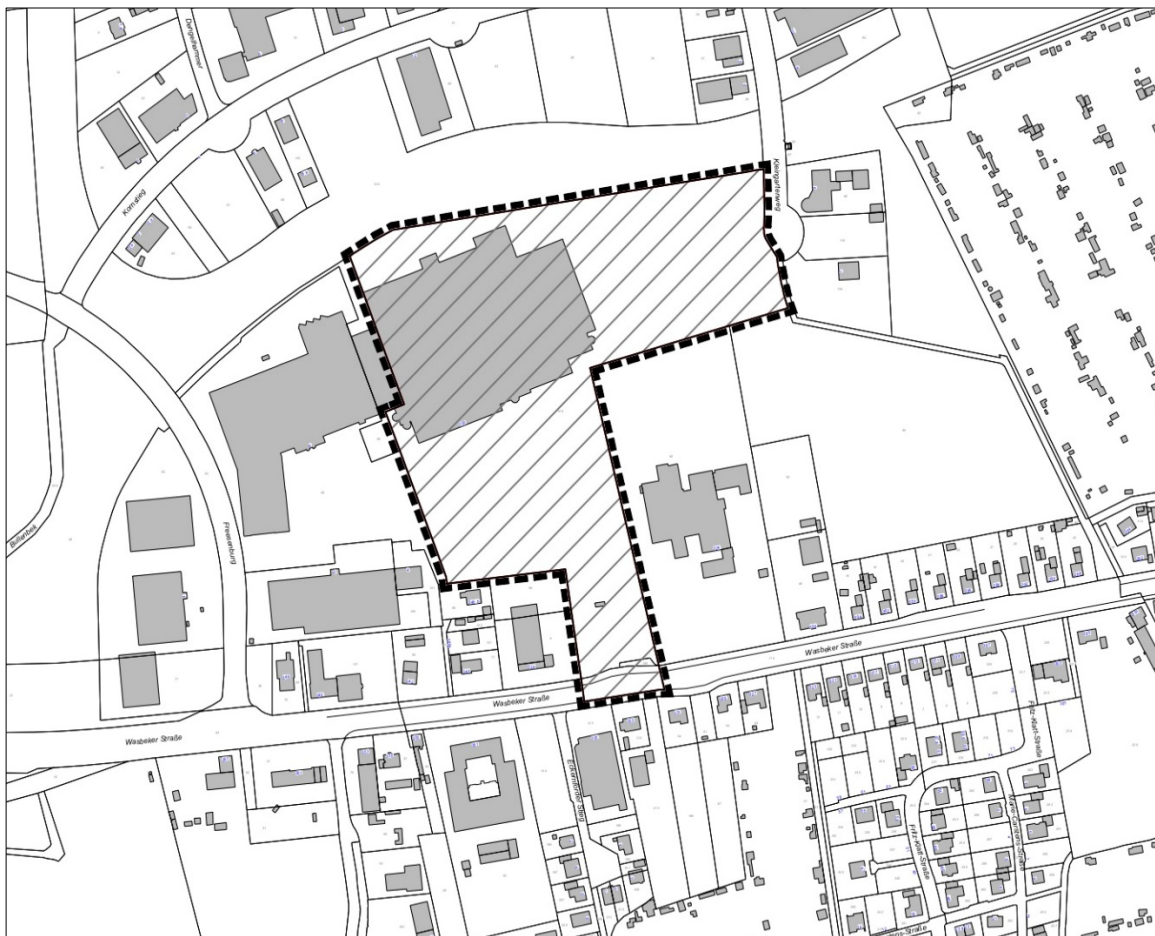




# **BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)“**

FÜR DAS GEBIET DES FREESEN-CENTERS  
(TEILGEBIET B 2 GEMÄß DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 158  
INNERHALB DES SONDERGEBIETES FREESENBURG),  
SÜDLICH DER GRÜNACHSE „FREESENBURG“ UND NÖRDLICH DER WASBEKER STRAÙE  
IM STADTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG-BUGENHAGEN



Übersichtsplan o. M.

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

**Endgültige Planfassung**  
Beschlussfassung gem. § 10 BauGB

**Bearbeitung durch:**

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten

Baum Schwormstede Stellmacher PartGmbB  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg  
Tel. 040 441419, Fax 040 443105  
[www.archi-stadt.de](http://www.archi-stadt.de)

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

TEIL I .....	5
A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	5
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	5
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel .....	5
3. Bestand .....	6
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben .....	7
B. INHALT DER PLANUNG.....	15
1. Planungskonzept .....	15
2. Bisher geltende Festsetzungen .....	15
3. Festsetzungen der Planänderung .....	17
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	28
5. Umweltbelange .....	29
C. PLANDURCHFÜHRUNG .....	33
1. Kampfmittel .....	33
2. Denkmalpflege.....	33
3. Zeitvorstellungen .....	34
4. Bodenordnung, Entschädigung .....	34
5. Städtebauliche Gebote .....	34
6. Rechtsfolgen.....	34
7. Monitoring.....	35
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	35
1. Flächenangaben, Daten.....	35
2. Kosten und Finanzierung .....	35

TEIL II Umweltbericht.....	36
1. Einleitung.....	36
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	39
3. Zusätzliche Angaben .....	50

## **TEIL I**

### **A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

#### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. 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.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind komplett durchgeführt worden. Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der in 2018 etablierte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wurde daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

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

Seit 2004 ist die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

#### **2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel**

Das Plangebiet liegt an der Wasbeker Straße etwa 3 km westlich des Stadtzentrums und 1 km östlich der Anschlussstelle Neumünster-Mitte der Bundesautobahn A7. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 6,3 ha und umfasst das Grundstück Wasbeker Straße 330 und einen kleinen Teil der Wasbeker Straße. Das Plangebiet wird durch das bestehende Einkaufszentrum Freesen-Center genutzt, das den östlichen Bereich des Einkaufsstandortes nördlich der Wasbeker Straße bildet. Der Änderungsbereich entspricht dem Teilbereich B 2 gemäß der bisher wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158.

Die Grundstückseigentümerin des Einkaufszentrums Freesen-Center strebt innerhalb der bestehenden Gebäude eine Umstrukturierung und Modernisierung der Centers an, in deren Zusammenhang die Zuordnung von Verkaufsflächen verändert werden soll.

Die Stadt begrüßt eine Modernisierung im Sinne eines Funktionserhalts und der Sicherung dieses Einzelhandelsstandortes. Der Änderungsbereich schließt neben dem Gebäude selbst die zugehörigen Stellplatzanlagen und sonstigen Nebenflächen sowie eine derzeit nicht bebaute Fläche westlich der Zufahrt zur Wasbeker Straße mit ein.

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist eine Neustrukturierung der Festsetzungen zum zulässigen Einzelhandel. Diese soll die Anforderungen an eine Modernisierung des Einkaufszentrums berücksichtigen und mit der Festsetzung sogenannter sortimentsbezogener Flächenpools ausreichend Flexibilität für laufende Anpassungen im Rahmen des Centermanagements bieten. Gleichzeitig dient die Neustrukturierung der Festsetzungen als geeignetes Instrument zur Steuerung des Einzelhandels. Die Bebauungsplanänderung soll mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster kompatibel sein und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche sowie städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte in Neumünster und Kommunen der Umgebung vermieden werden.

Umfangreiche bauliche Erweiterungen sollen durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet bzw. ermöglicht werden. Insofern sollen die bisher geltenden Festsetzungen im Wesentlichen fortgelten. Einzelne Festsetzungen sollen an den Bestand und aktuelle Erfordernisse angepasst werden.

### **3. Bestand**

Das Freesen-Center besteht aus einem Gebäude, in dem sich als bisheriger Hauptnutzer ein SB-Warenhaus mit gesondertem Getränkemarkt befindet. Über eine Mall sind zwei weitere größere Geschäftseinheiten, die derzeit durch einen Lebensmittel-Discounter und einen Drogeriemarkt genutzt werden sowie weitere kleinere Shops und handwerkliche Dienstleistungs- sowie gastronomische Angebote miteinander verbunden.

Südlich und östlich des Gebäudes befinden sich Stellplatzanlagen, die über eine Zufahrt zur Wasbeker Straße erschlossen sind. Der Kreuzungsbereich der Wasbeker Straße, der in den Geltungsbereich einbezogen wurde, um den bisherigen Bereich B 2 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 vollständig abzudecken, ist vollständig ausgebaut und wird durch eine Lichtsignalanlage (Ampel) geregelt. Eine Nebenzufahrt besteht im Nordosten zur Straße Kleingartenweg, über die auch die Anlieferung erfolgt. Das Gebäude des Freesen-Centers ist direkt an das westlich angrenzende Einzelhandelsgebäude gebaut.

Im Süden des Grundstücks westlich der Zufahrt zur Wasbeker Straße befindet sich ein weiteres kleineres Baufeld, auf dem angrenzend an die Wasbeker Straße ein Werbebypylon steht. Der nördliche Bereich wurde bisher durch eine zwischenzeitlich abgerissene Tankstelle genutzt. Entlang der westlichen Grenze ist der Rest eines Knicks mit mehreren Gehölzen vorhanden, für den jedoch eine Rodungsgenehmigung besteht. Einzelne weitere Bäume und Gehölzbestände stehen nördlich des Werbebypylons und im Nordosten des Grundstücks. Weitere Bäume sind in die Stellplatzanlage integriert.

Das direkte Umfeld des Freesen-Centers ist im Wesentlichen gewerblich geprägt. Direkt westlich dominieren weitere Einzelhandelsnutzungen. Nördlich grenzt zunächst

die öffentliche Grünachse Freesenburg an, an deren nördliche Seite ein Gewerbegebiet liegt. Im Nordosten verläuft der Geltungsbereich entlang der Straße Kleingartenweg, an der sich weitere Gewerbegrundstücke befinden. Im Südosten grenzen eine innerörtliche Waldfläche sowie der Standort des KIN Lebensmittelinstituts an. Im Süden schließt der Geltungsbereich einen Teil der Wasbeker Straße (Bundesstraße 430) mit ein. Westlich des Geltungsbereichs, südlich der Stellplatzanlage sowie südlich der Wasbeker Straße liegen weitere Gewerbegrundstücke mit zum Teil weiteren Einzelhandelsnutzungen.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: [www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/](http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/) 06.05.2019

## **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

### **4.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt in seiner gegenwärtig geltenden Fassung mit Stand der 46. Änderung für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche dar. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt auch für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes, das mit ca. 0,23 ha nur einen sehr kleinen Anteil an der insgesamt dargestellten Sonderbaufläche umfasst und damit lediglich eine Konkretisierung der

übergeordneten größeren Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung darstellt. Zudem ist zu erwarten, dass sich auch im dem Gewerbegebiet Nutzungen ansiedeln werden, die eine dienende Funktion für das Sondergebiet haben werden.

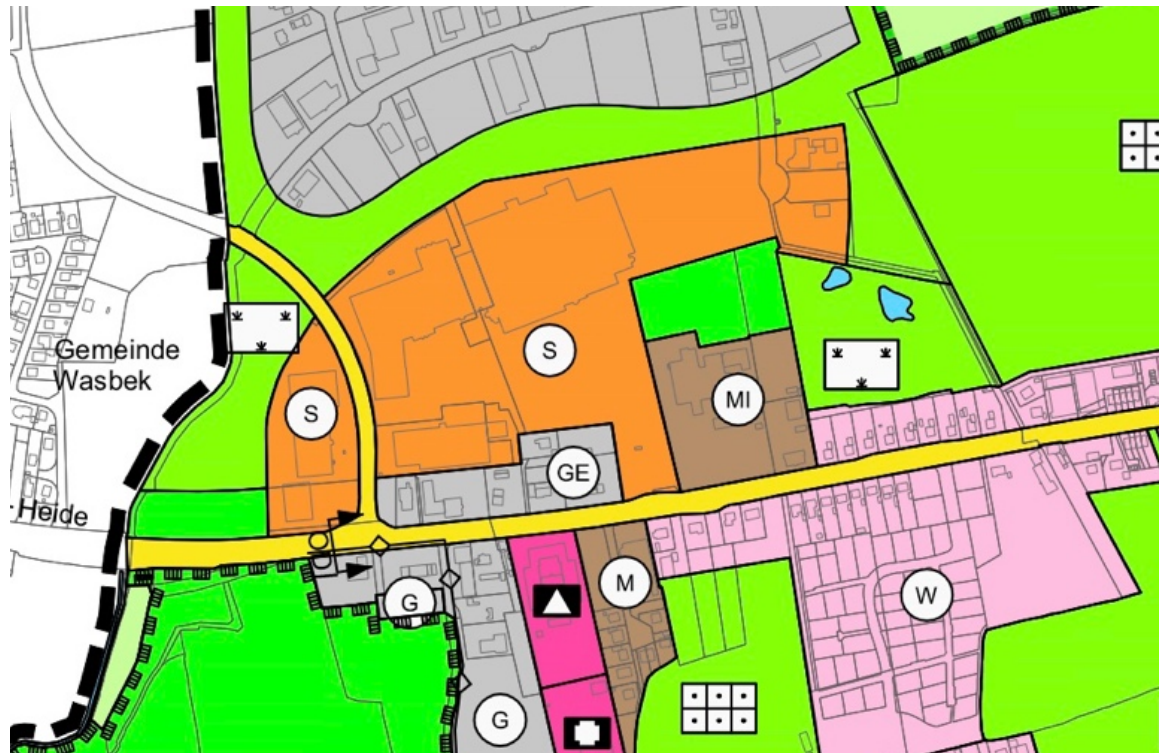


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990 mit der Stand der 45. Änderung (01/2017)

Der Landschaftsplan 2000 stellt in seiner gegenwärtig geltenden Fassung mit Stand der Anpassungen 2016 für den Geltungsbereich ebenfalls eine Sonderbaufläche dar. Über diese Flächendarstellung hinaus sind keine weiteren Entwicklungsziele enthalten.

## 4.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie gemäß Regionalplan im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wird derzeit fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans ist die Grundlage für die Neuaufstellung der Regionalpläne (ohne das Thema Windenergie), die derzeit durch die Landesplanungsbehörde vorbereitet wird. Dem Entwurf der Planfortschreibung des Landesentwicklungsplans hat die Landesregierung im November 2018 zugestimmt, zu dem vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 ein öffentliches Beteiligungsverfahren stattgefunden hat. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) im Zuge der Abwägung im



Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Die Kernaussagen des ersten Entwurfes der Fortschreibung des LEP, welche für die Inhalte der Bebauungsplanänderung relevant sind, weichen von den aktuell geltenden Zielen der Raumordnung nach dem LEP nicht ab. In dem Entwurf der Fortschreibung des LEP ist in Abschnitt 3.10 Ziff. 11 ein Ziel zur Überplanung von Bestandsstandorten enthalten, dessen Vorgaben durch die 6. Änderung des Bebauungsplans eingehalten werden.

