bis zu etwa 1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts und liegen damit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Der Immissionsgrenzwert tags von 69 dB(A) wird weiterhin eingehalten. In der Nacht sind zusätzliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) nicht zu erwarten. Im Übrigen sind die Zunahmen nachts nicht durch den Betrieb des DOC bedingt.

#### **Bebauung im Bereich Leinestraße östlich Anbindung P3/P4**

##### **(Immissionsorte IO 41.1 und IO 41.2):**

An der Bebauung an der Leinestraße sind im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu etwa 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. Tags wird der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) eingehalten, nachts wird der Immissionsgrenzwert vom 59 dB(A) teilweise überschritten.

Im Prognose-Planfall ist mit Beurteilungspegeln von bis zu etwa 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu rechnen. Die Zunahmen gegenüber dem Nullfall betragen hier bis zu etwa 1 dB(A). Diese Zunahmen liegen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete werden weiterhin tags und nachts eingehalten. Die Zunahmen sind damit als unerheblich zu bewerten.

#### **Bebauung südlich der B205 (Immissionsorte IO 32 bis IO 36):**

Im Bereich südlich der Anschlussstelle B205/Altonaer Straße (Bereich Krebsallee, Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets, IO 32 und IO 33) sind im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu etwa 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts und die Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts werden teilweise überschritten. Die Zunahmen im Prognose-Planfall sind hier mit bis zu 0,6 dB(A) gering. Diese Zunahmen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.

Im Bereich südlich der Anschlussstelle B 205/Saalestraße (Industriegebiet, IO 34 bis IO 36) ergeben sich im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu etwa 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Im Prognose-Planfall ist mit Zunahmen um bis zu etwa 2 dB(A) zu rechnen. Diese Zunahmen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Es ergibt sich, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts am Tage eingehalten, in der Nacht teilweise überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte von 69/59 dB(A) tags/nachts werden eingehalten. Die Zunahmen sind damit insgesamt als unerheblich zu bewerten.

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

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

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

Die gutachterliche Prüfung auf Ansprüche auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV hat folgendes ergeben:

Sofern ein Rechtsabbiege- oder Ausfädelungstreifen an der Saalestraße für aus Richtung Süden kommende Fahrzeuge zur Einfahrt zur Stellplatzanlage P3 geschaffen werden soll, ist eine formale Prüfung auf Lärmschutz erforderlich. Der Ausbau der Saalestraße stellt in diesem Fall einen erheblichen baulichen Eingriff dar. Gemäß 16. BImSchV und Verkehrslärmschutzrichtlinie ist somit das Vorliegen von Ansprüchen auf Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich „dem Grunde nach“ zu prüfen.

Im unmittelbaren Umfeld der Ausbaumaßnahme sind nur gewerbliche Nutzungen in einem Industriegebiet vorhanden. Für Industriegebiete sind keine Immissionsgrenzwerte in der 16. BImSchV festgelegt. Für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen wird daher der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zugrunde gelegt. Dies betrifft im vorliegenden Fall vorhandene Büronutzungen und ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen.

Aufgrund der räumlichen Begrenztheit des Eingriffs, der vorliegenden Abstände der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen und der geringen Schutzbedürftigkeit sind keine Ansprüche auf Lärmschutz dem Grunde nach zu erwarten. Eine detaillierte Ermittlung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Im Bedarfsfall kann eine entsprechende Prüfung im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

### Gesamtlärm:

Zur Bewertung der Veränderungen der Gesamtlärmsituation wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den Tagesabschnitt eine Überlagerung der Belastungen aus Gewerbelärm vom „FOC“ (Zusatzbelastungen) und des Straßenverkehrslärms für beide Untersuchungsfälle (Jahresmittel und Werktag) vorgenommen.

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

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

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

Sonstige Immissionen:

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

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

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

Auch im Umfeld der Stell- und Parkplatzanlage „P3/P4“ ist für die prognostizierten Verkehrsbelastungen erfahrungsgemäß nicht mit Grenzwertüberschreitungen zu rechnen.

Von einer detaillierten Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen wird daher abgesehen.

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

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

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen in einem Industriegebiet gegeben, so dass keine Nachnutzung vorliegt.

Für die ebenerdigen Fahrten ist festzustellen, dass bereits heute auf dem vorhandenen Parkplatz vergleichbare Vorgänge stattfinden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation hinsichtlich des Immissionsschutzes:

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (s. Grundlagen) und der darin enthaltenen gutachterlichen Bewertung besteht kein Erfordernis für planungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz oder für Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen.

Hinsichtlich der Einwirkungen von Licht auf Tiere ist festzustellen, dass das Plangebiet in einem heute vorhandenen und bereits beleuchteten Industriegebiet liegt. Grundsätzlich ist jedoch ein Einsatz von asymmetrischen Leuchten zu empfehlen, um eine weitreichende Aufhellung durch Streulicht zu vermeiden. Weiterhin sollten bevorzugt Lampen mit geringer Lockwirkung für Insekten und geringer Reichweite wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED eingesetzt werden, um die Einwirkungen auf Insekten zu minimieren. Zugleich ist seitens des Betreibers des „FOC“ darauf zu achten, dass die Ausleuchtung der Stellplatzflächen nicht wesentlich länger andauern sollte, als die Öffnungs- und Abfahrtszeiten der Kunden und Angestellten.

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

Begründung mit Umweltbericht

Insgesamt ist festzustellen, dass für die vorliegende Planung relevante Konflikte durch Lichtimmissionen nicht zu erkennen sind.

### Bewertung hinsichtlich der Erholungsnutzungen:

Der bestehende Geh- und Radweg ist von sehr hoher Bedeutung, um straßenunabhängig innerhalb des Gewerbestandortes eine Verbindung in Ost-West-Richtung anbieten zu können.

Weitere Erholungsnutzungen bestehen im Plangebiet nicht und sind entsprechend der vorliegenden kommunalen Konzepte auch nicht im Plangebiet zu entwickeln. Insbesondere besteht aufgrund der Verkehrssituation und des zeitweise anfallenden starken fußläufigen Verkehrs zwischen dem Plangebiet und den Einkaufsstätten des „FOC“ hier keine hervorzuhebende Eignung zur Entwicklung von Reitwegen, um Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation hinsichtlich der Erholungsnutzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der bisherigen Wegnutzungen, die durch die Herstellung einer Verbindung zwischen den Stellplatzflächen „P3“ auf Flurstück 34 und „P4“ auf Flurstück 48/1 entstehen würden, wird im Bereich von „P3“ eine neue Wegführung hergestellt.

Hierfür wird der kombinierte Geh- und Radweg entlang der östlichen Seite von Flurstück 34 („P3“) in nördliche Richtung zur „Oderstraße“ geführt und dann hier zur Ampelkreuzung „Oderstraße / Saalestraße“.

Hierdurch werden Fußgänger und Radfahrer vom Kfz-Verkehr der Stellplatzanlagen ferngehalten.

Zugleich wird der westliche Bereich des bisherigen Geh- und Radweges (vgl. **Abb. 18** auf Seite 37) einschließlich der Rampe (vgl. **Abb. 17** auf Seite 37) hoch zur „Saalestraße“ aufgehoben und teilweise entsiegelt.



### Sonstige Maßnahmen

Aufgrund des nicht auszuschließenden Vorkommens von Kampfmitteln ist das Plangebiet vor Beginn von Erschließungsarbeiten wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau gemäß Kampfmittelverordnung des Landes SH untersuchen zu lassen.

### 5.3.2 Schutzgut Pflanzen

#### Bewuchs / Pflanzenvorkommen:

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

- An der östlichen Seite von Flurstück 50 besteht eine Böschung, die mit verschiedenen strauchförmigen Gehölzen und ansonsten einer ruderalen Gras- und Krautflur bewachsen ist (vgl. auch **Abb. 17** auf Seite 37).
- An der südlichen Seite von Flurstück 34 besteht eine Baumreihe aus Eichen (vgl. auch **Abb. 18** auf Seite 37) mit zumeist 0,3 bis 0,4 m Stammdurchmesser, vereinzelt sind auch Sträucher, schwächere Bäume und in Nähe des westlichen Endes eine Eiche mit 0,5 m Stammdurchmesser vorhanden (siehe auch **Abb. 17** auf Seite 37).

Der Bewuchs setzt sich in östliche Richtung auch außerhalb des Plangeltungsbereiches auf anderen Grundstücken fort. Der Bewuchs wird gemäß Auskunft der unteren Naturschutzbehörde als Knick betrachtet und bildet zusammen mit einem südlich gelegenen Knick insgesamt eine mit einem Redder vergleichbare Situation.



**Abb. 17** Östliche Seite von Flurstück 50 und zugleich Böschung der Saalestraße mit Strauchbewuchs und der heutigen Wegeverbindung in Richtung „FOC“



**Abb. 18** Rechts im Bild die Eichen der Reddersituation an der südlichen Seite von Flurstück 34

- An der westlichen Seite von Flurstück 48/1 besteht auf einem Wall eine dicht stehende Baumreihe aus Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,5 m (vgl. **Abb. 19** unten links auf dieser Seite 38). Hinzu treten als Sträucher Schlehe, Weißdorn, Hasel und Zitterpappel. Vorgelagert ist eine ruderaler Gras- und Staudenflur.
- An der nördlichen Seite von Flurstück 48/1 besteht ein Knick parallel zu den Flurstücken 112, und 113. Auf dem Knick stehen als Überhälter zumeist Eichen mit ca. 0,3 bis 0,5 m Stammdurchmesser, vereinzelt bis ca. 0,6 m Stammdurchmesser. Häufige Begleitarten sind hier Birke, Eberesche, Schwarzer Holunder, Zitterpappel und Traubenkirsche.

Von Seiten der Stadt Neumünster als Untere Naturschutzbehörde wurde mit Datum vom 20.09.2013 die Herstellung von 2 Knickdurchbrüchen von je 4 m Breite genehmigt (Az. 63.2.2.L28.900X). Es wurde davon nur 1 Knickeingriff am westlichen Ende ausgeführt, so dass ein genehmigter Knickeingriff von 4 m Länge bisher nicht realisiert wurde.

Dem Knick südlich vorgelagert ist ein Grünstreifen mit integrierter Entwässerungsmulde (vgl. auch **Abb. 20** unten rechts auf dieser Seite 38).

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



**Abb. 19** Vorhandener durchgewachsener Eichenknick an der Westseite von Flurstück 48/1 innerhalb des Plangebietes

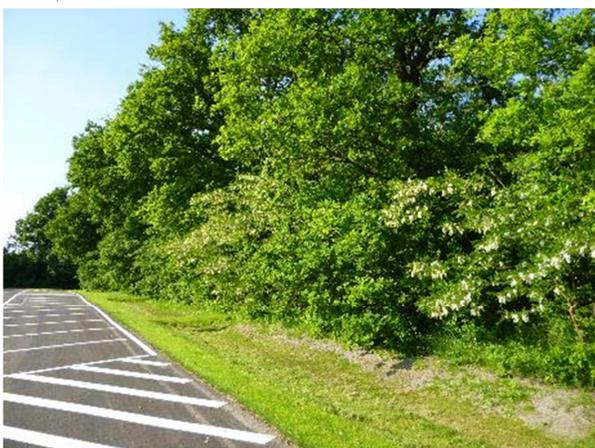


**Abb. 20** Knick an der nördlichen Seite von Flurstück 48/1 mit vorgelagerter Grünfläche und Entwässerungsmulde

- Auch an der östlichen Seite besteht eine Reddersituation (vgl. auch **Abb. 21** links unten auf dieser Seite 38). Der zum Plangebiet gewandte Knick an der östlichen Seite von Flurstück 48/1 weist ebenfalls große Eichen-Überhälter auf mit Stammdurchmessern bis ca. 0,6 m. Weitere Gehölzarten sind Birke, Zitterpappel, Holunder, Schlehe und Traubenkirsche.

Dem Knick westlich vorgelagert ist ebenfalls ein Grünstreifen mit integrierter Entwässerungsmulde.

- Entlang der südlichen Seite des Flurstücks 48/1 außerhalb des Plangeltungsbereiches besteht zur B 205 auf den Grundstücksflächen des Straßenbaulastträgers der B 205 eine unvollständige Strauchreihe, in der Schlehen dominieren. Parallel zur südlichen Flurstücksgrenze wurde entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 eine Grünfläche angelegt, in die Entwässerungsmulden und Laubbaumpflanzungen integriert wurden (vgl. auch **Abb. 22** rechts unten auf dieser Seite 38).



**Abb. 21** Vorhandener Knick mit Eichen an der Ostseite von Flurstück 48/1 mit vorgelagerter Entwässerungsmulde innerhalb des Plangebietes



**Abb. 22** Vorhandene Gehölzpflanzungen an den Entwässerungsmulden an der Südseite von Flurstück 48/1 - in der Bildmitte rechts erkennbar ist die Schlehenhecke parallel zur B 205

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

Begründung mit Umweltbericht



**Abb. 23** Blick auf Flurstück 34 von der „Oderstraße“ aus mit Einrichtung des derzeitigen Baustellenbetriebs zur Erweiterung des „FOC“



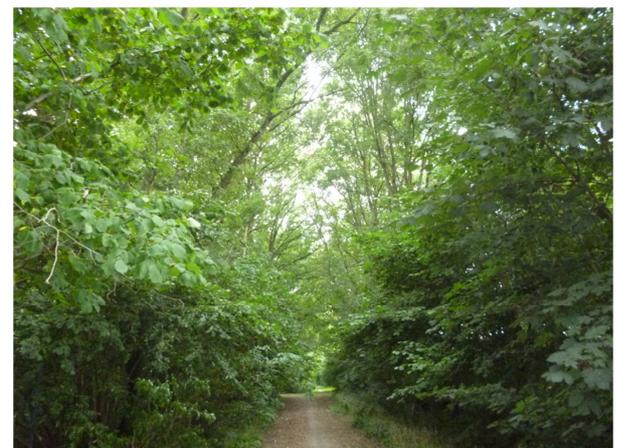
**Abb. 24** Blick über die bestehende Stellplatzanlage auf Flurstück 48/1 mit Blick nach Westen

- Das Flurstück 34 (s. auch **Abb. 23** auf Seite 39 oben links) wurde als Baustelleneinrichtungsfläche und Zwischenlager während der Arbeiten zur Erweiterung des „FOC“ und für den Bau eines Parkhauses („P2“) nördlich der Oderstraße genutzt.
- Das Flurstück 48/1 (s. auch **Abb. 24** auf Seite 39 oben rechts) wird bereits als Stellplatz für die Angestellten des „FOC“ genutzt. Im südöstlichen Bereich besteht eine Zu- und Ausfahrt zur „Leinestraße“.
- Die Flurstücke 112 und 113 werden als Geh- und Radweg genutzt (s. auch **Abb. 25** und **Abb. 26** unten auf Seite 39). Die einfassenden Bäume / Baumreihen und die Knicks stocken im Wesentlichen auf den Flurstücken 34 und 48/1.



**Abb. 25**

Blick in die Reddersituation der Flurstücke 112 und 113 mit dem wassergebundenen Geh- und Radweg



**Abb. 26**

Weitere planungs- und beurteilungsrelevante Biotoptypen sind nicht vorhanden.

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

- Es ist aufgrund der biogeografischen Region, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit der baulichen Vorprägung und der überformten Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Plangebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten. Auch vom LLUR wurden per Auszug aus dem Artenkataster vom 18.02.2014 keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

### Bewertung:

Alle Knicks (West-, Nord- und Ostseiten von Flurstück 48/1) und somit auch der Redder sind gemäß § 21 LNatSchG geschützte Biotope und somit von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die am südlichen Rand von Flurstück 48/1 gepflanzten Bäume sind derzeit noch zu jung, als dass sie eine hervorzuhobende hohe Bedeutung aufweisen könnten. Mit zunehmendem Alter wird hier jedoch mittelfristig ein hochwertiger und langfristig dann sehr hochwertiger Baumbestand entstehen können.

Sämtliche anderen Flächen werden intensiv genutzt bzw. als Saumstreifen gepflegt bzw. erfüllen eine entwässerungstechnische Funktion und sind daher von allgemeiner Bedeutung. Dies gilt auch für den Strauchbewuchs an der Straßenböschung zur „Saalestraße“.

Bezüglich der Belange des Artenschutzes ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung,

#### Minimierung und Kompensation von Eingriffen:

Alle Knicks bestehen in einem räumlichen Zusammenhang mit Bau- und Verkehrsflächen, die weitgehend in Bebauungsplänen planungsrechtlich abgesichert sind und nun mittels dieser Planung an die aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Somit werden die Knicks als geschützte Biotope nicht in einen neuen funktionalen Zusammenhang gestellt. Somit ist bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung kein Kompensationserfordernis aufzunehmen.

Der genehmigte Eingriff in einen Knickdurchbruch wurde bereits ersatzweise monetär kompensiert, so dass der aufgrund dieser Bebauungsplanänderung zu erwartende Eingriff entsprechend zu reduzieren ist. Ein Knickdurchbruch von 4,0 m Breite ist bisher nicht realisiert worden; eine Kompensation ist jedoch geleistet worden. Somit kann dieses „Eingriffsguthaben“ in diese Bebauungsplanung eingestellt werden.

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

In mehreren Detaillierungsschritten wurde im Sinne der Eingriffsminimierung bei gleichzeitiger Optimierung der verkehrlichen Betriebsabläufe zwischen den Stellplatzanlagen „P3“ und „P4“ und der Sicherstellung einer sicheren und kreuzungsarmen Trassierung des Geh- und Radweges der Übergangspunkt beider Stellplatzanlagen im Bereich des Redders bewertet und die bestmögliche Lösung unter Beachtung der vorangestellten Belange und Planungsanforderungen in der „Osttangente“ (vgl. **Abb. 27d** unten rechts auf Seite 41) gefunden.



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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

Die Querungslösung „Osttangente“ ist Grundlage der Planung und der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung.

Zur Herstellung der ca. 4,25 m breiten Fahrbahn zzgl. 2,5 m Trennstreifen und eines 3,25 m breiten Geh- und Radwegs (zusammen ca. 10,0 m) als Verbindung zwischen den Teilbereichen „P3“ und „P4“ wird voraussichtlich die Entfernung von 12 m Redder, also 24 m Knick erforderlich einschließlich der Berücksichtigung von ca. 1 m breiter Arbeits- und Abstandsbe- reich beidseits der Fahrbahn (vgl. nebenstehende **Abb. 27e**)

Nach Abzug der bereits genehmigten und kompensierten 4,0 m Eingriffsbreite ist ein zusätzlicher Ein- griff von 20 m Knickstrecke festzustellen, der im Ver- hältnis 1:2 zu kompensieren ist.

Somit sind 40 m Knick neu anzulegen.



In Verbindung mit der Aufhebung der bisheri- gen Geh- und Radwegverbindung kann eine 15,0 m lange Knickneuanlage im Rampenbe- reich wie nachfolgend beschrieben herge- stellt und dauerhaft erhalten werden:

**Abb. 28** Blick von der Stellplatzanlage „P4“ aus auf den Geh- und Radweg die Rampe hoch zum Kreuzungsbereich „Saa- lestraße / Oderstraße“ mit dem zukünf- tigen Lückenschluss im Knicksystem



**Abb. 29** Der heute vorhandene Geh- und Rad- weg von der Kreuzung „Saalestraße / Oderstraße“ zum Parkplatz „P4“ die Rampe runter, der zukünftig entfallen und entsiegelt werden kann (wird)

Herstellung eines Knickwalls in der erforderlichen Länge mit einer Sohlbreite von 3,0 m und einer Höhe von 1,0 m (die anfängliche Aufschüttungshöhe beträgt max. 1,2 m, da mit Set- zungen des Bodenmaterials zu rechnen ist) mit Ausformung von ca. 0,1 m tiefen Pflanzmul- den auf der mind. 1,4 m breiten Walkkrone.