In der vorläufigen landesplanerischen Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 07.06.2019 hatte diese darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf umliegende Versorgungsstrukturen und die Vereinbarkeit der geplanten Sortimentsverschiebung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster zu prüfen und abzuwägen sind. Dies wurde mit dem zur Bebauungsplanänderung erstellten Einzelhandelsgutachten aus August 2019 beachtet.<sup>1</sup> In der landesplanerischen Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 19.09.2019 wurde mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Ziele erkennbar sind, die der im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 geplanten Sortimentsverschiebung entgegenstehen.

Im LEP 2010, Ziffer 2.8 sind verschiedene Ziele der Raumordnung enthalten, die bei der Planung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu beachten sind:

**a) Zentralitätsgebot**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen“.*

Die Stadt Neumünster ist als Oberzentrum eingestuft. Das Zentralitätsgebot wird erfüllt.

**b) Beeinträchtungsverbot**

*„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanten Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

In der gutachterlichen Überprüfung und Bewertung durch Junker + Kruse, die dieser Begründung zugrunde liegt, wird hergeleitet, welche maximalen Verkaufsflächen im Freesen-Center eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit gewährleisten. Nach Aussage des Gutachters liegt der maximal verträgliche Verkaufszuwachs in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei 800 m<sup>2</sup> und in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bei 100 m<sup>2</sup>. Daraus resultiert unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Verkaufsflächen am Standort Freesen-Center eine maximal verträgliche Verkaufsfläche von 5.450 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 1.330 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Auf Grundlage der gegenüber der ursprünglichen Planung der Grundeigentümerin reduzierten warengruppenspezifischen Dimensionierung kann nach Aussage des Gutach-

---

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenumstrukturierung des Freesen-Centers, Junker + Kruse, Dortmund, August 2019

tens sowohl für Neumünster als auch die Umlandkommunen ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden:

- Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
  - In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden die höchsten Umsatzumverteilungsquoten – neben den nicht integrierten Lagen und einem Sonderstandort – für solitäre Angebotsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen prognostiziert. Für den Stadtteil Faldera wurde eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von 10 % entsprechend 0,6 Mio. Euro ermittelt. Als Wettbewerber zu den untersuchungsrelevanten Vorhaben zählen hier insbesondere zwei solitäre Nahversorgungsstandorte (Lebensmitteldiscounter). Beide Lebensmittelmärkte erfüllen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche und verfügen über ausreichend Kaufkraftpotenzial im Nahbereich. Ergänzt wird das untersuchungsrelevante Angebot im Stadtteil durch einen Lebensmittelladen sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die monetär vergleichsweise geringen Auswirkungen verteilen sich demnach auf verschiedene Anbieter, so dass eine relevante absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung mit negativen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächendimensionierung ausgeschlossen werden kann.
  - Die ermittelten Werte im Nahversorgungszentrum Wittorf sowie den städtebaulich integrierten Streulagen fallen moderat aus und liegen bei maximal 7 %, entsprechend 0,2 Mio. Euro bis maximal 0,6 Mio. Euro. Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen kann angesichts dieser Werte ausgeschlossen werden. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ist unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächendimensionierung nicht zu erwarten.
- Auswirkungen in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege
  - In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege werden nachweisbare Umsatzumverteilungsquoten außer in den solitären Angebotsstandorten nur in den städtebaulich nicht integrierten Lagen im Stadtteil Wittorf (12 %) für das Nahversorgungszentrum Wittorf (8 %) errechnet.

Dabei sind jedoch ausschließlich Randsortimente von Lebensmittelmärkten betroffen, so dass eine relevante absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung mit negativen städtebaulich und/oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgeschlossen werden kann. Kernsortimentsanbieter in Form von Drogeriemärkten, die als Wettbewerber zu den untersuchungsrelevanten Vorhaben zählen, gibt es – mit Ausnahme des bestehenden Drogeriemarkts am Vorhabenstandort – im Untersuchungsraum nicht. Aufgrund der monetär geringen Auswirkungen, die sich knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze bewegen, kann eine relevante absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung mit negativen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächendimensionierung ausgeschlossen werden.

Die von dem Einzelhandelsgutachter empfohlenen Verkaufsflächenreduzierungen haben Eingang in die textlichen Festsetzungen gefunden. Das Beeinträchtigungsverbot ist damit eingehalten.

### **c) Kongruenzgebot**

*„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein.“*

Den Oberzentren vorbehalten sind daher

- einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben),
- Einkaufszentrum und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort.

Art und Umfang des Vorhabens entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde. Der Nachweis zur sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich wird in der gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse geführt. Auch dieses Ziel der Raumordnung ist erfüllt.

### **d) Siedlungsstrukturelles und Städtebauliches Integrationsgebot**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“*

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“*

Das Plangebiet liegt im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Aufgrund der peripheren, autokundenorientierten Lage kann nicht von einem städtebaulich integrierten Standort im eigentlichen Sinne gesprochen werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt (EZK) in der Fassung seiner Fortschreibung aus 2016 berücksichtigt diesen Umstand und stuft den Einzelhandelsstandort als Sonderstandort des Typs A ein (vgl. Begründung Kap. A 4.3). In der Fortschreibung zum EZK werden für diesen schon jahrzehntelang existierenden Sonderstandort bestimmte Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven aufgezeigt, die sich an den hierzu gefassten Beschlüssen der Selbstverwaltung orientieren. An dortigen Aussagen orientiert sich die vorliegende Änderung des Bebauungsplans und die damit ermöglichte Umstrukturierung am Standort.

Vor diesem Hintergrund trägt der Sonderstandort auch nach der Einordnung des Einzelhandelsgutachters Junker + Kruse<sup>2</sup> als funktionaler Ergänzungsstandort zu einer

---

<sup>2</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenumstrukturierung des Freesen-Centers, Junker + Kruse, Dortmund, August 2019, (dort Seite 34).

zukunftsfähigen Arbeitsteilung innerhalb der Stadt Neumünster bei, mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt eine zentrenverträgliche Entwicklung des Standortes.

Der Regionalplan in seiner Fortschreibung 2000 führt ergänzend aus, dass Neumünster mit der oberzentralen Funktion u. a. die landesplanerische Aufgabe hat, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, indem entsprechende Einzelhandelsstandorte vorgehalten werden.

Im Hinblick darauf, dass der Sonderstandort Bestandteil des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts zum Einzelhandel und damit in das räumlich-funktionale Standortstrukturmodell der Stadt integriert ist, wird das Integrationsgebot mithin ebenfalls erfüllt.

#### **e) Einbindung in das innergemeindliche Zentrensystem**

*„In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.“*

Hier kann auf die vorstehenden Ausführungen zum Integrationsgebot verwiesen werden.

### **4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster**

Die Stadt Neumünster verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK), das Ende 2008 vom Rat der Stadt Neumünster beschlossen und mit Ratsbeschluss vom 11. November 2016 fortgeschrieben wurde. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept ein wichtiges Instrument zur Steuerung des Einzelhandels dar und ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen.

Die Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden darauf ausgerichtet, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Neumünsteraner Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzend Standorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln (vgl. EZK S. 98).

Kernpunkte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind u.a.

- die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt“ als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel,
- die Festlegung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten, Sonderstandorten Typ A als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und Sonderstandorten Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels (Standorte Nortex und DOC), sowie
- der an den Sonderstandorten grundsätzlich restriktiv zu behandelnde weitere Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen über den Bestandschutz hinaus.

Damit wird eine klare räumliche Angebotsstruktur auf bestimmte Standortbereiche angestrebt, die nach dem unten abgebildeten Standortstrukturmodell eingeordnet sind und mit dem die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit in den einzelnen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster vorgezeichnet wird.

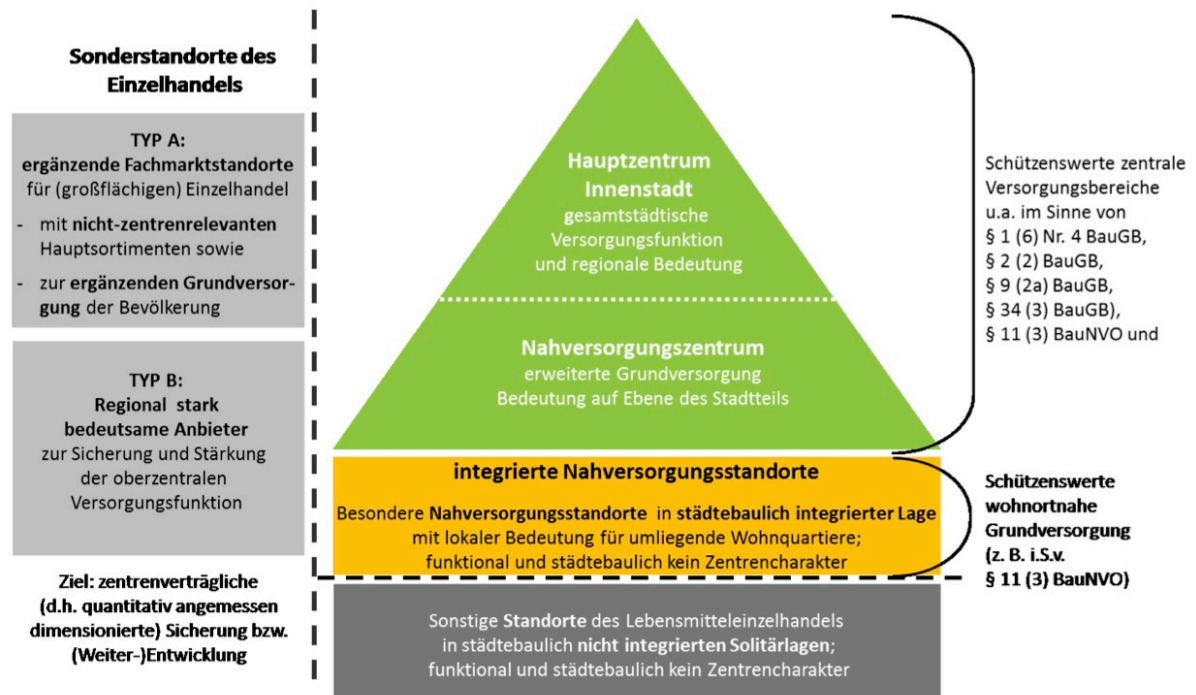


Abbildung 3: Standortstrukturmodell für die Stadt Neumünster,  
Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016, Abbildung 7, S. 105

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt innerhalb des Standortes Freesenburg / Wasbeker Straße<sup>3</sup>, der den Sonderstandorten des Typs A zugeordnet ist. Diese sind gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie folgt charakterisiert:

*„Die Sonderstandorte des Typs A weisen hohe Angebotsanteile von großflächigen Einzelhandelbetrieben auf. Dabei handelt es sich vor allem um Fachmärkte mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten wie beispielsweise Möbel- oder Bau- und Gartenmärkte und / oder Einkaufszentren mit Angebotsschwerpunkten in grundversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere auch großflächigen Lebensmittelmärkten. Als hauptsächlich autokundenorientierte Standorte verfügen die Sonderstandorte dieses Typs über teil- bis gesamtstädtische Einzugsgebiete, weisen darüber hinaus jedoch vor allem auch für die Umlandgemeinden eine wichtige **Versorgungsfunktion** auf. Dies betrifft auch Waren des kurzfristigen Bereiches, die in den kleinen Umlandkommunen nicht oder in nur marginalem Umfang angeboten werden.“ (vgl. EZK, S. 122)*

Der derzeitige Standort Freesen-Center und seine Entwicklungsziele werden in der Fortschreibung de EZK 2016 wie folgt beschrieben:

<sup>3</sup> Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Gesamt-Einzelhandelsstandort beiderseits der Straßen Freesenburg, nördlich der Wasbeker Straße als „Freesen-Center“ bezeichnet. Der Sonderstandort „Freesen-Center“ gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst damit neben dem Einkaufszentrum Freesen-Center im engeren Sinne (Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung), auch die östlich angrenzenden Einzelhandelsflächen.

*„Der Sonderstandort Freesen-Center liegt in peripherer, städtebaulich nicht integrierter Lage an der Freesenburg / Wasbeker Straße am westlichen Stadtrand. Er besteht aus einem Standortverbund aus dem Einkaufszentrum Freesen-Center (8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und angrenzenden großflächigen Fachmärkten (insgesamt 32.500 m<sup>2</sup>). Als autokundenorientierter Standort in verkehrsgünstige Lage weist er ein umfangreiches Stellplatzangebot auf. Die 16 Einzelhandelsbetriebe umfassen zusammen rund 41.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Möbel (Möbel & Küchen Brügge mit 24.000 m<sup>2</sup> VKF). Weitere frequenzerzeugende Anbieter und Ankermieter des Freesen-Centers sind das SB-Warenhaus Real, der Lebensmittel-discounter Aldi und der Drogeriemarkt Rossmann.*

*Als **Entwicklungsziel** für den Standort Freesen-Center kann die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion als regional bedeutsamer Fachmarktstandort in Ergänzung zur Innenstadt festgehalten werden. Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich entsprechend vor allem für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den genehmigten Bestand hinaus ist hingegen restriktiv zu begegnen.“ (vgl. EZK, S. 122f)*

Die Stadt Neumünster ist mit dem Einzelhandelsgutachter Junker & Kruse<sup>4</sup> der Auffassung, dass die Änderung des Bebauungsplans insgesamt zu einer langfristigen Sicherung des Standortes mit einer Deckelung der maximal möglichen Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente führt. Eine bislang fehlende Feindifferenzierung wird durch die geplanten Festsetzungen zu bestimmten Betriebstypen und maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen erreicht. Das Einkaufszentrum Freesen-Center umfasst nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimentsanbieter auf einer genehmigten Verkaufsfläche von rund 9.300 m<sup>2</sup>. Die mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 festzusetzende Gesamtverkaufsfläche liegt bei 9.600 m<sup>2</sup>, was gegenüber dem derzeit genehmigten Bestand einen nur geringfügigen Zuwachs von 300 m<sup>2</sup> bzw. + 3% bedeutet. Unter Berücksichtigung der im Freesen-Center nach den bisher geltenden textlichen Festsetzungen für das Teilgebiet B 2 des Bebauungsplans Nr. 158 zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m<sup>2</sup> ergibt sich eine deutliche Verkaufsflächenreduzierung (-2.900 m<sup>2</sup> bzw. 23 %). Dabei wird aus der bislang unbestimmten Festsetzung „SB-Discount“, die auch beispielsweise Non-Food-Discounters mit zentrenrelevanten Sortimenten hätte umfassen können, zukünftig der festsetzungsfähige Betriebstyp „großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter)“.

Schlussendlich wird durch die Änderung des Bebauungsplans Rechtssicherheit geschaffen, so dass der Sonderstandort im Sinne des geltenden EZK als funktionaler Ergänzungsstandort zu einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung innerhalb der Stadt Neumünster beiträgt und eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung des Standortes erfolgt.

---

<sup>4</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenumstrukturierung des Freesen-Centers, Junker + Kruse, Dortmund, August 2019, (dort Seite 33f.).