- Für das Aufsetzen des Walls dürfen nur Böden ohne Fremdmaterialanteilen verwendet werden; an den Außenseiten muss eine mindestens 0,30 m starke Mutterbodenlage auf- gebracht sein.

- 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzungen versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat. Geeignete Gehölze sind:
  - Stieleiche (Quercus robur),
  - Feldahorn (Acer campestre),
  - Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus),
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
  - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
  - Wildapfel (Malus sylvestris),
  - Hainbuche (Carpinus betulus),
  - Rotbuche (Fagus sylvatica),
  - Ilex (Ilex aquifolium)

Aufgrund der kurzen Knickstrecke ist das Pflanzen eines Überhälter-Baums nicht erforderlich.

- Weitere 25,0 m Knick sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Plangeltungsbereiches in einem Öko-Konto „Knick“ der Stadt Neumünster zuzuordnen, wobei die Knickneuanlage auf dem Flurstück 31/3, Flur 8, Gemarkung NMS-4575 in Wittorf, geplant ist. Es stehen dort noch 41,0 m zur Verfügung.  
Die Kompensationsverpflichtung wird die Stadt Neumünster mittels eines Städtebaulichen Vertrages an den Träger des Vorhabens weitergeben.
- Zur Erhaltung von Großbäumen und somit auch zur Wahrung des Gebietscharakters (Stadt- und Landschaftsbild) werden die Knicküberhälter mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB einzeln festgesetzt und somit als Einzelbäume dauerhaft zu erhalten sein.
  - Ggf. Abgänge sind durch die Nachpflanzung ausschließlich von Stieleichen in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, zu ersetzen.
  - Die so in der Planzeichnung dieser Bebauungsplan-Ergänzung planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind aufgrund des Erhaltungsgebotes nach dem BauGB von der ansonsten durchzuführenden Knickpflege auszunehmen, d. h. die Bäume dürfen nicht auf den Stock gesetzt werden und sind dauerhaft zu erhalten.
- Der westliche Abschnitt des mit Grand / Schotter angelegten Wegs im Redder westlich der geplanten neuen Verbindung von „P3“ zu „P4“ wird in seiner Funktion aufgehoben.
  - Ein Wegerückbau soll und wird hier jedoch nicht erfolgen, um Schäden an den Wurzeln der Großbäume des Redders zu vermeiden.
  - Eine Bepflanzung der Wegeparzelle wird nicht zulässig sein; der dann ehemalige wird der natürlichen Sukzession vorbehalten bleiben.
- Allgemein sind zur Vermeidung von Schäden an den prägenden Großbäumen folgende Maßnahmen nach DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ im Rahmen der nachgeordneten Bauausführung bzw. Bauausführungsplanung zu beachten:
  - Abzäunung des Kronentraufbereichs zu Beginn und während der Bauphase, so dass der zum Kronentraufbereich des Baums gehörende unbefestigte Bodenbereich nicht befahren wird, nicht durch Erdarbeiten einschließlich Leitungsverlegungen oder -

entfernungen beeinträchtigt wird, nicht als Lagerfläche genutzt und nicht durch andere Eingriffe in den Kronentraufbereich verändert wird.

- Der Rückbau oder die Instandhaltung bestehender Versiegelungen / Anlagen ist so auszuführen, dass die Arbeitsrichtung vom Baum abgewandt ist und ein Befahren des nicht / nicht mehr befestigten Kronentraufbereichs nicht stattfindet.
- Im Kronentraufbereich ist zum Schutz der Wurzeln vor Beschädigung unbedingt eine Handschachtung erforderlich. Außerdem kann es erforderlich werden, fachgerechte Wurzelschnitte durchzuführen.
- Der Stamm von im Gefahren- / Arbeitsbereich stehenden Bäumen ist mit Beginn und während der Bauphase mit einer gegen den Stamm abgepolsterten (z. B. mittels mindestens zweier Ringe aus Dränagerohren) hohen *Bohlenummantelung* bis zur Höhe des unteren Astansatzes zu versehen.
- Die nicht überbauten Wurzelbereiche der Bäume dürfen nicht als Lagerflächen genutzt und nicht mit Baumaschinen überfahren werden.

Da eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach dem BauGB bzw. der LBO für eine planungsrechtliche Festsetzung nicht gegeben ist, werden die vorangestellten Maßnahmen über eine Umweltbaubegleitung, die im zu schließenden Städtebaulichen Vertrages geregelt werden, gesichert.

- Die in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Landschaft“ dargelegte Pflanzung von 20 Bäumen im Bereich von „P3“ wird mittel- und langfristig zur Entwicklung eines bedeutenden Baumbestandes führen.

Weitere zu kompensierende Eingriffe erfolgen in das „Schutzgut Pflanzen“ nicht.

### 5.3.3 Schutzgut Tiere

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

An der Südseite des Knicks auf Flurstück 48/1 besteht im Bereich der geplanten Verbindung von „P3“ zu „P4“ ein kleiner Ameisenhügel (vgl. nebenstehende **Abb. 30a** auf dieser Seite 44). Ein weiterer Ameisenhügel liegt in Nähe des westlichen Endes des Redders (vgl. **Abb. 30b** als Übersichtsplan auf Seite 45, *roter Punkt* markiert den Standort) und ein Hügel liegt am Redder östlich des Flurstücks 48/1.

Da alle hügelbauenden Ameisenarten nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind, bedürfen diese Vorkommen der Beachtung und besonderer Maßnahmen im Rahmen der Planumsetzung.





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

- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerstädtischen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere beurteilungsrelevante Tierarten zu erwarten sind, denn der geplante Stellplatzbau („P3“) und die Herstellung von Verkehrsanbindungen wird nur solche Strukturen betreffen, die bereits baulich und nutzungsbedingt geprägt sind.
- Als hochwertiges Tierhabitat kommen nur Knicks und die Baumreihe an der Südseite von Flurstück 34 vor (mit zumeist großen Eichen), deren Erhaltung jedoch ein wichtiger Bestandteil der innerstädtischen Biotopvernetzung und somit Planinhalt der Bebauungsplanänderung ist.

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

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

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Es sind im Plangebiet keine Stillgewässer oder andere Feuchtlebensräume als potenzielle Habitate vorhanden. Die Entwässerungsmulden führen nur periodisch nach Regenereignissen Wasser und sind somit nicht als Laichhabitate geeignet. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Vögel	Ja  Nein	<b>Ja gilt</b> hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln in Einzelgehölzen inkl. der Knicks im bzw. am Plangebiet sowie an nah gelegenen Bestandsgebäuden. <b>Nein gilt</b> bei Beachtung von Ausführungsfristen für Arbeiten an potenziellen und realen Brutplätzen. Es sind im Plangebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen bzw. vorhanden. Es sind Maßnahmen und Fristen zu beachten, um erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch Brutplatzverluste / Tötungen zu vermeiden.
Reptilien	Nein	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen anzunehmen. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderroute für Reptilien bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>



Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

### Maßnahmen zur Vermeidung,

### Minimierung und Kompensation von Eingriffen:

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

Bezüglich der potenziellen Fledermausvorkommen gilt eine von § 27a LNatSchG abweichende Schonfrist, die vom 15. März bis zum 30. November andauert. Bei unvermeidbaren Abweichungen hiervon ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, es ist eine aktuelle Überprüfung hinsichtlich ggf. Fledermausvorkommen durch qualifizierte Personen vorzunehmen und es sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der örtlichen Population umzusetzen. Eine entsprechende Festlegung auf eine Maßnahme im Vorwege der Planung ist aufgrund der wechselnden Aufenthaltsorte der Arten während des Jahres nicht möglich.

Außerhalb der o. g. Schon-Zeiträume ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogel- und Fledermausarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder Gebäude des Siedlungsraumes ausweichen können.

Das östlich am geplanten Zubehörsbereich bestehende Ameisenvolk (s. **Abb. 30a** und **Abb. 30b** auf Seite 44 und 45) ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person zu einem geeigneten Zeitpunkt an einen geeigneten Ort zu versetzen, da der westlich des Hügels gelegene Habitatbereich künftig entfallen wird und da während der Bauzeit erhebliche Bestandsgefährdungen nicht auszuschließen sind. Entsprechende Abstimmungen sind durch den Träger des Vorhabens frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen und entsprechend qualifizierte Anträge der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Die weiteren Ameisenhögel werden aufgrund der Planung bzw. infolge der Planumsetzung keinen erheblich stärkeren Gefährdung als bisher ausgesetzt sein.

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

### 5.3.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen baulich genutzt bzw. nutzbar. Entsprechend der bisher geltenden Bebauungspläne Nr. 109 (⇒ GRZ 0,6) und 113 (⇒ GRZ 0,8) bestehen höchstzulässige Versiegelungsgrade bis zur so genannten „Kappungsgrenze“, also bis 80 % der Grundstücksflächen (⇒ Gesamt-GRZ 0,8).

Dieses Maß einer Gesamt-GRZ wird auch künftig in Ansatz gebracht, wobei jedoch zu berücksichtigen sein wird, dass die Knicks/Redder einschließlich den vorgelagerten Saumstreifen mit Entwässerungsflächen und die Anpflanzungsfläche ebenfalls mit Entwässerungsmulden nunmehr als Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen mit dieser Bebauungsplanung festgesetzt wird. Hierdurch wird dem besonderen Schutzbedürfnis der Knicks, aber auch der besonderen Bedeutung der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes in hinreichendem Maße Rechnung getragen. Durch die Festsetzung als Grünflächen entziehen sich diese Teilflächen aus den zur GRZ anrechenbaren Grundstücksflächen.