## **4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK) ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 27.03.2018 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen. Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen ‚*Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken*‘, ‚*Innenstadt attraktiver machen*‘, ‚*Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln*‘ sowie ‚*Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern*‘.

Unter dem Produktbereich 5 ‚*Gestaltung der Umwelt*‘ ist als ISEK-Ziel formuliert: Neumünster als ‚*Wirtschaftsstandort strukturell stärken*‘. Eine der Schlüsselmaßnahmen ist die ‚*Sicherung und Weiterentwicklung von Neumünster als Einzelhandelsstandort*‘, der sowohl für die Stadtentwicklung als auch für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung eine große Bedeutung beigemessen wird. Als ein Steuerungsinstrument für den Einzelhandel dient das zuletzt im August 2016 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster. Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt ein konkretes Projekt dar, mit dem dieses Konzept und damit die Schlüsselmaßnahme ‚*Sicherung und Weiterentwicklung von Neumünster als Einzelhandelsstandort*‘ umgesetzt wird.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Planungskonzept**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen unter Beachtung der städtischen Entwicklungsziele zum Einzelhandel die Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen für die Weiterentwicklung des Centers angepasst und dabei gleichzeitig eine neue rechtlich klare Plangrundlage geschaffen werden. Die Grundausrichtung der bestehenden Nutzungen sollen somit nicht geändert werden. Die Festsetzungen orientieren sich dementsprechend stark an dem vorhandenen Bestand und den bisher geltenden Regelungen.

### **2. Bisher geltende Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen der 1., der 2. und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158.

Mit der **1. Änderung** (in Kraft getreten am 10.08.1998) wurden für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie die westlich benachbarten Flächen beiderseits der Straße Freesenburg Sondergebiete mit dem Ziel festgesetzt, auf den vormals als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Es wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, welche die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan in diesen Bereichen vollständig ersetzt haben.

Mit der **2. Änderung** (in Kraft getreten am 30.12.2005) wurden für den Geltungsbereich der 1. Änderung textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geändert. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung haben weiterhin Bestand.

Die **5. Änderung** (in Kraft getreten am 27.06.2013) umfasst zwei Teilgebiete. Mit dem Teilgebiet 1 wurden für das Sondergebiet westlich der Straße Freesenburg neue zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Mit dem Teilgebiet 2 wurden die Sondergebiete östlich der Straße Freesenburg erfasst und die gemäß der 2. Änderung bis dahin geltende Obergrenze von 45.000 qm für die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe aufgehoben.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung gelten derzeit zusammengefasst folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet festgesetzt, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe zulässig sind.
- Die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe wird durch die Festsetzung von bestimmten Arten großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit maximalen Verkaufsflächen und Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe zu den einzelnen Teilbereichen innerhalb des gesamten Sondergebietes geregelt. Insgesamt sind im Geltungsbereich bisher maximal 12.500 qm Verkaufsfläche zulässig. Innenstadtrelevante Warensortimente sind ausgeschlossen bzw. können nur als Nebensortimente zugelassen werden. Weitere Festsetzungen differenzieren und ergänzen die Zulässigkeiten der großflächigen Einzelhandelsbetriebe.
- Im Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung, der dem Teilbereich B 2 gemäß der 1. Änderung entspricht, ist ein SB-Warenhaus mit angegliederter Shop-Zone und SB-Discountern zulässig. Die Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus ist auf 6.000 qm begrenzt. Von der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche des SB-Warenhauses ist ein Flächenanteil von mindestens 75% dem Vertrieb von Nahrungs- und Genussmitteln (Food-Artikel) vorbehalten. Auf den verbleibenden 25% der Verkaufsfläche sind mittel- bis langfristige Bedarfsgüter mit Innenstadtrelevanz zulässig. Einschränkungen zu den zulässigen Sortimenten bestehen dabei nicht.
- Neben dem SB-Warenhaus können ausnahmsweise weitere Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn diese dem SB-Warenhaus angegliedert sind. Die Bruttogeschossfläche ist auf insgesamt 3.000 qm und die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente insgesamt auf maximal 800 qm, bei maximal 300 qm in einem Betrieb, begrenzt. Die Verkaufsfläche für SB-Discounters ist auf je 1.000 qm limitiert.
- Neben Einzelhandelsbetrieben sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind ausnahmsweise sowohl für Einzelhandels- als auch für sonstige Gewerbebetriebe zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine maximale Höhe der baulichen von 15 m und eine Baumassenzahl von 6,0 bestimmt. Begrenzte Überschreitungen der maximalen Höhe sind für Dachaufbauten und ähnliches zulässig. Zudem ist eine selbständige Werbeanlage bis zu 30 m Höhe



zulässig. Die Grundflächenzahl inklusive Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen u.ä. darf einen Wert von bis zu 0,83 haben.

- Es sind zwei überbaubare Flächen festgesetzt, eine im Norden und eine im Süden des Geltungsbereiches, die jeweils Teile der bestehenden Stellplatzanlage überlagern.
- Ausgehend von der Wasbeker Straße bis zum westlich angrenzenden Grundstück ist eine mit Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Kundenverkehrs und des öffentlichen Buslinienverkehrs festgesetzt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten von Anliegern und Feuerwehr, sowie für Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.
- Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich auf eine Erhaltungsgebot für einen ca. 80 m langen Knick am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches, Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Anpflanzungen von Bäumen auf der Stellplatzanlage und Gehölzanpflanzungen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie eine kleine Fläche mit Fassadenbegrünung.

### **3. Festsetzungen der Planänderung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der aktuellen und weiterhin angestrebten Nutzungen wird für den Geltungsbereich im Wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentren“ festgesetzt. Lediglich für ein vergleichsweise kleines Baufeld westlich der Zufahrt zur Wasbeker Straße erfolgt analog zu den direkt westlich angrenzenden Flächen die Festsetzung eines Gewerbegebietes, so dass eine räumliche Gliederung erfolgt.

Die Zweckbestimmung „Einkaufszentren“ in der Pluralform wird dabei gewählt, da für die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vorhaben innerhalb des Sondergebietes keine rechtliche Grundlage besteht. Planerische Absicht ist es jedoch, dass entsprechend des Bestandes auch zukünftig lediglich ein Einkaufszentrum angesiedelt ist. Dieses Ziel wird erreicht, indem für die Einkaufszentren eine Mindestgrundfläche festgesetzt ist, die innerhalb der überbaubaren Fläche nur die Errichtung eines einzigen Einkaufszentrums zulässt.

##### **1. Sondergebiet**

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durch den Betreiber des Freesen-Centers angestrebte Umstrukturierung und Modernisierung des Freesen-Centers zu schaffen. Die Stadt Neumünster möchte in diesem Zuge die Steuerungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf die zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und Verkaufsflächen gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht verbessern.

Der Zulässigkeitsrahmen im Sondergebiet Einkaufszentren ist so gestaltet, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die sonstige stadtteilbezogene Grundversorgung entstehen und sich die geplanten Nutzungen auch

im Übrigen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (vgl. Kap. A 4.3) einfügen.

### **Einzelhandelsgutachten**

Zur Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der Auswirkungen der vorgesehenen Festsetzungen auf die zu schützenden Einzelhandelsstandorte, wurde ein Einzelhandelsgutachten durch das Büro Junker + Kruse<sup>5</sup> erstellt. Nachfolgend werden die Untersuchungsmethodik sowie die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst und die daraus abgeleiteten Festsetzungen erläutert. Nähere Angaben können der gutachterlichen Stellungnahme entnommen werden.

Der Gutachter hat seiner Untersuchung das geplante Sortimentskonzept des Betreibers des Freesen-Centers zugrunde gelegt. Sowohl die konkreten Anbieter als auch die geplanten Betriebsformen und Größenordnungen waren bekannt und lagen der Ermittlung der Rahmendaten des Vorhabens, wie warengruppenspezifische Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätzen, zugrunde. Der Gutachter hat im Hinblick auf das Vorhaben maximal zu erwartende, jedoch realitätsnahe Flächenproduktivitäten angenommen, um die potentiellen Umsatzumverteilungen für den realitätsnahen Worst-Case zu berechnen. Hierbei wurde im Rahmen der Modellrechnung der warengruppenspezifische Bestandumsatz des Freesen-Centers mit berücksichtigt, da dieser bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist (Differenzbetrachtung). Zudem wurde der verkehrsgünstigen, autokundenorientierten Lage des Vorhabenstandorts an der B 430 in unmittelbarer Nähe zur A 7 durch die Annahme einer 80 %igen Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraums Rechnung getragen. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass bei der Planung des Betreibers und den dortigen Größenordnungen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege städtebauliche Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Der Gutachter hat auf dieser Grundlage Verkaufsflächenreduzierungen empfohlen, die eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit gewährleisten<sup>6</sup>:

---

<sup>5</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenumstrukturierung des Freesen-Centers, Junker + Kruse, Dortmund, August 2019

<sup>6</sup> Nachfolgende Tabelle entnommen aus der gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse, dort S. 36.

Warengruppe	Sortiment gem. Neumünsteraner Sortimentsliste		Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )
Nahrungs- und Genussmittel	nvr	Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel	5.450 (-650)
Gesundheit und Körperpflege	nvr	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, freiverkäufl. Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	1.330 (-205)
	zr	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	
Blumen (Indoor) / Zoo	nvr	Schnittblumen	170
	zr	Topf- und Zimmerpflanzen/Blumentöpfe/Vasen	100
PBS / Zeitungen / Zeitschriften/Bücher	zr	Bücher / Papier / Schreibwaren	220
	nvr	Zeitungen / Zeitschriften	170
Bekleidung	zr	Bekleidung	160
	zr	Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterwaren / Wolle	150
Schuhe / Lederwaren	zr	Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	450
GPK / Haushaltswaren	zr	GPK, Haushaltswaren	300
Spielwaren / Hobbyartikel	zr	Spielwaren	160
Sport und Freizeit	zr	Sportbekleidung, -schuhe, -artikel	150
Wohneinrichtung	zr	Heimtextilien, Wohndeko, Gardinen / Dekostoffe, Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen	300
Elektro / Leuchten	zr	Elektrokleingeräte	300
Elektronik / Multimedia	zr	Unterhaltungselektronik etc.	300
Medizin. u. orthopäd. Artikel	zr	Sanitätsartikel	150
Uhren / Schmuck	zr	Uhren / Schmuck	60

Quelle: eigene Annahmen

Die empfohlenen Verkaufsflächenreduzierungen haben Eingang in die textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 gefunden.

### Festsetzung

Die für das Sondergebiet getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung.

Das Sondergebiet, das den wesentlichen Teil des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 umfasst, dient entsprechend der vorhandenen Nutzung der Unterbringung von Einkaufszentren (Zweckbestimmung). Die Einkaufszentren müssen jeweils eine Grundfläche von mindestens 14.000 m<sup>2</sup> haben. Hierdurch wird sichergestellt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (rund 23.600 m<sup>2</sup>) entsprechend der planerischen Absicht nur ein einziges Einkaufszentrum entstehen

bzw. erhalten werden kann. Die Zielsetzung, die bisher genehmigte Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nicht (wesentlich) zu erhöhen und für die einzelnen Sortimente im Sinne der Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Neumünster klar definierte Obergrenzen festzusetzen, die dem Eigentümer / Betreiber gleichzeitig die erforderliche Flexibilität ermöglichen, wird für das Sondergebiet durch eine gestufte Festsetzung erreicht.

Insgesamt sind im Sondergebiet maximal Verkaufsflächen von 9.600 m<sup>2</sup> zulässig. Dies bedeutet einen geringfügigen Zuwachs von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüber den bislang genehmigten Verkaufsflächen von rund 9.300 m<sup>2</sup>. Damit geht eine deutliche Verkaufsflächenreduzierung (- 2.900 m<sup>2</sup> bzw. - 23 %) der im Freesen-Center auf Grundlage der bisher geltenden textlichen Festsetzungen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.500 m<sup>2</sup> einher.

Des Weiteren werden die zulässigen Sortimente / Sortimentsgruppen festgesetzt (sog. Positivliste), untergliedert in nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß der Neumünsteraner Sortimentsliste. Für die einzelnen Sortimente werden die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen als Obergrenzen festgesetzt. Sie entsprechen für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente den untersuchten und als verträglich beurteilten maximalen Verkaufsflächen. Die von dem Einzelhandelsgutachter empfohlenen Reduzierungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von den ursprünglich vom Eigentümer gewünschten 6.100 m<sup>2</sup> auf 5.450 m<sup>2</sup> und Gesundheit und Körperpflege auf 1.330 m<sup>2</sup> sind – genauso wie die empfohlene Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters um 200 m<sup>2</sup> von den ursprünglich gewünschten 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> - in den Bebauungsplan übernommen worden.<sup>7</sup>

Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment "Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke" darf ausnahmsweise um bis zu 300 m<sup>2</sup> überschritten werden, wenn die zusätzliche Fläche für Mischnutzungen von Verkauf und Gastronomie innerhalb des Verkaufsbereichs des SB-Warenhauses genutzt wird. Hiermit soll für das SB-Warenhaus die Möglichkeit geschaffen werden, innovative Laden-Konzepte umzusetzen, bei denen innerhalb des Ladens z.B. gastronomische Angebote integriert werden, so dass zusätzlicher Flächenbedarf aus der Zubereitung und/oder dem Verzehr von Speisen resultiert (z.B. Flächen für Tische, Stühle, Sitztresen, Kochflächen).

Die Summe der Verkaufsfläche in den Sortimenten 1.3 Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) und 2.12 Kosmetik- und Parfümerieartikel darf zusammengenommen 1.330 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Einzelhandelsgutachter hat eine Differenzierung zwischen diesen beiden Sortimentsgruppen nicht vorgenommen, sondern hat sie als Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ zusammen betrachtet und so der Verträglichkeitsanalyse zugrunde gelegt. Es ist zulässig, im Rahmen der Baugenehmigung die vorgenannten Sortimente zusammengefasst als „Gesundheit und Körperpflege“ zu genehmigen, ohne dass es einer Differenzierung zwischen den Einzelsortimenten bedarf. Hierdurch soll für den Betreiber eine gewisse Flexibilität bei gleichzeitiger Begrenzung auf die nach dem Einzelhandelshandelsgutachten verträgliche Gesamtverkaufsfläche für die vom Einzelhan-

---

<sup>7</sup> vgl. gutachterliche Stellungnahme von Junker + Kruse, Seite 36 f.

delsgutachter gebildete Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (d.h. das nahversorgungsrelevante Sortiment 1.3 Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, frei verkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) sowie das zentrenrelevante Sortiment 2.12 Kosmetikartikel / Parfümeriewaren) erreicht werden.

Im Sinne einer Flexibilität, die für die Möglichkeit der Anpassung des Freesen-Centers an Marktentwicklungen von großer Bedeutung für die Sicherung des Standorts und die Versorgung der Wohnbevölkerung der Stadt Neumünster ist, soll die Summe der Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen Sortimente größer als die insgesamt zulässige Gesamtverkaufsfläche des Freesen-Centers sein. Da die sortimentsbezogenen Obergrenzen nur im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und Obergrenzen der Betriebstypen ausgenutzt werden können, führt diese Flexibilität zudem nicht zu einer Vergrößerung des Freesen-Centers. Unter Berücksichtigung der am Freesen-Center aktuell zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß der bisher geltenden textlichen Festsetzungen für das Teilgebiet B 2 des Bebauungsplans Nr. 158 von maximal 12.500 m<sup>2</sup> ergibt sich sogar eine deutliche Verkaufsflächenreduzierung (- 2.900 m<sup>2</sup> bzw. - 23 %). Gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen, die keine Sortimentsobergrenzen im Sinne einer Feindifferenzierung enthalten, führt die nun getroffene Festsetzung zu bestimmten Betriebstypen und maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen im Vergleich zur derzeitigen Situation zu einer Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten des Grundstückseigentümers und zu erweiterten Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt Neumünster.

Die Betriebsstruktur des Freesen-Centers wird auf der Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 entsprechend der Betreiberplanung und den gutachterlichen Empfehlungen durch die Festsetzung von Betriebstypen und damit einhergehenden Verkaufsflächenobergrenzen für den jeweiligen Betriebstyp wie folgt gegliedert:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (**SB-Warenhaus**) mit maximal 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nach Nr. 1 der Neumünsteraner Sortimentsliste. Innerhalb der Verkaufsfläche nach Satz 1 sind auf maximal 25 % der Verkaufsfläche zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente nach Nr. 2 und Nr. 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.
- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (**Lebensmitteldiscounter**) mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (- 200 m<sup>2</sup> gegenüber der vom Betreiber anvisierten Planung). Klargestellt wird insoweit, dass zum Kernsortiment eines Lebensmitteldiscounters auch das Sortiment Gesundheit und Körperpflege (also das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, frei verkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) sowie das zentrenrelevante Sortiment Kosmetikartikel / Parfümeriewaren) sowie die Sortimente Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften gehören (d.h. sämtliche nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Nummer 1 der Neumünsteraner Sortimentsliste). Das nicht-zentrenrelevante Sortiment zoologische Artikel, Heimtier- und Kleintierfutter (Ziffer 3.6 der Neumünsteraner Liste) rundet das Angebot weitergehend ab. Innerhalb der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche im Lebensmittel-Discounter können auf maximal 15 % der Verkaufsfläche Aktionswaren angeboten werden. Aktionswaren in diesem Sinne bestehen aus nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach Nummern 1 bis 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste, die in regelmäßigen Abständen (wöchentlich oder häufiger) zeitlich begrenzt angeboten werden und somit nicht dauerhaft zum Sortiment des Betriebs gehören.

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für **Drogeriewaren** mit maximal 820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Innerhalb der Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes ist das zentrenrelevante Sortiment nach Nr. 2.12 (Kosmetik- und Parfümerieartikel) der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig, sofern die Verkaufsfläche für dieses Sortiment 300 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Zudem sind innerhalb des Drogeriefachmarktes auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente nach Nr. 1 bis 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.
- Ein **Einzelhandelsbetrieb für Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer und Regenschirme** mit maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Innerhalb der Verkaufsfläche sind auf maximal 10 % der Fläche andere zentrenrelevante Randsortimente nach Nr. 2 der Neumünsteraner Liste zulässig.
- Ein **großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** mit maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Innerhalb der Verkaufsfläche sind auf maximal 10 % der Fläche andere zentrenrelevante Randsortimente nach Nr. 1 und 2 der Neumünsteraner Liste zulässig.
- Die **Mall** mit 500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und Ladeneinheiten von je maximal 120 m<sup>2</sup> und für einen Laden maximal 160 m<sup>2</sup>. Aktionswaren dürfen auch in der Mall angeboten werden. Die hierfür beanspruchte Fläche von maximal 50 m<sup>2</sup> ist dabei als Verkaufsfläche innerhalb der festgesetzten Obergrenze zu berücksichtigen. Im Übrigen zählt die Mall nicht zur Verkaufsfläche, sondern zu der innerhalb des Gebäudes liegenden Erschließungsfläche. Dementsprechend dürfen hier außer den Aktionswaren keine Waren zum Verkauf angeboten werden. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sind jedoch zulässig.

Neben den Einzelhandelsangeboten sind als ergänzende Nutzungen im Sondergebiet die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.6 genannten Nutzungen zulässig. Damit werden bereits vorhandene Nutzungen berücksichtigt und auch im Sinne einer langfristigen Standortsicherung Möglichkeiten für eine Abrundung des Gesamtstandorts gegeben.

Die mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans getroffenen **Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung sind mit der Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG vereinbar.**

Mit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30.01.2018 (C-31/16<sup>8</sup>) ist geklärt, dass die Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG auch auf Bebauungspläne anzuwenden ist. Dies gilt jedenfalls dann, wenn mittelbar oder unmittelbar der Einzelhandel als Dienstleistung reglementiert wird, was bei Verkaufsflächenbeschränkungen anzunehmen ist<sup>9</sup>. Die Regelungen zur Verkaufsflächenbeschränkung des Einzelhandels im Bebauungsplan dürfen nicht direkt oder indirekt wegen der Staatsangehörigkeit oder des Gesellschaftssitzes diskriminierend (Art. 15 Abs. 3 lit. a der Richtlinie) sein und müssen erforderlich sowie verhältnismäßig sein (Art. 15 Abs. 3 lit. b und c).

---

<sup>8</sup> DVBl. Heft 4 2019, 233.

<sup>9</sup> Battis/Hennig, in: DVBl. Heft 4 2019, 197 (199).

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 beinhaltet weder eine direkte noch eine indirekt Diskriminierungen in diesem Sinne. Die Regelungen gelten sowohl für deutsche als auch für ausländische Einzelhändler gleichermaßen.

Die Festsetzungen sind auch erforderlich im Sinne von Art. 15 Abs. 3 lit. b) der Richtlinie. Hiernach müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans durch einen zwingenden Grund des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Solche zwingenden Gründe sind insbesondere der Schutz der Verbraucher und Dienstleistungsempfänger und der Schutz der Umwelt und der städtischen Umwelt (Art. 4 Nr. 8 der Richtlinie).

Die mit der 6. Änderung verfolgte Planung der Stadt Neumünster mit der Beschränkung von Verkaufsflächen dient mehreren zwingenden Gründen des Allgemeinwohls. Insbesondere sollen durch die Beschränkungen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche sowie städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte („integrierte Versorgungslagen“) in Neumünster und Kommunen der Umgebung vermieden werden. Hierdurch sollen im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neumünster die gewachsenen, integrierten Einkaufslagen und eine Stadt der kurzen Wege geschützt werden. Die Lebensqualität der Bevölkerung soll nicht durch fehlende Einkaufsmöglichkeiten in integrierten Lagen beeinträchtigt werden. Die Bevölkerung ist Dienstleistungsempfänger der dort ansässigen Einzelhändler und auf eine fußläufig zu erreichende Nahversorgung angewiesen. Auch nicht-motorisierte Mitmenschen sollen durch diese Regelung geschützt werden, sodass sie ihre Versorgungsbedürfnisse vor Ort decken können. Gleichzeitig werden durch den Erhalt des Einzelhandels in der Innenstadt und anderen städtebaulich integrierten Lagen die dort geschaffenen Arbeitsplätze gesichert. Zusätzlich dient die Festsetzung dem Umweltschutz. In der Stadt wohnende Bürger sollen in Zukunft nicht gezwungen sein, Einkäufe zur täglichen Bedarfsdeckung nur mit Verkehrsmitteln erreichen zu können und dadurch den Ausstoß von NO<sub>2</sub>- und CO<sub>2</sub>-Immissionen fördern. Bei all diesen vorgenannten Erwägungen handelt es sich um vom EuGH als tauglich angesehene Gründe zur Rechtfertigung solcher Beschränkungen<sup>10</sup>. Insbesondere im modernen Städtebau, der unter anderem den Rückgang des PKW bezwecken und Stadtgebiete urbanisieren soll, rechtfertigt diese Kumulation vieler bodenrechtlicher Belange eine Beschränkung von Verkaufsflächen, um eine funktionsfähige und umweltfreundliche Einzelhandelsversorgung aufrechterhalten zu können.

Es handelt sich zudem auch um Festsetzungen, die die Dienstleistung als solche in verhältnismäßiger Weise regeln. Voraussetzung dafür ist, dass die Festsetzungen zur Verwirklichung des Ziels geeignet sein müssen. Weiterhin dürfen sie nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des Ziels erforderlich ist. Sie dürften nicht durch weniger einschneidende Maßnahmen ersetzbar sein (Art. 15 Abs. 3 lit. c der Richtlinie).

Die Geeignetheit der Verkaufsflächenbeschränkungen ergibt sich aus dem Umstand, dass nach dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten nur mit entsprechenden Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen schädliche Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt und andere integrierte Versorgungslagen vermieden werden können. Die Beschränkung von Verkaufsflächen, ergänzend untergliedert nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, stellt die mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster angestrebte Arbeitsteilung innerhalb der Versorgungslagen in Neumünster sicher. Im Sinne dieser Arbeitsteilung wird ein auskömmliches

<sup>10</sup> Hinweise der Fachkommission Städtebau zu Auswirkungen des ‚Visser‘-Urteils des EuGH, insbes. zur Anwendbarkeit der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne (März 2019), S. 6.

Versorgungskonzept für die einzelnen Standorte in Neumünster gestaltet. Damit werden keine Anreize für Bürger geschaffen, ihre Einkäufe zum täglichen Lebensbedarf regelmäßig und vordergründig außerhalb der Innenstadt und anderer integrierter Versorgungslagen zu decken. Dadurch wiederum können Einkäufe weiterhin auch fußläufig erledigt werden, so dass kein Mehrverkehr entsteht und dem Umweltschutz gedient wird. Außerdem bleiben durch das innerstädtische Einkaufen Arbeitsplätze und ein belebter Stadtkern erhalten.

Um die durch den Gutachter festgestellten möglichen schädlichen Auswirkungen zu vermeiden, ist eine Verkaufsflächenbeschränkung im Plangebiet notwendig. Ohne die Beschränkungen würden die vom europäischen Gesetzgeber angestrebten Ziele einer Urbanisierung und eines effektiven Umweltschutzes konterkariert.

Die mit der 6. Bebauungsplanänderung zu treffenden Verkaufsflächenbeschränkungen gehen auch nicht über das hinaus, was zur Zielerreichung notwendig ist. Ziel der Planung ist gerade, den Einzelhändlern im Plangebiet – städtebaulich verträglich – Flexibilität hinsichtlich aktueller und zukünftiger Entwicklungsvorhaben zu ermöglichen. Zur im Bestand genehmigten Verkaufsfläche können durch die vorliegende Änderung 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinzukommen. Eine Beschränkung des tatsächlich bereits vorhandenen Einzelhandels findet nicht statt. Eine Flexibilisierungsmöglichkeit wird auch durch die Zusammenfassung bestimmter Sortimente erreicht. Die Möglichkeit schädlicher Auswirkungen ist ohne die beabsichtigte Beschränkung von Verkaufsflächen nicht mit dem gleichen Effekt auszuschließen. Die Bebauungsplanänderung zeigt sich insgesamt als eine ausgewogene und nur auf das notwendige Maß beschränkte Einzelhandelssteuerung.

Zusätzlich werden die Beschränkungen dadurch aufgelockert, dass im Gewerbegebiet schon im Bebauungsplan Ausnahmen zur Ermöglichung von Annex-Handel festgesetzt werden (siehe dazu weiter unten). Außerdem sind im Einzelfall Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB denkbar.

Andere, weniger eingreifende Maßnahmen, die zum Schutz der Neumünsteraner Innenstadt und anderer städtebaulich integrierter Versorgungslagen möglich wären, sind nicht ersichtlich bzw. würden den kompletten Ausschluss von Einzelhandel oder ganzer Sortimente an dieser Stelle zum Gegenstand haben. Auch im Vergleich zum Originalbebauungsplan Nr. 158 sowie die Änderungen 1. bis 5. zeigt sich ein deutliches Bestreben der Stadt Neumünster, neben einem effektiven Schutz der städtebaulich integrierten Versorgungslagen eine größtmögliche Flexibilität der Einzelhändler zu gewährleisten.

## **2. Gewerbegebiet**

In dem Gewerbegebiet gelten für die Zulässigkeit von Nutzungen die Regelungen gemäß § 8 BauNVO unter Beachtung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen.

Abweichend von den gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, sind Lagerplätze nicht zulässig, da zu erwarten ist, dass sie mit ihrem Erscheinungsbild nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und den Einzelhandelsstandort haben würden. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt Neumünsters und sonstige benachbarte Nahversorgungsbereiche zu vermeiden. Einzelhandelsbetriebe



mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, für die an diesem Standort keine städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, sind im Gewerbegebiet zulässig.

Abweichend vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten, können diese Sortimente auf einer Fläche von bis zu 250 qm Verkaufsfläche als Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (Annex-Handel) oder es sich um eine Verkaufsstelle eines Tankstellen-shops handelt. Der Annex-Handel kann für den jeweiligen Betrieb einen wichtigen betriebswirtschaftlichen Baustein darstellen und soll daher ausnahmsweise möglich sein. Durch die Bindung an den konkreten Handwerks- oder produzierenden Betrieb ist die mögliche Produktpalette stark eingeeengt, so dass städtebauliche Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte nicht zu erwarten sind. Zudem soll auch die Ansiedlung einer Tankstelle ermöglicht werden, zu denen regelmäßig auch ein Tankstellenshop gehört.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und nach Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von ansässigen Gewerbebetrieben sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und können somit nicht zugelassen werden. Der Ausschluss erfolgt, da der Standort unmittelbar angrenzend an die Wasbeker Straße und die Stellplatzanlage für Wohnzwecke nicht geeignet ist und die Fläche nicht durch Vergnügungsstätten beansprucht, sondern der Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe dienen soll.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1. Sondergebiet**

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Mindestgrundfläche von 14.000 m<sup>2</sup> und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m bestimmt. Die Festsetzung einer Baumassenzahl kann entfallen, da mit der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe entsprechend der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß ausreichend geregelt ist.

Die Höhenfestsetzung entspricht den bisher geltenden Festsetzungen. Dabei kann die maximale Höhe ausnahmsweise für flächenmäßig untergeordnete Bauteile, Glasüberdachungen, turmartige Aufsätze, Solaranlagen oder ähnliches um bis zu 3 m überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe ist Normalhöhennull mit 21,00 m ü NHN festgelegt. Die Grundflächenzahl liegt mit 0,4 niedriger als die bisherige zulässige Grundflächenzahl. Damit wird berücksichtigt, dass die überbaubaren Flächen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan entsprechend des Bestandes reduziert wurden und nunmehr ein an die verkleinerte Fläche angepasstes Maß festgesetzt wird.