So wird die Stellplatzfläche („P4“) entsprechend dem heute bestehenden Ausbauzustand als Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 1,0 und die geplante Stellplatzfläche („P3“) mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt.

Diesen beiden Grundflächenzahlen stehen die flächenhaften Grünflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches gegenüber, wobei sich die planungsrechtliche Gesamtsituation im Hinblick auf die Flächenversiegelung aus den Ursprungs - Bebauungsplänen nicht verändern wird.



Im Bereich des Flurstücks 112 besteht bereits ein Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke, der künftig im westlichen Abschnitt aufgehoben und der im Bereich der Rampe (Flurstück 50, Eigentümerin ist die Stadt Neumünster) entsiegelt werden wird.

Gemäß der Beschreibung in Zusammenhang mit dem Kapitel 5.2.2 „Schutzgut Pflanzen“ sind im Plangebiet ausgedehnte bauliche Vorprägungen vorhanden. Nur entlang des Geh- und Radwegs und ansonsten randlich sind Grünstrukturen in nennenswertem Umfang vorhanden, die in ihrem tatsächlichen Umfang auch boden- und planungsrechtlich als Grünflächen festgesetzt werden (vgl. **Abb. 30c** oben auf dieser Seite 49).

Im gesamten Plangeltungsbereich sind keine naturnahen Böden vorhanden.

### Maßnahmen zur Vermeidung,

#### Minimierung und Kompensation von Eingriffen:

Die Umsetzung der Planung wird zur Aufhebung eines Teilstücks der Reddersituation entlang des Wegs auf Flurstück 112 führen (ca. 22 m x 7,5 m = 165 m<sup>2</sup> Versiegelung), der jedoch eine Aufhebung eines bestehenden Wegabschnitts von ca. (62 m x 2,5 m =) 155 m<sup>2</sup> gegenübersteht.

Unter Berücksichtigung der Gegebenheit, dass die Fläche der Neuversiegelung bereits ein Teilstück des vorhandenen Wegs einschließt (7,5 m x 2,5 m = 18,75 m<sup>2</sup>) wird es insgesamt aufgrund der Planung nicht zu einer stärkeren als der heute vorhandenen Versiegelung kommen.

Es sei hier darauf hingewiesen, dass der vorhandene Weg aufgrund der Grand- / Schotterbefestigung zur Vermeidung eventueller Schäden an Baumwurzeln nicht rückgebaut und in der jetzigen Form „liegen gelassen“ wird. Zudem ist eine Bepflanzung durch den privaten Grundstückseigentümer unzulässig.

An der „Saalestraße“ wird zwar die Herstellung eines Abbiegestreifens geplant, jedoch erfolgt dies für einen Teilbereich der Verkehrsfläche von Flurstück 50 und im Bereich einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Da die künftige Versiegelungsfläche nicht größer sein wird als es heute der Fall ist bzw. planungsrechtlich nach § 30 BauGB zulässig ist, bestehen keine Erfordernisse zur Zuordnung und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Außerdem wird mit dieser Bebauungsplanung die Entsiegelung im Bereich der Rampe auf Flurstück 50 (vgl. auch **Abb. 28** auf Seite 40) entsprechend vertraglicher Regelungen umzusetzen sein, so dass hierdurch ein weiterer positiver Beitrag für den Naturschutz erfolgen wird.

### 5.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der Kenntnis aus früheren Planungen das Grundwasser oberflächennah ansteht.

Die Fläche liegt gemäß des Landschaftsrahmenplanes / Regionalplanes nicht innerhalb eines Wasserschongebietes oder eines Wasserschutzgebietes.

Das von den befestigten Oberflächen ablaufende Wasser wird derzeit grundstücksbezogen gesammelt und im örtlichen System abgeleitet. Auf Flurstück 48/1 sind randlich Entwässerungsmulden angeordnet (vgl. hierzu Kap. 5.3.2 Schutzgut Pflanzen und dortige Abbildungen).

#### Bewertung:

Entsprechend der Planung des Bauvorhabens „Parkhaus“ nördlich der Oderstraße ist frühzeitig darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Gebiet sehr hoch unter Flur ansteht. Für die Ableitung des Oberflächenwassers besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorflut.

Maßnahmen zur Vermeidung,

Minimierung und Kompensation von Eingriffen:

Das Oberflächenwasser ist voraussichtlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder zu nutzen.

Da für den Bereich des Flurstücks 48/1 („P4“) Entwässerungsmulden in einem auf den aktuellen und geplanten Stellplatz abgestimmten Umfang hergestellt sind, besteht diesbezüglich kein Änderungsbedarf.

Für den Bereich des Flurstücks 34 („P3“) werden neue Entwässerungsmulden herzustellen sein. Entsprechend den entwässerungstechnischen Lösungen auf der Stellplatzanlage „P4“ kann die Stadt Neumünster davon ausgehen, dass aufgrund der räumlichen Nähe beider Stellplatzanlagen auch ähnliche Baugrundverhältnisse anzunehmen sind und eine ähnliche Lösung zur Grundstücksentwässerung auch für „P3“ gefunden werden kann. Die Einzelheiten der Oberflächenwassersammlung und Behandlung sind vorhabenbezogenen auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigungsplanung zu prüfen und für das dann beantragte Bauvorhaben festzulegen, da dann in Anlehnung an die konkrete künftige Nutzung und Flächenaufteilung die geeigneten Lösungen ermittelt werden können.

### 5.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet insgesamt nicht vor. Eine Planungsrelevanz der allgemeinen Angaben übergeordneter Planwerke ist nicht erkennbar, da der Planbereich bestehende Industriegebietsflächen einschließt und diese bezüglich der spezifischen Art der Nutzung für die Stellplatzflächen „P3“ und „P4“ umgewidmet werden.

Von den im Umfeld stattfindenden Gewerbe-, Industrie und Verkehrsnutzungen gehen nach Kenntnis der Stadt Neumünster keine darstellbaren klimatischen und lufthygienischen Wirkungen aus, die für die Bewertung des Planvorhabens zur teilweisen Herstellung und Sicherung von Stell- und Parkplätzen relevant sein könnten.

Maßnahmen zur Vermeidung,

Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar und auch der Stadt Neumünster im Rahmen des nach dem § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens sowie weiterer Planungen in Zusammenhang mit dem „FOC“ nicht bekannt gemacht worden.

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

### 5.3.7 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgedehnteren Gewerbe- und Industriearials im Süden der Stadt Neumünster. Das „FOC“ mit dem Stellplatzbereich „P1“ liegt westlich der „Saalestraße“. Nördlich der „Oderstraße“ das Parkhaus („P2“) des „FOC“ auf Grundlage der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 errichtet. Östlich neben dem Parkhaus und westlich davon sind Gewerbebauten vorhanden. Auch östlich der Teilfläche „P3“, nördlich der Teilfläche „P4“ sowie östlich des Plangebiets beiderseits der „Leinestraße“ sind Gewerbebauten ebenfalls vorhanden.

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

Das Plangebiet wird im Westen durch die „Saalestraße“, im Süden durch die B 205 und bezogen auf die Stellplatzfläche „P3“ im Norden durch die „Oderstraße“ begrenzt. Im Südosten besteht eine Anbindung an die „Leinestraße“. Straßenunabhängige Geh- und Radwege innerhalb des Gewerbe- und Industrieareals werden von Knicks und Bäumen redderartig eingefasst (vgl. auch **Abb. 31** auf Seite 52 oben links).

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

Dabei sind die Knicks und Großbaumbestände von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihrer über das eigentliche Plangebiet hinausgehenden prägenden Wirkung (vgl. **Abb. 32** auf Seite 52 oben rechts) im Landschafts- bzw. Stadtbild. Von Bedeutung ist ferner der Grünstreifen im Süden des Flurstücks 48/1 (Stell- und Parkplatzfläche „P4“) mit neu gepflanzten Laubbäumen (vgl. auch **Abb. 33** unten links auf Seite 52), da diese künftig eine erhebliche Raumwirkung erlangen werden und so zur Gliederung der ansonsten hauptsächlich bebauten bzw. versiegelten Grundstücke beitragen.



**Abb. 31** Blick auf den Geh- und Radweg in der heutigen Reddersituation östlich anschließend an das Plangebiet



**Abb. 32** Blick entlang der südlichen raumbildenden Knickseite auf der nördlichen Seite der Stellplatzanlage „P4“



**Abb. 33** Grünfläche mit Entwässerungseinrichtungen in Verbindung mit randlichen Baumpflanzungen innerhalb der 20 m breiten anbaufreien Strecke



**Abb. 34** Straßenbaumpflanzungen als Allee in der „Leinestraße“ zur räumlichen Gliederung und als „Grüne Linie“ innerhalb des Gewerbegebietes

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

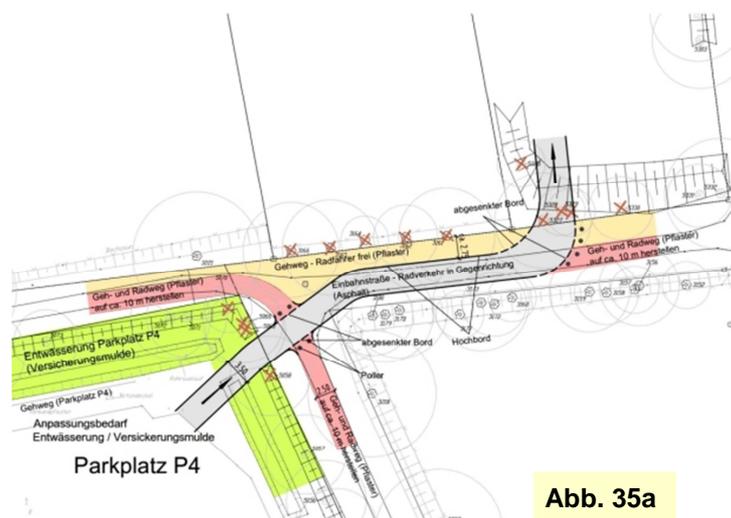
Im öffentlichen Verkehrsraum sind die straßenbegleitenden Lindenreihen an der „Oderstraße“ und der „Leinestraße“ (außerhalb des Plangeltungsbereichs) von hoher Bedeutung; die Bäume werden mit zunehmendem Alter verstärkt zur Strukturierung des Gewerbe- und Industriegebiets beitragen (vgl. auch **Abb. 34** unten rechts auf Seite 52).

### Maßnahmen zur Vermeidung,

### Minimierung und Kompensation von Eingriffen:

Von der Planung wird im Wesentlichen ein Abschnitt der Reddersituation zwischen „P3“ und „P4“ entsprechend der Angaben in Zusammen mit Kap. 5.3.2 „Schutzgut Pflanzen“ betroffen sein. Durch die Begrenzung auf eine ca. 12 m breite Querung des Redders (vgl. **Abb. 27e** auf Seite 42) wird zwar eine Lücke entstehen, jedoch werden die weiteren Redderabschnitte erhalten (⇒ Minimierungsgebot).

### Ausfahrt Überlaufparkplatz P4 – in Richtung Oderstraße Variante 2.1a – Einbahnstraße mit Radverkehr in Gegenrichtung



**Abb. 35a**

- erheblicher Eingriff in den Baumbestand
- ca. 10 Bäume in der nördlichen Baumreihe zu fällen
- voraussichtlich 3 bis 4 Bäume in der südlichen Baumreihe zu fällen
- Einbahnstraße mit Radverkehr in Gegenrichtung (ggf. Gehwegbereich für Radverkehr in Richtung Osten freigeben)
- klar definierte Vorrangregelung zw. Kfz und Radfahrern/Fußgängern
- Anpassungsbedarf der Entwässerung / Versickerung und des Gehweg auf Parkplatz P4

In diesem Zusammenhang ist insbesondere bedeutend, dass im Rahmen der Planentwicklung auf eine mit dem Aufstellungsbeschluss zuvor anvisierte zusätzliche Ausfahrt durch einen Redderabschnitt nordöstlich von „P4“ zur „Oderstraße“ (vgl. voranstehende **Abb. 35a** auf Seite 53) mit dieser Bauleitplanung nunmehr in der weiteren Planung verzichtet wird (⇒ Vermeidungsgebot).



Wie in Kap. 5.3.2 beschrieben wird ein 15 m langer Knickabschnitt innerhalb des Plangebiets angelegt (vgl. nebenstehende **Abb. 35b**, Pfeildarstellung auf den neuen Knick gerichtet), so dass Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Landschafts- bzw. Stadtbild teilweise innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Da die neu angelegte Knickstrecke etwa der Breite des Redderdurchstichs entspricht, wird das Landschafts- bzw. Stadtbild in angemessener Weise so neu gestaltet, dass mittel- bis langfristig keine erheblichen Eingriffe verbleiben werden.

Zur Neugestaltung des vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Stellplatzanlage „P3“ werden mittels eines (textlichen) Pflanzgebots nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb des Sonstigen Sonderge-

bietet „Überlauf-Parkplatz / „P3“ mindestens 20 Hochstamm-Laubbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mindestens 16-18 cm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sein. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen. Zur Verwendung geeignete Baumarten sind:

- |               |                         |
|---------------|-------------------------|
| • Winterlinde | Tilia cordata           |
| • Stieleiche  | Quercus robur           |
| • Hainbuche   | Carpinus betulus        |
| • Feldahorn   | Acer campestre          |
| • Spitzahorn  | Acer platanoides        |
| • Sandbirke   | Betula verrucosa        |
| • Amberbaum   | Liquidambar styraciflua |

Es wird empfohlen einige der Bäume parallel zu den westlichen und nördlichen Außenseiten („Saalestraße / Oderstraße“) der Parkplatzanlage anzuordnen, um hier auch eine gliedernde Wirkung für den öffentlichen Verkehrsraum zu erreichen und hier entsprechend der bestehenden Baumpflanzungen an der Oderstraße Linden zu verwenden.

Es entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

### 5.3.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

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

Verkehrliche Anbindungen des Plangebietes bestehen für den Teilbereich „P3“ derzeit zur „Saalestraße“ und zur „Oderstraße“. Künftig wird die Anbindung „Saalestraße“ als westliche Zufahrt genutzt und auch dementsprechend planungsrechtlich festgesetzt. Die Anbindung an die „Oderstraße“ soll nicht entstehen. Teilbereich „P4“ wird derzeit und künftig auch aus süd-östlicher Richtung an die „Leinestraße“ angebunden.

Hier wird nach Herstellung einer Verbindung zwischen „P3“ und „P4“ auch der gesamte abfließende Verkehr entlang geführt, so dass die Kreuzung „Saalestraße / Oderstraße“ ebenso entlastet wird wie die Auffahrt Saalestraße zur B 205.

Der in den einzelnen Reddern verlaufende Geh- und Radweg wird im westlichen Bereich zwischen den Teilbereichen „P3“ und „P4“ wie in Kap. 5.3.1 beschrieben mit einer anderen Wegführung zur Kreuzung „Saalestraße / Oderstraße“ geleitet.

Parallel zur äußeren Fahrbahnkante der B 205 besteht eine 20 m breite anbaufreie Strecke, in der keine Hochbauten errichtet werden dürfen.

### Maßnahmen zur Vermeidung,

### Minimierung und Kompensation von Eingriffen:

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem durchgeführten „Scoping-Verfahren“ entfällt eine Bewertung hinsichtlich von Kulturdenkmälern. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind daher diesbezüglich nicht umzusetzen. Sofern bei Baumaßnahmen auffällige Verfärbungen und Veränderungen der Bodenbeschaffenheit festgestellt werden, ist das Archäologische Landesamt hinzuzuziehen.

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

Weitergehende Regelungen zur Sicherung und zur Umsetzung dieser Baumaßnahme werden in dem zu schließenden Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen sein.

Ein Erfordernis zur Durchführung weiterer Maßnahmen besteht nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht. Die gilt auch hinsichtlich der Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf, in deren Interessengebiet das Plangebiet liegt, da im Plangebiet keine Gebäudeteile vorgesehen sind, die eine Höhe von 30 m über Grund oder mehr aufweisen werden.

Innerhalb der anbaufreien Strecke an der B 205 werden keine Hochbauten geplant, da hier die Entwässerungseinrichtungen der Stellplatzanlage „P4“ mit randlichen Baumpflanzungen platziert innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind.

### **5.3.9 Wechselwirkungen**

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass der Plangeltungsbereich durch bisherige Gewerbenutzungen und den bestehenden Parkplatz innerhalb eines bestehenden eingeschränkten Industriegebietes geprägt ist. Als naturschutzfachlich wertvoll sind der Redder, Knicks und Baumbestände an den Rändern des Teilfläche „P4“ zu nennen.

In den Kapiteln 5.3.1 bis 5.3.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden.

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

### **5.3.10 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Die Planung wird zur Deckung des Stellplatzbedarfs in den besonderen Spitzenzeiten für das „FOC“ beitragen und auch darüber hinaus für die Angestellten des „FOC“.

Dabei werden eine bisher gewerblich genutzte Fläche zur Stellplatzanlage „P3“ und die bereits bestehende Stellplatzanlage „P4“ aufgrund ihrer funktionalen Zuordnung zum „FOC“ entsprechend dem „FOC“ als Sonstiges Sondergebiet planungsrechtlich zugeordnet und gesichert.

Dadurch werden diese Teilflächen anders als in den bisher geltenden Bebauungsplänen Nr. 109 und Nr. 113 nicht mehr als Teile eingeschränkter Industriegebiete zur Verfügung stehen.

Der Redder mit den prägenden Großbäumen wird innerhalb des Plangeltungsbereiches erhalten und nur in einem kleinen Abschnitt für eine verkehrliche Verbindung beider Stellplatzflächen durchbrochen. Der im Redder verlaufende Geh- und Radweg wird in seinem westlichen Abschnitt aufgehoben und innerhalb des nördlichen Plangebietes an den östlichen Rand der Stellplatzfläche „P3“ verlegt. So entsteht als fußläufige Verbindung eine optimierte Anbindung an den Knotenpunkt „Saalestraße / Oderstraße“.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Zustand erhalten werden. D. h. die Plangebietsfläche würde weiterhin zwei nicht direkt verbundene Teilbereiche umfassen. Dabei könnte zwar auch die Stellplatzanlage „P3“ hergestellt werden, jedoch wäre die Herstellung einer gemeinsamen Ausfahrt über die „Leinestraße“ aufgrund des trennenden Redders und auch die Ausfädelungsspur in der „Saalestraße“ aufgrund fehlender Flächen tatsächlich und zudem planungsrechtlich nicht möglich. Die Stellplatzanlage „P4“ könnte wie bisher ausschließlich über die „Leinestraße“ erreicht werden und eine Zuordnung zum „FOC“ wäre nicht gegeben.

Möglicherweise könnten sich hier nach den Maßgaben des Bebauungsplanes Nr. 109 im nördlichen Teilbereich der Bebauungsplanung Gewerbe- oder Industriebetriebe aufgrund bestehender Bauerechte ansiedeln.

Die notwendigen Stellplätze und die Stellplätze für die Spitzenbelastungen an den besonderen Einkaufstagen des „FOC“ müssten dann innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 118 am Standort des „FOC“ in Verbindung mit dem zwischenzeitlich realisierten Parkhaus („P2“) oder an anderer Stelle im funktionalen Zusammenhang zum „FOC“ nachgewiesen werden.