Da Einzelhandelsnutzungen an Kfz-orientierten Standorten einen hohen Bedarf an Stellplatzanlagen haben und für deren Gestaltung mehr Flexibilität, z.B. im Hinblick auf Barrierearmut gegeben sein soll, wird festgesetzt, dass die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren

Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) die nach Satz 2 der genannten Vorschrift maximal zulässige Überschreitung um 50 % und die im Höchstfall zulässige GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 überschreiten dürfen.

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundfläche wird sichergestellt, dass in dem Sondergebiet nur ein Einkaufszentrum zulässig ist und die zulässigen Nutzungen in diesem gebündelt angeboten werden. Eine Aufsplittung in mehrere kleinere Einkaufszentren ist bei einer Mindestgrundfläche von 14.000 m<sup>2</sup> und der festgesetzten überbaubaren Fläche von rund 23.600 m<sup>2</sup> nicht möglich. Die Beschränkung auf ein einziges Einkaufszentrum ist wichtig, um sicherzustellen, dass die als verträglich beurteilten maximalen Verkaufsflächen nicht durch die Entstehung mehrerer Einkaufszentren überschritten werden. Gleichzeitig soll dem Anliegen Rechnung getragen werden, durch eine Mindestgröße den Standort entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als regional bedeutsamen Fachmarktstandort in Ergänzung zur Innenstadt zu sichern.

## **2. Gewerbegebiet**

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12 m festgesetzt.

Mit der GRZ von 0,8 wird eine aus Sicht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvolle und städtebaulich an diesem Standort verträgliche hohe Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

Mit der genannten Höhe erfolgt eine Reduzierung gegenüber der bisher geltenden maximalen Höhe von 15 m, da diese direkt angrenzend an den Zufahrtsbereich und die Wasbeker Straße eine zu starke Dominanz entfalten würde und mit 12 m ein besserer Übergang zu den westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken mit maximal zulässigen Höhen von 10 m geschaffen wird. Für den Bereich angrenzend an die Wasbeker Straße ist in dem mit „A“ und einer Schraffur gekennzeichneten Bereich abweichend eine Werbeanlage bis zu einer Höhe von 30 m zulässig, womit der bestehende Werbe- pylon berücksichtigt und die bisher festgesetzte Maximalhöhe für eine selbständige Werbeanlage übernommen wird.

Die im Sondergebiet geltende Festsetzung für die Überschreitung der Höhe durch Dachaufbauten gilt auch im Gewerbegebiet.

## **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die durch Hauptgebäude überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Es werden zwei Baufelder festgesetzt, von denen das eine das bestehende Einkaufszentrum und das andere das Gewerbegebiet umfasst.

Die Baugrenzen im Sondergebiet legen das Baufeld entsprechend des vorhandenen Gebäudes fest und ermöglichen für dieses begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten von wenigen Metern, um kleine Anbauten zu ermöglichen. Damit erfolgt gegenüber den bisherigen Baugrenzen, die einen größeren Bereich östlich des Gebäudes mit eingeschlossen haben, eine Festlegung auf den vorhandenen Gebäudestandort. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst damit nunmehr etwa 40% der Sondergebietsfläche, was mit der oben genannten Festsetzung einer GRZ von 0,4 berücksichtigt wird.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen ist die städtebauliche Ordnung zur Anordnung der Gebäude ausreichend geregelt. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Die Fläche innerhalb der Baugrenzen kann vollständig durch ein Gebäude ausgenutzt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen werden durch das Bauordnungsrecht geregelt.

Die für das Einkaufszentrum erforderlichen Stellplatzanlagen und Zufahrten können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

Der südöstliche Randbereich der überbaubaren Fläche im Sondergebiet liegt innerhalb des regulären Mindestwaldabstandes von 30 m gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG), der für den benachbarten Wald nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen wurde. Die untere Forstbehörde Neumünster hatte dieser Überlagerung bereits im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 158 zugestimmt und mitgeteilt, dass dies somit auch zukünftig erfolgen kann. Bei zukünftigen Neubauvorhaben einschließlich Anbauten werden die Voraussetzungen, die im Einzelfall für die Zulassung der Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich sind, durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu prüfen sein. Anforderungen können sich für die Gebäudeteile innerhalb des Waldabstandsbereiches bezüglich des Brandschutzes und der Statik ergeben, mit denen ein Feuerüberschlag zwischen Wald und Gebäude verhindert und die Standfestigkeit des Gebäudes bei Umsturz eines Baumes sichergestellt werden sollen. Anforderungen an die Anordnung von Stellplätzen ergeben sich gemäß Auskunft der unteren Forstbehörde nicht.

### **3.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden weitgehend aus dem bisher geltenden Recht übernommen.

Im Nordosten des Geltungsbereichs, nördlich und südlich der Zufahrt zur Straße Kleingartenweg, werden zwei bestehende Gehölzflächen zum Erhalt festgesetzt. Damit werden die Flächen, die hier gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplan für die Anlage entsprechender Bepflanzungen vorgesehen waren, mit ihrem realisierten Bestand berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage wurden sinngemäß aus der 2. Änderung in die 6. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die Stellplatzanlagen sind so zu gliedern, dass wie bisher auf jeweils 6 Stellplätze mindestens ein Baum vorhanden ist. Dies gilt sowohl für das Sondergebiet als auch für das Gewerbegebiet. Bei den Pflanzungen sind dabei die Mindestqualitäten für die Bäume sowie die für den Erhalt der Bäume wichtigen offenen Vegetationsflächen von mindestens 6 qm und durchwurzelbare Räume von mindestens 10 cbm je Baum zu beachten. In begehbaren Bereichen sind Baumroste von mindestens 3 qm einzubauen. Die Bäume können auch in Gruppen angepflanzt und bestehende Bäume sowie Bäume auf den an die Stellplatzanlagen angrenzenden begehbaren Bereichen auf die Anzahl der Bäume angerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Fortfall zu ersetzen.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften**

Angesichts der Lage innerhalb eines größeren Einzelhandelsstandortes und der stark gewerblich geprägten Umgebung besteht für die Gestaltung kein erhöhter Regelungsbedarf. Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich daher wie bisher auf die Werbeanlagen, die mit Blick- und /oder Wechselbeleuchtung sowie nach oben gerichtetem Licht nicht zulässig sind, um störende Wirkungen auf die Umgebung und das Ortsbild zu vermeiden.

## **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt wie bisher über die Wasbeker Straße (Bundesstraße B 430) und die Straße Kleingartenweg, wobei die Wasbeker Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße und mit dem gut ausgebauten Knotenpunkt mit integrierter Lichtsignalanlage (Ampel) die Hauptanbindung darstellt.

Zudem besteht über die Stellplatzanlage der östlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen (Teilbereich B1 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158) zusätzlich eine Anbindung an die Straße Freesenburg, die auch durch den öffentlichen Busverkehr genutzt wird. Diese durchgehende Verbindung soll erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan durch eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt ebenfalls über die Fläche für das Geh- und Fahrrecht. Dabei ist für das Gewerbegebiet zusätzlich auch die Begründung eines Leitungsrechtes vorgesehen. Eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes von der Wasbeker Straße kann aus verkehrlichen Gründen nicht erfolgen, so dass der Bebauungsplan hier einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Entlang des nördlichen Randes des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr sowie für Leitungsrechte zugunsten der Stadt Neumünster und der Versorgungsunternehmen festgesetzt, die bereits in dem bisherigen Bebauungsplan enthalten war und sich westlich des Geltungsbereiches bis zur Straße Freesenburg fortsetzt.

Veränderungen des Verkehrsaufkommens sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da der Standort bereits vollständig entwickelt ist und sich die Änderungen auf eine Umstrukturierung innerhalb des Bestandsgebäudes beschränkt. Der planungsrechtlich mögliche Bauumfang wird zudem gegenüber dem bisher möglichen reduziert, da die überbaubaren Flächen verkleinert werden.

Die für die Vorhaben gemäß Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellanlagen für Fahrräder sind in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Fahrradabstellanlagen (z.B. Fahrradbügel) sowie die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Autos werden dabei im Sinne einer Förderung umweltschonender Mobilitätsformen begrüßt.

## **4.2 Technische Erschließung**

Die Fläche im Geltungsbereich ist vollständig bebaut und erschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine neuen Anforderungen an die Erschließung.

Die Oberflächenentwässerung des Grundstücks, die im Zuge der vorhandenen Bebauung genehmigt und realisiert wurde, erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Regenkanalnetz. Die Ableitung erfolgt im Wesentlichen Richtung Westen über die benachbarten Einzelhandelsflächen bis zur Straße Freesenburg. Nur ein geringer Teil der östlichen Stellplatzfläche entwässert über die Straße Kleingartenweg. Da durch den Bebauungsplan keine neuen Bauvorhaben oder Änderungen gegenüber den vorhandenen Baubestand ermöglicht werden, ergeben sich auch bezüglich der Oberflächenentwässerung keine Veränderungen.

Für künftige Neubauten wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Abwassersatzung der Stadt Neumünster anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

## **5. Umweltbelange**

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dargelegt (vgl. Teil II der Begründung).

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen Bebauungsplan überplant und die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt sind daher bezogen auf die bereits bestehenden Festsetzungen zu beurteilen. Im vorliegenden Fall bestehen dabei zwischen Planrecht und realisiertem Bestand keine wesentlichen Abweichungen, da das Gebiet bereits vollständig auf der planungsrechtlichen Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes bebaut wurde (vgl. Kap A 3. Bestand). Zusammengefasst ist festzustellen, dass durch die bestandsorientierte und im Wesentlichen auf eine veränderte Feinsteuerung des Einzelhandels ausgerichtete 6. Änderung des Bebauungsplans nur für einzelne Schutzgüter geringe, jedoch nicht erheblich nachteilige Umweltauswirkungen entstehen.

Nachfolgend wird auf die für die Bebauungsplanänderung wichtigsten Umweltthemen kurz eingegangen.

### **5.1 Biotopschutz**

Ein bisher gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 festgesetzter Knick (Wallhecke) am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches westlich des Gewerbegebietes, wird nicht festgesetzt. Für den Knick, der zu den nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG geschützten Biotopen zählt, wurde zwischenzeitlich eine baurechtliche Befreiung von der derzeit geltenden Erhaltungsfestsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 genehmigt und in diesem Zusammenhang eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Knickrodung erteilt. Als Ausgleich wurde die Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1:2 oder Leistung einer entsprechenden Ausgleichszahlung festgelegt, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung

zu erbringen ist. Die Knickfestsetzung kann somit bei der 6. Änderung des Bebauungsplans unbeachtet bleiben.

## **5.2 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde zur der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel erstellt<sup>11</sup>.

Die gesetzlichen artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind damit auch bei der Umsetzung von Vorhaben zu beachten. Gemäß den Ergebnissen zum Artenschutz sind für Gehölzrodungen sowie Baufeldräumungen und Baumaßnahmen an Außenfassaden Fristen zu beachten, um die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Sofern durch fachkundige Einzeluntersuchungen nachgewiesen wird, dass keine Betroffenheit vorliegt, können die Bau- oder Rodungsmaßnahmen auch innerhalb der Ausschlussfristen erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Hinweise des Fachbeitrages sind in den Text Teil B aufgenommen und werden im Umweltbericht (Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) zusammengefasst erläutert.

Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für innerhalb des Gewerbegebietes liegende Gehölze wurde bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans erbracht, der mehrere Gehölzausgleichsflächen beinhaltet, die entsprechend hergestellt wurden. Artenschutzrechtliche Aspekte bezüglich des Knicks, werden in dem gesonderten o.g. Ausnahmeverfahren für die Knickbeseitigung berücksichtigt. In der 6. Bebauungsplanänderung ist somit kein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden. Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen werden somit durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## **5.3 Waldabstand**

Für den östlich und südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wald ist der Mindestwaldabstandes von 30 m gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) nachrichtlich in die 6. Bebauungsplanänderung übernommen. Die Untere Forstbehörde hatte bereits in Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 158 einer Überlagerung der überbaubaren Flächen mit dem Waldabstandes unter der Voraussetzung zugestimmt, dass hierfür eine Ersatzaufforstung erfolgt.

Die Anforderungen, die sich für Bauvorhaben innerhalb des Waldabstandes ergeben können, sind im Rahmen der jeweiligen Bauzulassungsverfahren zu beurteilen (vgl. auch Kapitel 3.3). Die Belange des Waldes sind damit in der 6. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

---

<sup>11</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan Nr. 158, 6. Änderung Freesen-Center, Büro BBS Greuner-Pönicke, 08/2019

## 5.4 Klimaschutz

Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt. Der Bundesgesetzgeber hat dabei die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 explizit in die Planungsleitsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a sowie § 1a Abs. 5 BauGB).

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um ein Gebiet handelt, das bereits vollständig überplant und für bauliche Zwecke genutzt wird, bestehen für die Berücksichtigung von Klimabelangen kaum Planungsspielräume. So ist z.B. der überwiegende Teil der Fläche bereits versiegelt und es wurde bereits im Rahmen der Umweltprüfung der 2. Änderung festgestellt, dass die vorhandene Dachkonstruktion keine Dachbegrünung zulässt.

Anhand der ‚Leitlinien zur Bewertung der Klimarelevanz von Beschlussvorlagen‘ von Neumünster wurde überprüft, in wie weit der Beschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes klimarelevant ist. Da die Bebauungsplanänderung kein konkretes Vorhaben darstellt, sondern die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben bildet, handelt es sich dabei um indirekte Auswirkungen. Im Einzelnen lassen sich folgende Wirkungen benennen:

Negative Auswirkungen, d. h. eine Verursachung von zusätzlichen CO<sub>2eq</sub><sup>12</sup> Emissionen, sind nicht zu erwarten, da - aufgrund der bisher schon vorhandenen und zulässigen Nutzungen - keine zusätzlichen Verbrennungsprozesse, z. B. durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder Heizungsanlagen zu erwarten sind und die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zudem reduziert werden.

Aus den gleichen Gründen ist nicht mit zusätzlichen Emissionen durch den Energieverbrauch (Strom, Wärme) für die o. g. Nutzungen zu rechnen. Stattdessen sind eher zu eine Modernisierung und Verbrauchssenkung zu erwarten, da die Bebauungsplanänderung eine Modernisierung des Bestandes fördert. Durch den anzunehmenden Umbau des Einkaufszentrums mit zeitgemäß hohem energetischen Standard und aktueller Haustechnik z.B. für Beheizung, Belüftung und Licht ist eine Einsparung von CO<sub>2eq</sub> Emissionen zu vermuten; konkrete Berechnungen sind allerdings nur auf Objektplanungsebene möglich.

Aus der vorgelagerten Wertschöpfungskette (Rohmaterialien, Baustoffe, Einrichtungsgegenstände etc.) könnten bei Planumsetzung zusätzliche Emissionen entstehen. Da jedoch auch ohne die Änderung des Bebauungsplanes ein innerer Umbau des Freesen-Centers und eine Bebauung der gewerblichen Fläche an der Wasbeker Straße möglich war und ist bzw. planungsrechtlich auch eine bauliche Erweiterung des Bestandes möglich wäre, können auch diese Emissionen nicht auf die Bebauungsplanänderung zurückgeführt werden.

Gewisse Vorteile hinsichtlich des Lokalklimas bzw. der Luftzirkulation entstehen durch die mit der Planung einhergehende Verkleinerung der überbaubaren Flächen und Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptgebäude im Sondergebiet.

---

<sup>12</sup> CO<sub>2eq</sub> Emissionen steht für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (Methan, Lachgas, Schwefelhexafluorid u. a.)

Die etwaigen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima, die durch geringfügige Aufrundung der maximalen Versiegelung entstehen können, sind gering und werden unter Berücksichtigung des Vorgenannten sowie zugunsten einer Flexibilisierung der Stellplatzgestaltung, die im Sinne der Stärkung der Einzelhandelsstandortes ist, und der Ausnutzung einer bereits erschlossenen Fläche in der Abwägung als akzeptabel erachtet.

Aus der Gesamtschau folgt die Einschätzung, dass die Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf das Klima haben wird.

### **5.5 Abwägung bezüglich Natur und Landschaft**

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet im Wesentlichen eine Neustrukturierung der Festsetzungen zum Einzelhandel, ohne dass bauliche Erweiterungen vorbereitet werden und orientiert sich im übrigen im Wesentlichen an den bisherigen Festsetzungen und am Bestand, so dass sich im Hinblick auf die Eingriffssituation keine grundsätzlichen Änderungen ergeben und das in den früheren Planverfahren zum B-Plan Nr. 158 entwickelte Ausgleichskonzept weiterhin tragfähig ist. Die möglichen Auswirkungen der geringfügig geänderten Festsetzungen werden im Rahmen der Abwägung wie folgt beurteilt.

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber der bisher geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes reduziert, so dass sie nur noch das bestehende Einkaufszentrum inklusive geringfügiger Erweiterungsflächen für kleine Anbauten sowie die brach liegende Baufläche westlich der Zufahrt umfassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet wurde in diesem Zuge von bisher 0,6 auf 0,4 reduziert und im Bereich des kleinen Gewerbegebietes von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Gleichzeitig wurde die Festsetzung, dass die Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische Anlage) überschritten werden darf, im Sondergebiet auf 0,9 aufgerundet, um etwas mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Stellplatzanlage zu geben; für den Bereich des Gewerbegebietes ist diese Überschreitungsmöglichkeit entfallen.

Von einem zusätzlichen Ausgleich für die hierdurch entstehende Mehrversiegelung wird abgesehen, da sie im Vergleich der Gesamtversiegelung gering ist und in einen bereits als Baugebiet vorbelasteten Bereich erfolgt und damit die Auswirkungen auf den Naturhaushalt insgesamt gering sind. Außerdem erfolgen mit dem für die genehmigte Knickrodung zu erbringenden Ausgleich auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Davon unabhängig entstehen durch die Reduzierung der GRZ für die Hauptgebäude des Sondergebietes und die Verkleinerung der überbaubaren Flächen positive Auswirkungen im Hinblick auf die Luftzirkulation und das Stadt- und Ortsbild.

Mit der Festsetzung einer maximal versiegelbaren Fläche entsprechend einer GRZ von 0,9 inklusive Nebenflächen stehen im Sondergebiet 10% der Fläche und im Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 20% als Vegetationsfläche für Bäume und Sträucher zur Verfügung. Damit wird die bisherige Vorgabe, dass 10% der Grundstücksflächen mit



einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, praktisch umgesetzt, ohne dass diese konkretisierende Festsetzung in die 6. Änderung aufgenommen wurde.

Die Festsetzung einer 100 m<sup>2</sup>-großen Fassadenbegrünung an der Ostfassade aus der 2. Änderung des Bebauungsplans trägt nur zu einem sehr geringen Teil zur Begrünung des Gesamtareals bei, so dass sie in der 6. Änderung in Abwägung mit einer höheren Flexibilität bei der konkreten Fassadengestaltung nicht mehr festgesetzt wird. Nennenswerte Auswirkungen auf den Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind hierdurch nicht zu erwarten.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Kampfmittel**

Gemäß einer durch den Grundstückseigentümer veranlassten Auswertung von Luftbildern in Mai 2019 besteht in Teilbereichen des Geltungsbereichs ein Kampfmittelverdacht<sup>13</sup>. Im Schreiben des Kampfmittelräumdienstes wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Kampfmittelverdacht abschließend durch Überprüfung/ Sondierungsmaßnahmen bewertet werden muss (Gefahrenerforschung) und vor Abschluss dieser Bewertung keine Tiefbauarbeiten durchgeführt bzw. bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Auskunft des Kampfmittelräumdienstes vom 21.05.2019 ist zeitlich befristet, da dieser laufend neue Luftbilder erhält und sich der Kenntnisstand über Verdachtsflächen somit ändern kann. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen eine erneute Auskunft einzuholen.

Es gilt im Grundsatz somit weiterhin, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können und vor Beginn von Bauarbeiten die betroffene Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen ist. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauphase einbezogen werden können. Der Text (Teil B) enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **2. Denkmalpflege**

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmälern die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten:

*„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und*

---

<sup>13</sup> Schreiben des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, vom 21.05.2019

*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." (§ 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014)*

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Auf die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG) wird ebenfalls im Text (Teil B) hingewiesen.

### **3. Zeitvorstellungen**

Bauliche Maßnahmen innerhalb des Einkaufszentrums werden parallel zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage des derzeit bestehenden Planungsrechts durchgeführt. Die nicht vom Umbau betroffenen Teilflächen sind weiterhin in Betrieb. Von Seiten des Eigentümers ist geplant, das Einkaufszentrum möglichst zeitnah nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder vollständig unter Beachtung der dann geltenden Festsetzungen in Betrieb zu nehmen.

### **4. Bodenordnung, Entschädigung**

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich mit Ausnahme der Straßenflächen der Wasbeker Straße im Eigentum von Privaten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung wurde aufgrund der angestrebten Umstrukturierung auf Bitte der Grundstückseigentümerin aufgestellt. Es ist nicht erkennbar, dass durch die vorliegende Bauleitplanung Entschädigungstatbestände nach §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst werden.

### **5. Städtebauliche Gebote**

Zur Realisierung der für die Baugebiete getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann die Stadt Neumünster als planende Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch besonderen Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Diese Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB). In der Praxis hat es sich als zweckmäßig erwiesen, die Umsetzung der Pflanzgebote mit dem Baugenehmigungsverfahren zu verknüpfen.

### **6. Rechtsfolgen**

Durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bisher im Geltungsbereich geltenden Festsetzungen der 1., 2. und 5. Änderung des Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der

vorliegenden Bebauungsplanänderung richtet sich somit ausschließlich nach den in der 6. Änderung getroffenen Festsetzungen.

## **7. Monitoring**

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Planungsziele hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen und –spezifika im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll mit dem Grundstückseigentümer eine Verpflichtung zum Monitoring vertraglich vereinbart werden. In dem entsprechenden städtebaulichen Vertrag soll festgelegt werden, dass und nach welchen Modalitäten für die realisierten Nutzungen eine turnusmäßige Überprüfung zur konzept- bzw. festsetzungstreuen Umsetzung stattzufinden hat.

Die Regelungen des städtebaulichen Vertrages sollen neben den gewählten Festsetzungen dazu beitragen, dass sich der Sonderstandort Freesen-Center innerhalb des festgelegten Rahmens weiterentwickelt und bei gegebenenfalls abweichender Entwicklung gegengesteuert werden kann.

Zum Monitoring hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet (SO)	ca. 5,97 ha	ca. 94,4 %
Gewerbegebiet (GE)	ca. 0,23 ha	ca. 3,6 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,13 ha	ca. 2,0 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. <u>6,32 ha</u></b>	<b><u>100 %</u></b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden externen Planungskosten werden von der Eigentümerin getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart. Erschließungs- oder andere Kosten fallen für die öffentliche Hand nicht an.

## **TEIL II Umweltbericht**

Mit dem Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben. Der Umweltbericht dient gleichzeitig als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und bei der Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 (a) BauGB im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung.

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

Das Plangebiet liegt an der Wasbeker Straße etwa 3 km westlich des Stadtzentrums und 1 km östlich der Anschlussstelle Neumünster-Mitte der Bundesautobahn A7. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 6,3 ha und umfasst das Grundstück Wasbeker Straße 330 und einen kleinen Teil der Wasbeker Straße (ca. 0,13 ha). Das Plangebiet wird durch das bestehende Einkaufszentrum Freesen-Center genutzt, das den östlichen Bereich des Einkaufsstandortes nördlich der Wasbeker Straße bildet. Der Änderungsbereich entspricht dem Teilbereich B 2 gemäß der bisher wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158. Für einzelne Festsetzungen gelten die 2. Änderung und 5. Änderung des Bebauungsplanes, mit denen die 1. Änderung bzgl. der zulässigen Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Gewerbebetriebe sowie Anpflanzregelungen in einigen Punkten geändert wurde.

Wesentlicher Inhalt der 6. Bebauungsplanänderung ist eine Neustrukturierung der Festsetzungen zum zulässigen Einzelhandel. Mit ihr soll eine Umstrukturierung und Modernisierung des Einkaufszentrums innerhalb des vorhandenen Bestandes ermöglicht werden und für die Stadt Neumünster die Möglichkeiten zur Steuerung des Einzelhandels gegenüber dem bisher geltenden Planrecht verbessert werden. Bauliche Erweiterungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sollen durch die Bebauungsplanänderung nicht ermöglicht werden. Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit orientieren sich dementsprechend an dem bisher zulässigen Rahmen und dem vorhandenen Bestand.

Die 6. Änderung setzt entsprechend des Bestandes für den wesentlichen Teil des Geltungsbereiches ein Sondergebiet „Einkaufszentren“ fest (ca. 5,97 ha). Für eine vergleichsweise kleine Fläche westlich der Zufahrt zur Wasbeker Straße wird ein Gewerbegebiet (ca. 0,23 ha) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum zulässigen Einzelhandel berücksichtigen die Ergebnisse einer Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung. Für das Sondergebiet „Einkaufszentren“ wird eine gestufte Festsetzung mit einer Grundfläche von mindestens 14.000 m<sup>2</sup>, einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 9.600 qm, zulässigen Betriebstypen mit jeweils geltender Verkaufsflächenobergrenze sowie sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, getroffen. Neben den Einzelhandelsangeboten sind ergänzende, dem Einzelhandel untergeordnete Nutzungen zulässig.

Das Maß der Nutzung wird im Sondergebiet durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,9 inklusive der nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen

(Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, unterirdische bauliche Anlagen), eine Mindestgrundfläche von 14.000 m<sup>2</sup> und eine Höhe der baulichen Anlagen von maximal 15 m bestimmt. Die überbaubaren Flächen umfassen das bestehende Gebäude inklusiver geringer Anbaumöglichkeiten. Nördlich des Gebäudes und innerhalb der vorhandenen Stellplatzanlage südlich des Gebäudes sind entsprechend des Bestandes verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Im Gewerbegebiet können sich fast alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebe ansiedeln. Ausgeschlossen sind Lagerplätze, die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebspersonal sowie Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme untergeordneter Verkaufsstellen ansässiger Gewerbebetriebe (Annex-Handel) und Tankstellenshops.

Im Gewerbegebiet wird das Maß der Nutzung durch eine GRZ von 0,8 und eine Höhe der baulichen Anlagen von maximal 12 m bestimmt. Die überbaubaren Flächen umfassen das gesamte Gewerbegebiet mit Ausnahme seitlicher Abstände zu dem westlich angrenzenden Gewerbegrundstück und zur öffentlichen Straße. In dem an die Wasbeker Straße angrenzenden Bereich ist entsprechend des Bestandes eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 30 m zulässig.

Die Festsetzungen zum Erhalt oder Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beziehen sich auf Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sowie Gehölzflächen im Nordosten des Sondergebietes.

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung**

Für die Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren haben insbesondere allgemeine Ziele des Umweltschutzes des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sowie Fachplanungen Bedeutung.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß **§ 1 Abs. 5 BauGB** sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**§ 1a BauGB** enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere die Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB umfassen.

Die Umweltschutzziele des BauGBs werden durch die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung und der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Planung trägt insgesamt dazu bei, einen für Siedlungszwecke bereits beanspruchten Bereich weiter zu entwickeln und in seiner Funktionalität zu erhalten.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In **§ 1 BNatSchG** ist als allgemeiner Grundsatz festgelegt, dass Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe so zu schützen sind, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß **18 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Diese wird bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

In **§ 44 BNatSchG** ist der besondere Artenschutz geregelt, der insbesondere Zugriffsverbote für wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders und der streng geschützten Arten enthält, die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde zu der Bebauungsplanänderung ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und die sich daraus ergebenden Hinweise für spätere Vorhaben in den Plan aufgenommen.

### **Landeswaldgesetz (LWaldG)**

Gemäß **§ 24 LWaldG** gelten zur Verhütung von Waldbränden, Sicherung von baulichen Anlagen u.a.m. für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (bauliche Vorhaben u.a.m.) Mindestabstände. Unterschreitungen können zugelassen werden.

Der § 24 LWaldG wurde beachtet, indem der geltende Waldabstand nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

### **Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan**

Im LEP und Regionalplan werden die Zielen der Raumordnung festgelegt; Bauleitpläne sind diesen anzupassen. Die planerischen Vorgaben aus den bestehenden Fachplänen und deren Berücksichtigung sind in Teil I Kap. A 4.2 der Begründung beschrieben. Abweichungen von den Zielen der Raumordnung entstehen durch die Planung nicht.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan 2000 der Stadt Neumünster stellt in seiner gegenwärtig geltenden Fassung mit Stand der Anpassungen 2016 für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche dar. Über diese Flächendarstellung hinaus sind keine weiteren Entwicklungsziele enthalten.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 berücksichtigt mit der überwiegenden Festsetzung eines Sondergebietes die Darstellungen des Landschaftsplanes. Dies gilt auch für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes, das mit ca. 0,23 ha nur einen sehr kleinen Anteil an der insgesamt dargestellten Sonderbaufläche umfasst und lediglich eine Konkretisierung im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung darstellt.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete befinden sich südwestlich des Geltungsbereiches südlich der Wasbeker Straße sowie Richtung Norden nördlich des benachbarten Gewerbegebietes. Sie sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) befinden sich nordöstlich und östlich in größerer Entfernung zum Siedlungsbereich Neumünsters und liegen damit außerhalb des Einflussbereiches des Plangebietes.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen Bebauungsplan überplant und die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt sind daher bezogen auf die bereits bestehenden Festsetzungen zu beurteilen. Im vorliegenden Fall bestehen dabei zwischen Planrecht und realisiertem Bestand keine wesentlichen Abweichungen, da das Gebiet bereits vollständig auf der planungsrechtlichen Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes bebaut wurde.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Beschreibung des Bestandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung erfolgt gegliedert nach den einzelnen Schutzgütern. Im Anschluss werden die Auswirkungen bei Nichtdurchführung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich dargestellt sowie mögliche Planungsalternativen und Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen beurteilt.