### **5.3.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund

- der räumlich funktionalen Nähe / Verbindung zum „FOC“
- der Flächenverfügbarkeit innerhalb eines bereits baulich geprägten Gewerbe- und Industrieareals,
- der teilweise bestehenden Nutzung als Stellplatzanlage für die Mitarbeiter / Angestellten des „FOC“,
- der guten Verkehrsanbindung über die „Saalestraße“ und die „Oderstraße“
- der bestehenden verkehrlichen Anbindung an die „Leinestraße“,

bestehen keine vergleichbar geeigneten Möglichkeiten, den erforderlichen und für die Spitzenstunden der besonderen Veranstaltungen anzunehmenden Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte abdecken zu können.

Im Detail wurden verschiedene Varianten geprüft im Bereich der geplanten Zu- und ggf. Abfahrt in Nähe zur Kreuzung „Saalestraße / Oderstraße“. Es wurde festgestellt, dass auf eine zusätzliche Zufahrt von der Oderstraße zu „P3“ aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit in Nähe zur Ampelkreuzung sowie zur Sicherstellung einer eindeutigen Verkehrsführung entfallen soll (vgl. auch **Abb. 15c** auf Seite 29).

Für die geplante Verbindung zwischen den beiden Parkplatzflächen „P3“ und „P4“ wurde im Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde die sowohl zweckmäßigste als auch die den geringsten Eingriff verursachende Lösung abgestimmt. Varianten mit anderer Lage oder einer Trennung von Verkehrsfläche und Geh- und Radweg wurden verworfen (vgl. **Abb. 27a** bis **Abb. 27d** auf Seite 41).

Ferner wurden planerische Überlegungen zur Herstellung einer zusätzlichen Ausfahrt nordöstlich von „P4“ zur „Oderstraße“ verworfen, um hier größere Eingriffe in die Redderstruktur und um Konflikte durch Lageüberschneidungen mit den straßenunabhängigen Geh- und Radwegen zu vermeiden (vgl. hierzu auch **Abb. 35a** auf Seite 53). Es wird nun alleinig die Ausfahrt der gemeinsamen Stellplatzanlage „P3/P4“ zur „Leinestraße“ genutzt.

Für den Stellplatzbereich „P4“ wurde im Rahmen der Entwurfsplanung / Abwägung zu Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ geprüft, ob eine nachträgliche Bepflanzung der Stellplatzanlage mit Bäumen möglich ist.

Eine Änderung der Planung wurde nicht vorgenommen, da die Stellplatzanlage „P4“ auf Grundlage eines rechtskräftigen B-Planes und einer entsprechenden Baugenehmigung bereits hergestellt ist und sich Änderungen nur aus der Herstellung einer Zufahrt von „P3“ ergeben werden.

Der teilweise Rück- und Umbau der Parkplatzanlage würde neben dem Verlust von Parkplätzen zu Kosten führen, die in diesem Fall einer auf einer eindeutigen Rechtsgrundlage hergestellten Parkplatzanlage als nicht angemessen bewertet werden, denn entlang der südlichen Seite von „P4“ wurden bereits rund 70 Bäume in einer Doppelreihe gepflanzt. Damit insgesamt, bezogen auf die Parkplatzanlage „P3 / P4“, eine intensive Grüngestaltung stattfindet, sind im Bereich des neu anzulegenden Parkplatzes „P3“ mindestens 20 Hochstammlaubebäume zu pflanzen.

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

Zur Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ werden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

#### „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Es wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vor dem Hintergrund des Erlasses vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ in diesen Umweltbericht schutzgutbezogen integriert.

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

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

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

Begründung mit Umweltbericht

### „Artenschutzrecht“

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

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

### „Schalltechnische Untersuchung“

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie zur fachgerechten Beurteilung der Planungssituation einschließlich der Empfehlung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärmimmissionen wurde zur 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 eine gutachterliche Untersuchung erstellt.

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

### „Verkehrsgutachterliche Stellungnahme“

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Plan-Vorhabens auf den Verkehr wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung in dem planerisch bzw. planungsrechtlich erforderlichen Maße beachtet sowie in die Umweltprüfungen der Bauleitpläne eingestellt.

### „Erschließungsplanung - 2. Bauabschnitt (Ausfädelungsspur)“

Zur detaillierten Bearbeitung der erschließungs- und verkehrstechnischen Erfordernisse der in der „Saalestraße“ herzurichtenden Ausfädelungsspur wurde eine Erschließungsplanung erstellt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Bebauungsplanung in dem planungs- und bodenrechtlich erforderlichen Maße beachtet sowie in die Umweltprüfung / Planzeichnung eingestellt.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

Es wird auf Basis der vorliegenden und in Kap. 5 zusammengestellten Informationen festgestellt, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgetragenen Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

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

Im Rahmen der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 und dessen Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen wurden zugeordnet:

- Die Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung der Schall- und Lichtimmissionen an den relevanten Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbestandortes obliegt dem Träger des Vorhabens bzw. dem Betreiber der Parkplatzanlagen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Nachweise zu führen.
- Knicks und somit auch der Redder unterliegen dem Schutz des § 21 LNatSchG. Knicks sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die auf den Knicks bestehenden Großbäume sind als Einzelbäume zu erhalten und unterliegen somit nicht mehr der Knickpflege.
- Für die Herstellung des Knickdurchbruchs zwischen „P3“ und „P4“ wird eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Sie wurde im Rahmen des Scoping-Verfahrens in Aussicht gestellt. Die Einhaltung der Maßgabe obliegt dem Bauausführenden in Abstimmung mit dem Träger des Vorhabens.
- Für eine fachgerechte Durchführung der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist für die gesamte Baumaßnahme im Plangeltungsbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine Umweltbaubegleitung durchzuführen, in deren Vordergrund die fachlich qualifizierte Betreuung der umzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Schadensbegrenzungsmaßnahmen und die Einhaltung der zulässigen Zeiträume für die Baufeldräumung insbesondere im Bereich der geplanten Redderquerung steht. Daneben ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung durch Fachpersonal die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen zu begleiten und damit auch dafür Sorge zu tragen, dass ein Eintreten von Umweltschäden verhindert wird.
- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 1.10. und dem 14.3. ausgeführt werden. Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Das am geplanten Zubewegungsbereich bestehende Ameisenvolk ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person zu einem geeigneten Zeitpunkt an einen geeigneten Ort zu versetzen. Entsprechende Abstimmungen und Antragstellung zur Umsetzung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Einhaltung der Maßgabe obliegt dem Bauausführenden in Abstimmung mit dem Träger des Vorhabens.
- Sofern bei Baumaßnahmen auffällige Verfärbungen und Veränderungen der Bodenbeschaffenheit festgestellt werden, ist das Archäologische Landesamt hinzuzuziehen. Die Einhaltung der Maßgabe obliegt dem Bauausführenden.
- Aufgrund des nicht auszuschließenden Vorkommens von Kampfmitteln ist das Gebiet vor Beginn von Erschließungsarbeiten wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbaugemäß Kampfmittelverordnung des Landes SH zu untersuchen zu lassen. Die Einhaltung der Maßgabe obliegt dem Bauausführenden in Abstimmung mit dem Träger des Vorhabens.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 5.4 Zusammenfassung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Beschluss zur Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ parallel zur Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilflächen der bisherigen eingeschränkten Industriegebiete innerhalb der Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 gefasst.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Gewerbe- und Industrieareals und zur Gewährleistung ausreichender Stellplatzzahlen für das „FOC“ ist es geplant, auf den Flächen des Plangebietes die Parkplatzanlagen „P3“ und „P4“ in räumlich funktionaler Zuordnung zum „FOC“ zu errichten und ausschließlich für die Nutzung zu betreiben.

Die Verkehrserschließung der Teilfläche „P3“ erfolgt ausschließlich aus Westen von der „Saalestraße“ aus. „P3“ erhält eine Verbindung zur Parkplatzanlage „P4“ und kann zudem aus östlicher Richtung über die „Leinestraße“ angefahren werden. Für beide Teilflächen wird ausschließlich über die „Leinestraße“ eine Ausfahrtmöglichkeit bestehen.

Übergeordnete Planungen stehen der kommunalen Planung grundsätzlich nicht entgegen.

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

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt, denn ein Geh- und Radweg erhält eine neue Wegeführung, die nutzungsverträglich abgesetzt von der neuen Parkplatzanlage „P3“ zum Knotenpunkt „Saalestraße / Oderstraße“ geführt werden wird.

Darzustellende kompensationspflichtige Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind aufgrund der Herstellung der Verbindung zwischen „P3“ und „P4“ zu erwarten. Eine Kompensation wird teilweise innerhalb des Plangebiets durch die Herstellung eines 15 m langen Knickabschnitts erreicht. Ferner sind 25 m Knick außerhalb des Plangeltungsbereichs anzulegen.

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

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** sind ebenfalls nicht zu erwarten, da Eingriffe in Knicks und Großbäume sowie die Baufeldräumung im Zeitraum gemäß § 27a LNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, so dass dann keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogelarten zu erwarten sind.

Bezüglich potenzieller Fledermausvorkommen in Großbäumen gilt eine von § 27a LNatSchG abweichende Schonfrist, die vom 15. März bis zum 30. November andauert. Ein Ameisenvolk ist umzusiedeln. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt dann nicht.

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

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

Begründung mit Umweltbericht

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen nicht, da der Bereich bereits weitgehend versiegelt und es aufgrund der auch zukünftig geltenden Festsetzung einer Gesamtversiegelung von maximal 80% der Grundstücksflächen nicht zu erwarten ist, dass die Versiegelung künftig stärker sein wird als es bisher auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 zulässig ist.