### **2.1 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### **Bestandssituation**

Das Plangebiet ist bereits als Baugebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe festgesetzt und wird entsprechend genutzt. Der Geltungsbereich ist bis auf Randbereiche bebaut und durch Stellplatzanlagen und Zufahrten versiegelt. Er hat damit insgesamt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine geringe Bedeutung. Lebensraum für einige weniger stör anfällige Arten bieten die Gehölzflächen im Nordosten des Geltungsbereiches. Die Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlagen und eine Teil-Fassadenbegrünung der Ostfassade sowie Baum- und Gebüschpflanzungen auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche stellen Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen dar und haben für die Tier- und Pflanzenwelt nur geringe Bedeutung.

Ein kleiner Gehölzbestand im Süden des Plangebietes liegt innerhalb einer bereits bisher festgesetzten überbaubaren Fläche. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Knick (Wallhecke) festgesetzt, bei dem es sich um ein gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LaNatSchG geschütztes Biotop handelt. Der Knick ist derzeit noch vorhanden, für ihn wurde jedoch eine Rodungsgenehmigung erteilt und extern ausgeglichen.

### **Planungsrechtliche Betrachtung der Planauswirkungen**

Die bisherigen Festsetzungen der Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen werden inhaltlich in die 6. Bebauungsplanänderung übernommen. Ebenso werden die festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen als Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die Festsetzung für den Knick entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze entfällt, da für ihn eine Rodungsgenehmigung erteilt wurde, so dass der Knick im Rahmen der Umweltprüfung unbeachtet bleiben kann. Die Rodungsgenehmigung beinhaltet eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde für die Beseitigung eines geschützten Biotops, in deren Zusammenhang auch eine Ausgleichsregelung erfolgt ist.

Nicht übernommen wurde die Festsetzung für eine 100 qm große Fassadenbegrünung und die Bepflanzung von 10% der Grundstücksfläche. Mit der Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,9 inklusive Nebenanlagen ist jedoch sichergestellt, dass auch weiterhin 10 % der Fläche unversiegelt bleiben und als Vegetationsflächen zur Verfügung stehen.

Durch die geringe Mehrversiegelung aufgrund der aufgerundeten zulässigen Versiegelung durch Stellplatzanlagen, Zufahrten etc. reduziert sich die offene Bodenfläche mit prinzipiell nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (vgl. Schutzgut Boden). Aufgrund des geringen Umfangs der Mehrversiegelung und dem insgesamt naturfernen Charakter des Gebietes sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt jedoch sehr gering.

### **Artenschutz**

Unabhängig von der Betrachtung des veränderten Planungsrechtes ist die Planung in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen, der Zugriffsverbote auf bestimmte geschützte Arten enthält, die unmittelbar wirken und im Rahmen der Bauleitplanung und auch bei der späteren Umsetzung einzelner Vorhaben zu beachten sind. Hierzu wurde ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt<sup>14</sup>, in der der potenziellen Auswirkungen auf Grundlage einer Potenzialanalyse beurteilt werden. Da für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits ein Bebauungsplan besteht, gilt für die artenschutzrechtliche Prüfung die Privilegierung nach § 44 (5) BNatSchG und sind hier die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten zu betrachten.

Von den Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist im Plangebiet ein Vorkommen von Fledermäusen möglich. Weitere Arten des Anhangs IV sind aufgrund fehlender

<sup>14</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan Nr. 158, 6. Änderung Freesen-Center, Büro BBS Greuner-Pönicke, 10/2019



geeigneter Strukturen oder der Lage außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten nicht zu erwarten. Die Standorte der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzenarten in Schleswig-Holstein sind bekannt und kommen im Plangebiet nicht vor.

### **Fledermäuse**

In Bezug auf Fledermäuse können im Plangebiet Bäume mit Spalten/Höhlen vorkommen, die ggf. als Tagesverstecke genutzt werden.

Um eine Verletzung des Zugriffsverbots „Fangen, Verletzung, Tötung“ gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist daher als Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, dass Baumfällungen nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Sommerquartierszeiten, vorgenommen werden. Sollte vor Fällarbeiten durch fachliche Kontrolle festgestellt werden, dass keine geeigneten Höhlen oder Spalten an den Bäumen vorhanden sind oder bei Vorkommen von Höhlen oder Spalten nachgewiesen wird, dass diese nicht als Quartiere genutzt werden, entfällt die zeitliche Vorgabe.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird nicht verletzt, da auch bei Verlust von möglichen Tagesverstecken die ökologische Funktion von Lebensstätten, die potentiell im Umfeld des Plangebietes vorkommen können, weiterhin bestehen bleibt.

Das Zugriffsverbot „Störung“ gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird nicht verletzt. Störungen von Fledermäusen können zwar in geringem Maß durch Bauarbeiten und Lichtwirkungen auftreten. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population sind jedoch nicht zu befürchten.

Um einen positiven Effekt für Insekten und Fledermäuse zu erreichen, wird artenschutzrechtlich empfohlen, bei Änderungen an der Außenbeleuchtung, insekten- und fledermausverträgliche Leuchtmittel zu verwenden und die Beleuchtung von angrenzenden und im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzflächen zu reduzieren oder zu vermeiden.

### **Europäische Vogelarten**

Im Geltungsbereich besteht ein potentielles bzw. zum Teil festgestelltes Vorkommen von häufigen und ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze und Bodenbrütern sowie von ungefährdeten Brutvögeln der Gebäude. In Schleswig-Holstein gefährdete, streng geschützte Arten oder Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie können für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

#### *Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gehölze und Bodenbrüter*

Die Baumbestände der Umgebung können in Verbindung mit Gehölzen im Plangebiet ungefährdeten und unempfindlichen Arten als Nistplätze dienen. Der umfangreiche Baumbestand ermöglicht eine Reihe von Revieren. Dabei können die bestehenden Gehölze auf der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche für kleinere Arten auch ganze Reviere bieten. Aufgrund der störungsintensiven Lage ist die Eignung jedoch eingeschränkt. Sträucher und umgebende Grün- und Ruderalflächen können auch Bodenbrütern Nistmöglichkeiten bieten.

Um bezüglich der gehölz- und bodenbrütenden Arten eine Verletzung des Zugriffsverbots „Fangen, Verletzung, Tötung“ gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist

als Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, dass Baumfällarbeiten und Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Brutzeiten, das heißt nur in der Zeit vom 01. September bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Von diesem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird nicht verletzt, da die Gehölze bestehen bleiben bzw. bezogen auf die Gehölze im Gewerbegebiet, in dem auch bisher bereits eine Bebauung zulässig war, bereits in Zusammenhang mit der bisherigen Bebauungsplanung durch die Anlage von Gehölzflächen östlich des Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung ausgeglichen wurden. Für den fortfallenden Knick wird der artenschutzrechtliche Ausgleich im Rahmen der Rodungsgenehmigung erbracht.

Das Zugriffsverbot „Störung“ gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird nicht verletzt, da es sich um verbreitete, ungefährdete Arten handelt.

#### *Ungefährdete Brutvögel der Gebäude*

Bei der faunistischen Potentialanalyse im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass der Einkaufsmarkt selbst kaum Nistplätze für Vogelarten bietet. Bei der Begehung wurde jedoch ein Vorkommen von Bachstelze und Mehlschwalbe als gebäudebrütende Arten festgestellt; Nester wurden nicht gefunden.

Beide Arten zählen zu den besonders geschützten, jedoch nicht zu den streng geschützten Arten gemäß BNatSchG. Die Mehlschwalbe ist gemäß der Roten Liste Deutschland als gefährdet eingestuft. Gemäß der Roten Liste Schleswig-Holstein sind beide Arten ungefährdet.

Um bezüglich der gebäudebrütenden Arten eine Verletzung des Zugriffsverbots „Fangen, Verletzung, Tötung“ gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist als Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, dass Arbeiten an der Außenfassade des Gebäudes nur außerhalb der Brutzeiten, das heißt nur in der Zeit vom 01. September bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Von diesem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird nicht verletzt, da Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht in relevantem Umfang beeinträchtigt werden.

Das Zugriffsverbot „Störung“ gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird nicht verletzt. Störungen können zwar während der Bauarbeiten auftreten. Erhebliche Störungen sind jedoch nicht zu erwarten, da es sich um verbreitete, ungefährdete Arten handelt und maximal Einzelpaare betroffen sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, die bei der Durchführung von Rodungsmaßnahmen, Baufeldräumungen und Bauarbeiten an Außenfassaden zu beachten sind und des bereits erbrachten Ausgleichs durch Gehölzanpflanzungen im Rahmen des bereits bestehenden Bebauungsplanes, das Eintreten von der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird.

### **Benachbarter Wald**

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Gehölzfläche, bei der es sich um einen Wald gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) handelt. Der Wald befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung und bleibt somit unverändert bestehen. Gemäß § 24 LWaldG ist für bauliche Anlagen ein Mindestwaldabstand von 30 m vorgesehen. Dieser wird durch das bestehende Einkaufszentrum und durch die derzeit geltenden überbaubaren Flächen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes unterschritten, was auch weiterhin mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt. Der Unterschreitung hatte die untere Forstbehörde bereits 1994 in Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan bei Leistung einer Ersatzaufforstung als Ausgleich zugestimmt. Die Ersatzaufforstung ist auf dem Flurstück 46/3 Flur 7 der Gemeinde und Gemarkung Wasbek erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf den Wald entstehen somit durch die 6. Änderungen des Bebauungsplanes nicht. Konkrete Anforderungen, die sich für Neubauvorhaben innerhalb des Waldabstandes ergeben, sind im Zuge der jeweiligen Bauzulassungsverfahren zu regeln.

### **Zusammengefasste Bewertung der Planauswirkungen**

Da es sich bei dem Gebiet um eine bebaute Siedlungsfläche handelt und sich die darin enthaltenen begrenzten Vegetationsflächen durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändern bzw. der Bebauungsplan das gesonderte Verfahren zur Knickroddung berücksichtigt, sind durch die Bebauungsplanänderung **insgesamt keine erheblich** negativen Auswirkungen auf die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** zu erwarten.

#### **2.1.2 Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,3 ha. Die Fläche ist gemäß der bisher geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig als Sondergebiet und im Bereich der Wasbeker Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die vorliegende 6. Änderung wird weiterhin im Wesentlichen ein Sondergebiet für Einzelhandel und für einen kleinen Bereich ein Gewerbegebiet sowie eine Verkehrsfläche festgesetzt, so dass sich der Umfang der beanspruchten Fläche nicht verändert.

Die vorliegende Planung hat somit **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Fläche**.

#### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Gemäß einer Bodenuntersuchung<sup>15</sup> mit zwei Kleinbohrungen auf der Stellplatzanlage südlich Gebäudes besteht der Boden unterhalb der Oberflächenbefestigung der Stellplatzanlage bis zu der Endteufe von 3 m Tiefe aus gewachsenen feinsandigen Mittel- und Grobsanden. Wasser wurde in Tiefen von 1,80 m unter der Geländeoberkante festgestellt. Dabei handelt es sich um einen in den gewachsenen Sanden vorhandenen freien Grundwasserspiegel, für den in Abhängigkeit vom anfallenden Niederschlag mit Schwankungen um mehrere Dezimeter zu rechnen ist.

---

<sup>15</sup> Baugrunduntersuchung für Bauvorhaben 490/18 Freesen-Center in Neumünster, Neumann GmbH & Co. KG 21.06.2019

Hinweise auf **Altlasten** liegen nicht vor. Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes wurde im Herbst 2018 die bis dahin bestehende Tankstelle zurückgebaut. Die Rückbaumaßnahme wurde umwelt- und abfalltechnisch durch eine Fachfirma begleitet und dokumentiert.<sup>16</sup> Die Tankstelleneinrichtungen wurden vollständig zurückgebaut und entfernt. Aus den Sohlen der Baugruben wurden zur Beweissicherung Proben entnommen. Dabei wurden keine sensorischen Auffälligkeiten festgestellt und die Laboranalysen zeigten keine Verunreinigungen des Bodens durch tankstellenspezifische Parameter. Das Abbruch- und Aushubmaterial wurde fachgerecht entsorgt und die Baugruben mit unbelasteten Natursteinschottern und Böden verfüllt. Die Gefahrenabschätzung, der weiterhin eine gewerbliche Nutzung zugrunde gelegt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass aus den Untersuchungsergebnissen keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkpfad Boden-Mensch und keine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkpfad Boden-Wasser abzuleiten ist.

Für Teilflächen des Geltungsbereiches besteht ein **Kampfmittelverdacht**, der im Rahmen einer Auswertung von Luftbildern in Mai 2019 festgestellt wurde<sup>17</sup>. Die Verdachtsflächen müssen vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. Errichtung von baulichen Anlagen näher untersucht und bewertet werden. Der Kampfmittelräumdienst hat ergänzend darauf hingewiesen, dass er laufend neue Luftbilder erhält und sich der Kenntnisstand über Verdachtsflächen somit ändern kann, so dass nach Fristablauf des o.g. Schreibens bei Bauplanungen eine erneute Auskunft einzuholen ist.

**Bodenversiegelungen** führen regelmäßig zu einem Verlust wesentlicher Bodenfunktionen. Gemäß der derzeit geltenden 1. Bebauungsplanänderung ist für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, d.h. maximal 60% des Grundstücks können mit Hauptgebäuden überbaut werden. Für die Grundflächenzahl inklusive der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bisher ein Wert von maximal 0,83 festgesetzt, d.h. insgesamt dürfen maximal 83% des Baugebietes versiegelt werden.

In der 6. Bebauungsplanänderung wird die GRZ für die Hauptgebäude im Sondergebiet auf 0,4 reduziert und für den kleinen Bereich, der nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt ist, auf 0,8 erhöht. Die GRZ inklusive Stellplatzanlagen etc. wird im Sondergebiet auf 0,9 aufgerundet; für den Bereich des Gewerbegebietes ist diese Überschreitungsmöglichkeit entfallen, so dass hier gemäß § 19 Abs.4 BauNVO eine maximale GRZ von 0,8 gilt.

Mit den geringfügig veränderten Festsetzungen wird im Geltungsbereich eine Mehrversiegelung von rund 4.000 qm zulässig. Damit entstehen grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da die Funktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie den Naturhaushalt in Bezug auf die Regelung der Wasser- und Nährstoffkreisläufe verloren gehen. Die Mehrversiegelung wird dabei in einem Bereich zugelassen, der bereits als Baugebiet genutzt wird, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Boden im Zuge der Herrichtung des Einkaufszentrums bereits überformt wurde und die natürlichen Funktionen bereits eingeschränkt sind. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte hat der Boden nicht, da

<sup>16</sup> Dokumentation des Rückbaus der Supermarkt-Tankstelle Nr. 5209, Wasbeker Straße 330 in 24537 Neumünster, Sakosta UCH, 30.11.2018

<sup>17</sup> Schreiben des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, vom 21.05.2019

keine Hinweise auf natur- oder kulturgeschichtliche Besonderheiten vorliegen und der Boden zudem bereits überformt wurde.

Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung und der in Relation zu dem Gesamtgebiet vergleichsweise geringen Mehrversiegelung, sind **nachteilige Auswirkungen** auf das **Schutzgut Boden** vorhanden, jedoch **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bestehen keine Oberflächengewässer. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft innerhalb der dortigen Grünachse „Freesenburg“ ein Graben. Wirkungsgefügte zwischen dem Plangebiet und dem Graben sind nicht ersichtlich, da die Oberflächenentwässerung des Geltungsbereichs durch Anschluss an das städtische Regenkanalnetz erfolgt.

Gemäß einer im Juni 2019 durchgeführten Bodenuntersuchung (vgl. Schutzgut Boden) wurde in Tiefen von 1,80 m unter der Geländeoberkante Wasser festgestellt, bei dem sich um einen in den gewachsenen Sanden vorhanden freien Grundwasserspiegel handelt. In Abhängigkeit vom anfallenden Niederschlag ist mit Schwankungen um mehrere Dezimeter zu rechnen.

Durch die Mehrversiegelung aufgrund der geringfügig höheren maximalen Versiegelung durch Stellplatzanlagen, Zufahrten etc. reduzieren sich die offene Bodenflächen mit **nachteiligen Auswirkungen** auf die Grundwasserbildungsrate und die Filterfunktionen des Bodens. Da mit der Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Veränderungen der Entwässerung einhergehen und der Umfang der Mehrversiegelung gering ist und in einem anthropogen überformten Bereich erfolgt, sind jedoch in der Gesamtbetrachtung **keine erheblichen** nachteiligen Auswirkungen auf **das Schutzgut Wasser** zu erwarten.

#### 2.1.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist als Siedlungsfläche geprägt. Im Plangebiet dominieren der große Baukörper des Einkaufszentrums Freesen-Center und des westlich direkt anschließenden weiteren Einkaufsmarkts sowie die ausgedehnten Stellplatzanlagen. Südlich grenzen weitere gewerblich geprägte Nutzungen und die Verkehrsfläche der Wasbeker Straße an. Nördlich wird das Gebiet durch den Grünzug „Freesenburg“ mit seinen am Rand vorhandenen Bäumen gefasst. Östlich begrenzen eine parallel zur Zufahrt verlaufende Baumreihe sowie flächige als kleine Waldfläche eingestufte Gehölzbestände das Gebiet. Im Süden finden sich im Bereich des Gewerbegebietes kleinere, durch den bisher geltenden Bebauungsplan bereits überplante Gehölzbestände. Westlich grenzen überwiegend stark versiegelte Gewerbegrundstücke an, auf denen weitere einzelne Bäume stehen. Innerhalb der Stellplatzanlage sorgen regelmäßig angeordnete Baumpflanzungen für eine Durchgrünung.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine neuen Baurechte geschaffen. Vielmehr werden die bisherigen überbaubaren Flächen so auf den vorhandenen Gebäudebestand reduziert, dass sie im Unterschied zum gegenwärtigen Planungsrecht nur noch geringfügige Anbauten zulassen. Auch im Süden wird die überbaubare Fläche zukünftig

entsprechend des Bestandes auf den Bereich westlich der Zufahrt und südlich der Stellplatzanlage reduziert. Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage bleiben bestehen und die Gehölzflächen im Nordosten des Geltungsbereichs werden entsprechend ihres Bestandes festgesetzt, wodurch ihre Fläche gegenüber den bisherigen Anpflanzgebieten in diesem Bereich vergrößert wird.

Für den Knick am südwestlichen Rand wurde eine Rodungsgenehmigung erteilt, so dass der Knick in der Bebauungsplanänderung unbeachtet bleiben kann.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft erfolgen durch die Bebauungsplanänderungen nur geringe Veränderungen. Wesentliche Änderungen des Landschaftsbilds gegenüber dem Bestand sind nicht möglich.

Durch die vorliegende Planung sind somit **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaft** zu erwarten.

### 2.1.6 Schutzgut Klima, Luft

Die klimatische Situation im Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet und auf benachbarten Flächen geprägt, für die erhöhte Tag- und Nachttemperaturen und eine reduzierte Luftfeuchtigkeit charakteristisch sind. Ausgleichende Wirkungen bestehen durch den nördlich angrenzenden Grünzug und die östlich angrenzende innerörtliche Waldfläche. In Bezug auf die Luft ist von lage- und nutzungstypisch erhöhten Schadstoffwerten insbesondere aufgrund des Verkehrs auf der Wasbeker Straße sowie dem Grundstück selbst auszugehen.

Da sich die Bebauungsplanänderung in erster Linie auf veränderte Verkaufsflächenzuordnungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsflächen bezieht, ohne dass dabei Flächenerweiterungen erfolgen und die baulichen Nutzungen entsprechend ihres Bestandes festgesetzt werden, sind keine wesentlichen Veränderungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten und bleibt das Lokalklima unverändert. Gegenüber dem bestehenden Planrecht wird der Umfang der möglichen Bebauung etwas reduziert, so dass keine größeren Gebäudeerweiterungen möglich sind und im Bereich der unbebauten Stellplatzanlagen weiterhin eine Luftzirkulation wie im Bestand möglich ist. Die Auswirkungen durch die zulässige Mehrversiegelung der Nebenflächen (vgl. Schutzgut Boden) sind aufgrund des geringen Umfangs gering.

Es sind **keine erheblich nachteilige** Auswirkungen auf die **Schutzgut Luft und Klima** zu erwarten.

### 2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch umfassen in erster Linie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogenen Erholungsfunktionen.

Das Plangebiet hat keine Erholungs- oder Wohnfunktion. Die Erholungsfunktionen der nördlich angrenzenden Grünachse „Freesenburg“ bleiben mit der Bebauungsplanänderung unverändert bestehen. Wohngebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die Situation einer bestehenden privilegierten gewerblichen Wohnnutzung im südlich benachbarten Gewerbegebiet bleibt unverändert, da keine anderen Nutzungsarten als bisher ermöglicht werden und sich die Änderungen vornehmlich auf die Verschiebung

gen der Verkaufsflächen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsflächen ohne bauliche Erweiterungen beziehen. Auch Veränderungen bzgl. der Arbeitsverhältnisse entstehen nicht.

Durch die vorliegende Planung sind **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** zu erwarten.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich und dessen Einwirkbereich sind keine Gebäude, archäologische Denkmale oder sonstige Kulturgüter bekannt. Zudem ist der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut und sind keine Veränderungen der vorhandenen Nutzungen vorgesehen.

Die vorliegende Planung hat somit **keine erheblichen nachteiligen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**.

### **2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits benannten Auswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern hinausgehen.

### **2.1.10 Nicht relevante Kriterien**

Nicht relevant für diese Planung sind die Auswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 b) infolge:

zu Buchstabe aa): von Abrissarbeiten.

In Folge der Planung entstehen keine Abrissarbeiten. Bei ggf. späteren Abrissarbeiten greifen Regelungen der Genehmigungsebene.

zu Buchstabe cc): von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Wärme, Strahlung.

Soweit von den zulässigen Nutzungen entsprechende Belastungen ausgehen, ändert sich deren Art und Menge nicht, da keine Nutzungserweiterungen oder -änderungen der zulässigen Nutzungen erfolgen.

zu Buchstabe dd): von Abfällen und ihrer Beseitigung und Verwertung.

Auch diesbezüglich erfolgen durch die Planung keine Änderungen. Zudem sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß entsprechend der bestehenden Regelungen zu entsorgen. Besonders problematische Abfälle sind angesichts der zulässigen Nutzungen von Einzelhandels- und nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nicht zu erwarten.

zu Buchstabe ee) von Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen).

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben oder Risikogebieten für Naturkatastrophen und im Gebiet sind keine Nutzungen zulässig, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

zu Buchstabe ff): der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarte Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Vorhaben sind nicht ersichtlich.

zu Buchstabe gg): von Auswirkungen auf das Klima (z. B. Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Auch diesbezüglich erfolgen durch die Planung keine Änderungen, so dass die Auswirkungen auf das Klima unverändert bleiben. Eine Anfälligkeit der zulässigen Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

zu Buchstabe hh): der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Auch diesbezüglich erfolgen durch die Planung keine Änderungen. Angesichts der zulässigen Nutzungen von Einzelhandels- und nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ist nicht zu erwarten, dass umweltproblematische Techniken und Stoffe verwendet werden.

## **2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **Maßnahmen Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### *Erhaltung von Gehölzbeständen*

Die bisher geltenden Anpflanzgebote für Gehölzflächen werden als Erhaltungsgebote übernommen. Der Flächenzuschnitt wird dabei an den realisierten Bestand angepasst und damit etwas vergrößert.

Die Stellplatzanlagen sind entsprechend der bisher geltenden Regelungen mit Bäumen zu durchgrünen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen sind diese grundsätzlich bei der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen.

#### *Bauzeitenregelung*

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Baumfällungen nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Gehölzvögeln sind Baumfällarbeiten und Baufeldfreimachungen nur vom 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Gebäudevögeln sind Arbeiten an der Außenfassade nur vom 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen.

Von den vorgenannten zeitlichen Regelungen kann jeweils abgewichen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass keine geschützten Arten vorhanden sind und damit auch keine Verbotsbestände entstehen können.



Unabhängig von den vorstehenden artenschutzrechtlich bedingten Bauzeitenregelungen ist das Fällen von Bäumen und Gebüschern gemäß § 39 BNatSchG regelmäßig nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

#### *Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung*

Bei Änderungen an der Außenbeleuchtung sollen insekten- und fledermausverträgliche Leuchtmittel verwendet werden und Beleuchtungen von angrenzenden Gehölzflächen vermieden werden.

#### **Maßnahmen Boden und Fläche**

Für das Sondergebiet ist eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf eine maximale GRZ von 0,9 und im Gewerbegebiet von 0,8 festgelegt.

Durch die Baugrenzen und GRZ für die Hauptgebäude von 0,4 im Sondergebiet und 0,8 im Gewerbegebiet werden Eingriffe für Baugründungen auf Teile der Flächen begrenzt.

#### **Maßnahmen Klima und Luft**

Durch die Verringerung der überbaubaren Flächen bleibt im Bereich der unbebauten Stellplatzanlagen weiterhin eine Luftzirkulation wie Bestand erhalten.

#### **Ausgleich**

Die nachteiligen Auswirkungen werden insgesamt als gering beurteilt. Von einem Ausgleich für nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Mehrversiegelung durch Stellplatzanlagen u.ä. wird im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgesehen.

### **2.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das bestehende Baurecht für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe würde unverändert bestehen bleiben und das bestehende Einkaufszentrum würde sich innerhalb des derzeit zulässigen Rahmens entwickeln.

### **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Überplanung eines vorhandenen Baugebietes handelt, bestehen hinsichtlich der Standortwahl keine Alternativen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Planungsalternativen, mit denen die gleichen Planungsziele mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt erreicht werden könnten, da das Gebiet bereits bebaut ist und damit in seiner gebietsinternen Nutzungsgliederung festgelegt ist.

### **2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen bestehen nicht, da sich im Umfeld des Geltungsbereiches keine Betriebsbereiche im Sinne § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) befinden und das Plangebiet nicht in einem Gefahrengebiet für Naturkatastrophen liegt.

Auch innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Nutzungen zulässig, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung sind keine technischen Verfahren zur Anwendung gekommen. Die Umweltprüfung ist verbal-argumentativ erfolgt. Dabei wurden das derzeit geltende Planungsrecht gemäß der bestehenden Bebauungsplanänderungen, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Neumünster sowie die weiteren in den Quellenangaben genannten Unterlagen und Informationsquellen zu Grunde gelegt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die Umweltprüfung bestanden nicht.

#### **3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Zulassung von Bauvorhaben und der allgemeinen Überwachung bei der Durchführung von Baumaßnahmen. Weiterhin überwacht die Stadt, ob im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Informationen von Behörden eingehen, nach denen Auswirkungen nicht prognosekonform eingetreten sind. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

#### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das etwa 3 km westlich des Stadtzentrums und 1 km östlich der Anschlussstelle Neumünster-Mitte der Bundesautobahn A7 gelegene Plangebiet hat eine Größe von rund 6,3 ha und umfasst das gesamte Grundstück des bestehenden Einkaufszentrums Freesen-Center an der Wasbeker Straße.

Mit der 6. Bebauungsplanänderung soll in erster Line eine Neustrukturierung der Festsetzungen zum zulässigen Einzelhandel erfolgen, während sich die übrigen Festsetzung am Bestand und den bisher geltenden Festsetzungen orientieren.

In der Folge ergeben sich durch die 6. Bebauungsplanänderung nur sehr begrenzte Umweltauswirkungen. Insgesamt hat der Geltungsbereich aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die Umwelt.

Die für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wichtigen bisherigen Festsetzungen werden inhaltlich durch die 6. Bebauungsplanänderung übernommen. Einzelne nicht übertragene grünordnerische Festsetzung haben in Bezug auf die Schutzgüter nur eine geringe Bedeutung, so dass insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei späteren Vorhaben für die Durchführung von Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Baumaßnahmen an der Außenfassade des Einkaufszentrums bestimmte jahreszeitliche Beschränkungen zu beachten.

Für das Schutzgut Boden und in der Wirkungsfolge für das Schutzgut Wasser entstehen nachteilige Auswirkungen durch eine Mehrversiegelung, durch die aufgrund des begrenzten Umfangs und der Lage in einem bereits bebauten und weitgehend versiegelten Areal jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet werden.

Für die Schutzgüter Landschaft, Klima und Luft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Gleiches gilt im Hinblick auf schwere Unfälle und Katastrophen, für die es im Einflussbereich des Plangebietes keinerlei Hinweise gibt.

### **3.4 Quellenangaben zum Umweltbericht**

Artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan Nr. 158, 6. Änderung Freesen-Center, Büro BBS Greuner-Pönicke, 10/2019

Baugrunduntersuchung für Bauvorhaben 490/18 Freesen-Center in Neumünster, Neumann GmbH & Co. KG, 21.06.2019

Dokumentation des Rückbaus der Supermarkt-Tankstelle Nr. 5209, Wasbeker Straße 330 in 24537 Neumünster, Sakosta UCH, 30.11.2018

Schreiben des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, vom 21.05.2019

Schriftwechsel zur Ersatzaufforstung Gewerbegebiet Freeseburg B-Plan 158: Schreiben der Stadt Neumünster vom 16.06.1994 und 18.08.1994, des Forstamtes Neumünster vom 18.10.1994, des Forstamtes Rendsburg vom 03.05.1995

Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein  
([www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php](http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php), Abfrage Okt. 2019)

Liste der Betriebsbereiche in Schleswig-Holstein (Stand 15. Februar 2019)  
([https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/I/immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/I/immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.pdf?__blob=publicationFile&v=3), Abfrage 10/2019)

Regionalplan für den Planungsraum III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

**Neumünster, den .....**  
**Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung**

**Im Auftrag**

**(Heilmann)**