Bezüglich des bisherigen Geh- und Radwegs auf Flurstück 112 steht dem Bau einer Verbindung zwischen „P3“ und „P4“ die Aufhebung eines Wegeteilstücks gegenüber. Der im Verkehrsraum geplanten Herstellung einer Ausfädelungsspur zu „P3“ steht die Aufhebung der bisherigen Rampe an der „Saalestraße“ des Geh- und Radwegs gegenüber. Somit werden hier keine darzustellenden erheblicheren Eingriffe erwartet.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung, da eine Versickerung aufgrund der Entstehung der Parkplatzanlagen mit zugeordneten Funktionsflächen und aufgrund der Bodenverhältnisse mit oberflächennah anstehendem Grundwasser nur eingeschränkt möglich sein wird. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt, ein entwässerungstechnischer Nachweis wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen sein; dies gilt jedoch nur noch für die herzustellende Parkplatzfläche „P3“.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplanten bzw. bereits vorhandenen baulichen Anlagen keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Stadtbild) werden mit dieser Bauleitplanung nicht verursacht, da Verluste im Bereich eines Redders durch Pflanzungen im Plangebiet kompensiert werden und da im Übrigen das Plangebiet vollständig innerhalb eines baulich stark geprägten Gewerbe- und Industrieareals liegt.

Mit Erhaltung der Knicks am Rand der Stellplatzfläche „P4“ (mit einer kleineren Ausnahme) können die Auswirkungen der zu erwartenden Änderungen minimiert werden. Die Stellplatzfläche „P3“ wird durch die Pflanzung von 20 Hochstamm-Laubbäumen gestaltet.

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

Durch die Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 parallel zur Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine angemessene Entwicklung und für den Betrieb sowie für die verkehrliche Abwicklung der Besucherströme erforderliche Anzahl von Stellplätzen für das „FOC“ planungsrechtlich so ermöglicht, dass mittels der Platzierung in bestehenden eingeschränkten Industriegebieten und durch die weitgehende Erhaltung bzw. durch die Kompensation eines kleineren Redderabschnittes die zu erwartenden Eingriffe soweit verringert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung:

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

Das innerhalb des Plangebietes geplante Bauvorhaben wird unter Einbeziehung der vorhandenen Stellplatzanlage („P4“) in Gänze nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „FOC - Überlauf-Parkplatz“ festgesetzt. Die als privatbezogene Stellplatzanlage erfolgt zugunsten einer Betriebserweiterung und dessen übermäßigen Bedarfs an überdurchschnittlichen Einkaufstagen. Es kommt allein die Festsetzung eines Sondergebietes in Betracht, da hiermit insbesondere der besondere Stellplatzbedarf eines einzigen Betriebes gedeckt werden soll. Eine Zuordnung zu anderen Gebietstypen der BauNVO ist nicht möglich, da sich die angestrebte Nutzung keinem anderen Gebietstyp zuordnen lässt.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist es der Stadt Neumünster wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzung innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die o. g. Zweckbestimmung einordnen muss, um ausschließlich diese Zweckbestimmung in funktionaler und bauplanungsrechtlicher Zuordnung zum bestehenden FOC auch tatsächlich ausüben zu können.

Dementsprechend wird in der Planzeichnung (Teil A) und ergänzend im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Errichtung und Betrieb einer privaten Stellplatzanlage im Sinne eines Überlauf - Parkplatzes mit einem getrennten Ein- und Ausfahrtsbereich ausschließlich in Zuordnung zum bestehenden FOC auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118 zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet teilgebietsbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl einschließlich baulicher Nebenanlagen mit deren Zufahrten und Fahrflächen nach § 17 Abs. 2 BauNVO im Sinne einer Gesamt-GRZ von 1,0 für die Stellplatzanlage „P4“ und für die Stellplatzanlage „P3“ von 0,9 bestimmt. Aufgrund fehlender festgesetzter überbaubaren Flächen handelt es sich bei dieser Bebauungsplanergänzung um einen so genannten „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für die vorhandenen und geplanten Lichtmasten auf den Stellplatzflächen erfolgt eine Festsetzung der maximalen Höhe als bauliche Anlage.

Aufgrund des besonderen Nutzungscharakters und des Verzichts auf überbaubare Flächen und dementsprechend auch auf Festsetzungen zu Höhen baulicher Anlagen (Ausnahme vorangestellt) wird für die Stellplatzanlagen im Teil B - Text festgesetzt, dass die Stellplatzanlagen ausschließlich ebenerdig herzustellen sind.

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

Begründung mit Umweltbericht

### Grünordnung:

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

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

### Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebene Siedlungsstruktur werden für das Sonstige Sondergebiet „FOC - Überlaufparkplatz“ örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich insoweit festgesetzt, wie sie zur Wahrung und Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes unter Wahrung der Bestandssituation („P4“) erforderlich sind.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur besonderen Nutzungsart und zum Schutz der Knicks/Redder sowie der Wegefunktionen sowie zur Gestaltung der Grundstücks- und Stellplatzflächen einschließlich zulässiger Werbeanlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Darüber hinaus behält sich die Stadt Neumünster das Recht vor, weitere gestalterische Anforderungen an den „FOC - Überlaufparkplatz“ im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Bau-GB mit dem Träger des Vorhabens zu regeln.

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

Mit der Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Umweltbericht Kapitel 5 ff) nicht verbunden.

Die Planung erfolgt in einem Bereich, der durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 bereits für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorgesehen und im südlichen Bereich auch tatsächlich als Stellplatzfläche genutzt wird. Der nördliche Bereich („P3“) war zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens gewerblich genutzt und bebaut bzw. als Baustelleneinrichtung für die Bauarbeiten in Verbindung mit dem „FOC“ genutzt.

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

Mit der Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 5 ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung ausreichend und wird integrierter Bestandteil dieser Begründung mit Umweltbericht sein.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschafts- und Stadtbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB oder nach § 84 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht dargelegt oder als Regelung zwischen der Stadt und dem Träger des Vorhabens in dem zu schließenden Städtebaulichen v Vertrag nach § 11 BauGB.

Hinweise und Empfehlungen:

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

- Die gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung zur Bewässerung der Freiflächen.
- Für die Ausleuchtung der Betriebsflächen sollten Niederdruck-Natriumdampf-Lampen oder ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen soll, die künstlich beleuchtet werden müssen.

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

Begründung mit Umweltbericht

- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.

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

Auf Grundlage eines konkretisierten Vorhabens innerhalb der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 und unter Berücksichtigung der angrenzenden schützenswerten Nutzungen wurde für das geplante Sonstige Sondergebiet die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ gutachterlich untersucht (vgl. hierzu die ausführlichen Darlegungen im Kapitel 5.2.1.1 - Schutzgut Mensch des Umweltberichtes und als Anlage zu dieser Begründung).

Maßnahmen zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen sind entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich und somit auch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.

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

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Oderstraße“ im Norden und der „Saalestraße“ im Westen sowie der „Leinestraße“ im Südosten des Plangebietes als äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes wird mit dem Zufahrtsbereich zur Stell- und Parkplatzanlage „P3/P4“ im Nordwesten (vgl. **Abb. 36** unten links auf dieser Seite 65 und **Abb. 38** oben auf Seite 66) und zum Überlaufparkplatz „P4“ im Südosten, der zugleich der Abfahrtsbereich für die den „Überlauf-Parkplatz“ - P3/P4“ einschließlich Stellplatzanlage für Angestellte ist (vgl. **Abb. 37** unten rechts auf dieser Seite 64), erfolgen.



**Abb. 36** Blick vom Knotenpunkt „Saalestraße / Oderstraße“ hinauf zur Rampe der B 205 mit dem Geh- und Radweg, der um die Einfädelungsspur ins Plangebiet hinein verschoben werden muss

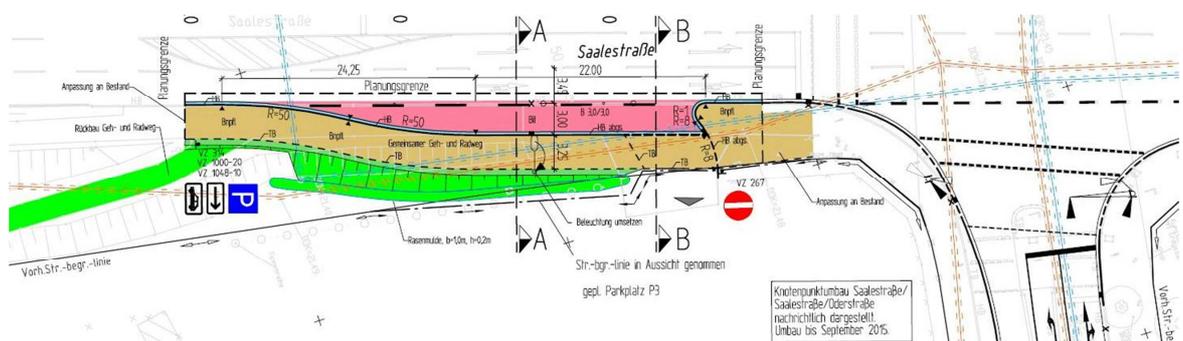


**Abb. 37** Blick vom Wendepunkt an der „Leinestraße“ durch den Knick hindurch auf die vorhandene Stell- und Parkplatzanlage „P4“, die heute für die Angestellten / Mitarbeiter des „FOC“ genutzt werden

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

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



**Abb. 38**

Ausschnitt aus dem **Straßenbaulageplan** zum  
„2. Bauabschnitt, Saalestraße (Herstellung einer Parkplatzzufahrt)“ (Stand vom 25.08.2015)

Der Zu- und der Zu- und Abfahrtsbereich werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend planzeichnerisch (Teil A) festgesetzt und der übrige Straßenbereich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, so dass eine Zu- oder Abfahrt an einer anderen Stelle des Plangebietes zur Anbindung des „Überlauf-Parkplatzes“ ausgeschlossen ist. Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt in Übereinstimmung mit den Untersuchungsergebnissen der „Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme“ (vgl. Grundlagen).

Der „Überlauf-Parkplatz“ („P3/P4“), der für Tage mit außergewöhnlich hohem Kundenaufkommen und auch der Unterbringung von Mitarbeiterstellplätzen dient, wird dem „Factory-Outlet-Center“ (FOC) als Sonstiges Sondergebiet planungsrechtlich zugeordnet, so dass ein Fremdbetrieb, also zugunsten eines anderen gewerblichen oder sonstigen Betriebes im näheren oder auch weiteren Umfeldes, ausgeschlossen ist. In Bezug auf einzuhaltende Sichtfelder ergeben sich zu der heutigen Bestandssituation mit dieser Bauleitplanung keine Veränderungen, demzufolge sind die Sichtfelder aus dem Ursprungs-Bebauungsplanes nicht mehr relevant.

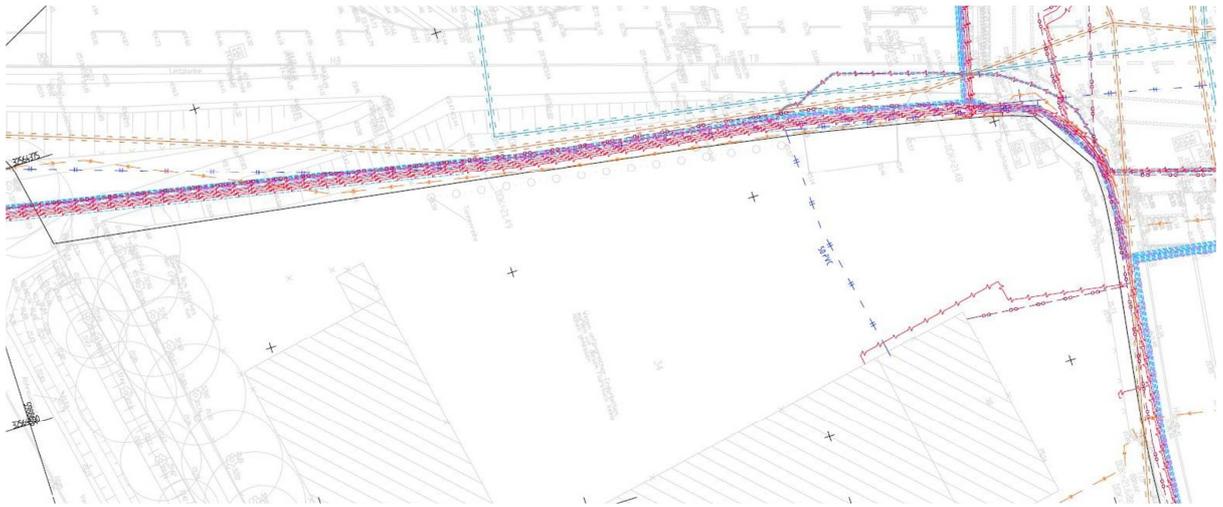
### 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

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

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

Vorhandene Leitungstrassen (vgl. auch **Abb. 39** oben auf Seite 67) sind bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere im Bereich der neuen Ausfädelungsspur auf der „Saalestraße“, durch den Träger des Vorhabens und im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Zudem ist u. a. frühzeitig darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Plangebiet sehr hoch unter Flur ansteht. In wieweit im nördlichen Teilbereich des Plangebietes („P3“) eine Ableitung des Oberflächenwassers möglich ist, wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durch die untere Wasserbehörde zu beurteilen sein. Es kann aufgrund der Situation im südlich angrenzenden Teilbereich („P4“) davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser auch im Bereich des Teilbereiches („P3“) auf dem eigenen Grundstück zur Versickern bzw. zur Verdunstung gebracht werden kann.



**Abb. 39**  
Ausschnitt aus dem **Leitungsbestandplan** zum  
„2. Bauabschnitt, Saalestraße (**Herstellung einer Parkplatzzufahrt**)“  
(Stand vom 25.08.2015)

## 11. Brandschutz

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

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Träger des Vorhabens für die noch nicht hergestellte Stellplatzanlage „P3“, sofern erforderlich, nachzuweisen.

Die Feuerwehr- und Notzufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen „Saalestraße / Oderstraße“ im Norden und „Leinestraße“ im Südosten des Planbereiches gesichert.

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Saalestraße / Oderstraße“ im Norden und mit der „Leinestraße“ im Südosten vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die erforderlich werdenden Maßnahmen für die äußere Erschließung zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes und für die inneren Erschließungsflächen des geplanten Sondergebietsstandortes einschließlich der Anpassungen der Wegeverbindungen im Bereich des zu kreuzenden Redders sowie die Maßnahmen zur Rückhaltung und/oder Verdunstung des Oberflächenwassers werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage im Rahmen eines zu schließenden Städtebaulichen Vertrages durch den Träger des Vorhabens zu seinen Lasten zu erstellen sein.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes entsprechend den zukünftigen Festsetzungen der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird der nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen sein.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.

### 13. Nachrichtliche Übernahmen

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

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knicks, teilweise auch in Kombination mit Baumreihen, in Form eines Redders sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten. Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes, sofern durch diese Bebauungsplanänderung nicht etwas abweichendes planungsrechtlich festgesetzt wird, durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks innerhalb des Plangebietes werden zu erhalten und die Überhälter / Einzelbäume zudem als prägende Einzelbäume festzusetzen sein, so dass hier keine Knickpflege zu erfolgen hat.

Die Knicks einschließlich Saumstreifen werden zudem innerhalb von privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt.

Mit Realisierung des Plan-Vorhabens der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird ein kleinerer Redderabschnitt entfallen und zu roden sein. Ersatzmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches umzusetzen sein. Hierzu sind ergänzend bzw. in Konkretisierung zu den bereits erteilten Genehmigungen entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde nach LNatSchG durch den Träger des Vorhabens oder durch den Grundstückseigentümer zu stellen.

Eine in Aussichtstellung hierzu erfolgte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach dem BauGB durch die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 21.07.2015.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die (Wallhecken) Knicks / Baumreihen / Redder nachrichtlich in die Planzeichnung zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 übernommen.

#### 13.2 Anbaufreie Strecke (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 205 (B 205), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Innerhalb der anbaufreien Strecke sind dementsprechend jegliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die bereits erfolgten Baumpflanzungen in Verbindung mit den Maßnahmen der Regenrückhaltung und -verdunstung.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke an der B 205 wird nach § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 übernommen.

### 14. Bodenschutz

#### 14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 bestehenden Baurechten und als Maßnahme der Innenentwicklung und Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zur Errichtung und zum Betrieb einer funktional zugeordneten Stell- und Parkplatzanlage im Sinne einer „Umwidmung gewerblicher Flächen“ bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der landesplanerischen und vorhabenbezogenen Vorgaben in Bezug auf einen räumlich funktional zugeordneten Standort der Stell- und Parkplatzanlage („P3/P4“) sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich nach § 30 BauGB auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 erfolgen können.

Die Versiegelungen, die bereits mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 109 und Nr. 113 zulässig waren, werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die sondergebietsbezogene (gewerbliche) Entwicklung durch dieses Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 118 nicht in Anspruch genommen werden.

### 14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung einschließlich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 sowie aufgrund der Bestandssituation, beide Teilflächen innerhalb des Plangebietes betreffend, geht die Stadt Neumünster zu diesem Zeitpunkt der Planung davon aus, dass keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Plangelungsbereiches anzunehmen bzw. zu erwarten sind.

Gegenteiliges wurde der Stadt Neumünster im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nicht mitgeteilt.

### 14.3 Kampfmittel

Entsprechend der Bestandssituation und auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 ist die Stadt Neumünster zunächst im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ davon ausgegangen, dass aufgrund der Bestandssituation keine Kampfmittel innerhalb des Plangebietes anzunehmen sein durften.

Diese erste Einschätzung ist im Rahmen des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ durch den Kampfmittelräumdienst geprüft worden. Kampfmittel können demnach nicht ausgeschlossen werden, so dass der Grundstückseigentümer bzw. der Träger des Vorhabens vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen zu veranlassen bzw. muss sich eine Kampfmittelfreiheit bescheinigen zu lassen hat. Auf diesen Sachverhalt wurde Grundstückseigentümer bzw. der Träger des Vorhabens mit Aufnahme des o. g. Sachverhaltes in die Begründung ausdrücklich durch die Stadt Neumünster hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auch auf dem Gesamtplanwerk.

## 15. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung einschließlich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 sowie aufgrund der Bestandssituation, beide Teilflächen innerhalb des Plangebietes betreffend, geht die Stadt Neumünster zu diesem Zeitpunkt der Planung davon aus, dass zur Zeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten festzustellen sein werden. Mit Erlass vom 25.06.2015 wird seitens des Archäologischen Landesamtes diese Planauffassung bestätigt.

Darüber hinaus verweist das Archäologische Landesamt auf § 15 DSchG (2014) hin, wonach der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 16. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung durch Ergänzung werden die Festsetzungen der beiden geltenden Bebauungspläne in den jeweiligen Teilbereichen vollständig ersetzt (vgl. **Abb. 6a** und **Abb. 6b** auf Seite 18).

Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die ansonsten bestehenden Regelungen der Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 haben für das übrige Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 weiterhin Bestand.

Auswirkungen der Planänderung auf die übrigen Plangebiete sind nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf. Die Festsetzungen erfüllen aufgrund des Verzichts auf überbaubare Flächen nicht die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan in § 30 Abs. 1 BauGB und ist demzufolge ein „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

---

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am gebilligt.

Neumünster,

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

Planverfasser:

**BIS·S**

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

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