

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 85, 1. ÄNDERUNG**

### **DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN**

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES RETTINER WEGS, ÖSTLICH DES OSTRINGS  
(EINZELHANDELSSTANDORT RETTINER WEG)**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Gasversorgung	13
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	13
5.4	Müllentsorgung	14
5.5	Löschwasserversorgung	14
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	15
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>16</b>

## **ANLAGE**

Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück Rettiner Weg 77, WVK Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 08.01.2020

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung der Stadt Neustadt in Holstein für das Gebiet nördlich des Rettiner Wegs, östlich des Ostrings (Einzelhandelsstandort Rettiner Weg)

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 85 wurde seinerzeit aufgestellt, um an dem Einzelhandelsstandort am Rettiner Weg (familia, Aldi) Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Dieser Bebauungsplan wurde am 21.07.2017 rechtskräftig, die Erweiterungsabsichten wurden aber bisher nicht realisiert, da zum einen kein Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf der zulässigen Sortimente im Baufeld C gefunden werden konnte und zudem die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche „B“ ungünstig ist. Nunmehr ist beabsichtigt, die Verkaufsfläche geringfügig anders auf die Baufelder zu verteilen und das Baufeld B anders anzuordnen. Zudem sollen die zulässigen Nutzungen im Baufeld C geringfügig erweitert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt. Es bleibt grundsätzlich bei der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Die Verkaufsfläche von insgesamt max. 7.500 m<sup>2</sup> wird nicht angehoben. Auch das zulässige Sortiment wird in den Baufeldern A und B nicht verändert. Nur für das Baufeld C werden die zulässigen Nutzungen lediglich um Bau- und Heimwerkerbedarf erweitert; negative Auswirkungen sind damit nicht verbunden. Die Neuordnung des Baufeldes B berührt die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht, da das Sondergebiet dafür nicht vergrößert wird. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt ebenfalls unverändert.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m<sup>2</sup> ist mit dem Bebauungsplan Nr. 85 bereits grundsätzlich gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die Stadt Neustadt in Holstein stellt diese Bebauungsplanänderung daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2019 gefasst.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Im Landesentwicklungsplan 2010 ist Neustadt in Holstein im zentralörtlichen System als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums an einer Landesentwicklungsachse dargestellt.

Der Regionalplan 2004 übernimmt für Neustadt in Holstein die zentralörtliche Einstufung eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Das Plangebiet selbst ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Im Osten beginnt ein Regionaler Grünzug.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Holstein stellt Sondergebiet Verbrauchermarkt dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan zeigt die vorhandenen Betriebe als Sondergebiet Verbrauchermarkt und daran nördlich und östlich angrenzend Siedlungsentwicklungsfläche.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85. Diese setzen Sonstige Sondergebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Die Stadt Neustadt in Holstein verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Neustadt in Holstein östlich des Ostrings und nördlich des Rettiner Wegs. Im Plangebiet sind derzeit zwei Einzelhandelsbetriebe mit großflächiger tlw. überdachter Stellplatzanlage und eine Tankstelle mit Waschplatz vorhanden. Das Plangebiet liegt oberhalb des Rettiner Wegs, den Höhenunterschied vermittelt eine bewachsene Böschung. Um die großflächigen Betriebe unterbringen zu können, wurde das Gelände im Nordwesten abgegraben. Hier fangen eine Stützwand und ebenfalls Böschungen den Höhenunterschied auf. Die mit den vorhandenen Verbrauchermärkten genutzten Flächen werden nordöstlich durch einen tlw. lückigen Knick begrenzt. Die dahinterliegenden Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Stellplätze sind mit einzelnen Bäumen überstellt. Östlich der Stellplatzanlage ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Nördlich grenzt das Neubaugebiet Lübscher Mühlenberg an das Plangebiet an. Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Am Rettiner Weg ist östlich des Plangebietes Außenbereichsbebauung vorhanden. Zwischen Plangebiet und Ostring besteht ein Gewerbebetrieb (Kfz-Handel/-Werkstatt). Südlich des Rettiner Wegs setzt sich die bebaute Ortslage mit der Siedlung Wikingerweg fort. Daran schließt östlich eine Kleingartenanlage an.



Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	Ca. 3,94 ha	67 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,13 ha	2 %
Grünfläche:	Ca. 1,84 ha	31 %
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 5,91 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da entsprechend dem Planungsziel eine Neuordnung von Festsetzungen für vorhandene, am Standort Rettiner Weg viele Jahre etablierter Einzelhandelsbetriebe geplant sind.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.3.1 Einzelhandelsentwicklung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurden die zu erwartenden Auswirkungen zu einer Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen an dem Standort umfassend untersucht (Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung von familia und Aldi in Neustadt i.H. Rettiner Weg, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Hamburg, August 2014). Die geringfügig andere Verteilung der Gesamtverkaufsfläche auf die Baufelder A, B und C wirkt sich nicht auf die Einzelhandelsentwicklung in Neustadt in Holstein aus. Dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Zentren wird mit diesem Bebauungsplan weiterhin Rechnung getragen. Die getroffenen Festsetzungen zu den Sortimenten sind für den Schutz der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen. Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) ist damit beachtet.

#### **3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Die Planänderungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verkleinert sich das Sondergebiet geringfügig, dementsprechend vergrößern sich die Grünflächen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

#### **3.3.3 Immissionen**

Mit der Planung sind durch die Stellplätze, die Anlieferung und die Haustechnikanlagen über den Bestand hinaus Immissionen zu erwarten. Es liegt hierzu ein Lärmgutachten vor (WVK, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 2020). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von organisatorischen Maßnahmen und Abschirmung der Anlieferungszone das Vorhaben mit der Nachbarschaft im Grundsatz verträglich ist. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden bei der Planung beachtet.

### 3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht grundsätzlich verändert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die max. zul. Größen der Verkaufsflächen nicht wie bisher in Nr. 1 der textlichen Festsetzungen, sondern in der Planzeichnung in den einzelnen Baufeldern festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet sind weiterhin detailliert vorgegeben. Es werden allerdings die max. zulässigen Verkaufsflächen auf die Baufelder A, B und C anders verteilt. Nunmehr zulässig ist im Baufeld A eine Verkaufsfläche von 4.700 m<sup>2</sup>; im Baufeld B von 1.300 m<sup>2</sup>. Beim Baufeld C bleiben die 1.000 m<sup>2</sup> unverändert. Die Anhebung der Verkaufsfläche im Baufeld B um 100 m<sup>2</sup> ist für das aktuelle Marktkonzept Aldi erforderlich. Im Gegenzug wird die Verkaufsfläche im Baufeld A entsprechend reduziert. Im Baufeld A oder im Baufeld C dürfen zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Verkaufsfläche max. 500 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt genutzt werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Option, dass die Fa. Famila ggf. das Getränkesortiment in das im Baufeld C vorhandene Gebäude auslagern möchte, sofern sich dort auch weiterhin kein Investor finden sollte. Um das Baufeld C für Investoren attraktiver zu gestalten, wird der dort zulässige Nutzungskatalog um Bau- und Heimwerkerbedarf erweitert. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt werden nicht erwartet, da dieses kein zentrenrelevantes Sortiment ist. Insgesamt sind auch mit diesen Änderungen max. 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zuz. 50 m<sup>2</sup> für den Tankstellenshop), wie bisher auch, zulässig.

Baufeld	max. zul. Verkaufsfläche <b>bisher</b> [m <sup>2</sup> ]	max. zul. Verkaufsfläche <b>künftig</b> [m <sup>2</sup> ]
A	5.300	4.700
B	1.200	1.300
C	1.000	1.000
A oder C	---	500
D	50	50
Summe	7.550	7.550

Die Mindestgrundstücksgröße wird an das insgesamt verkleinerte Sondergebiet angepasst.

#### 3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungen am Maß der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen.

#### 3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Änderungen an der festgesetzten abweichenden Bauweise erfolgen nicht.

Um die Organisation der Gesamtanlage zu verbessern, wird das Baufeld B anders angeordnet und weiter Richtung Norden platziert. Die dort bislang festgesetzten Stellplätze werden dementsprechend nach Süden und Osten verschoben. In dem Zusammenhang wird das Sondergebiet etwas in südlicher Richtung verkleinert und die Baugrenze auch des Baufeldes C dementsprechend nach Süden verschoben. Damit vergrößert sich der Abstand der baulichen Anlagen von dem nördlich gelegenen Wohngebiet. Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch Schattenfall sind durch den Abstand nicht zu befürchten. Die abschirmenden Bepflanzungen auf der Grünfläche bleiben erhalten.

#### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden unverändert übernommen.

#### **3.5 Verkehr**

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung.

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt auf dem Grundstück. Die Stellplatzanlage wird entsprechend der geplanten Anordnung der Betriebe neustrukturiert. Insgesamt werden ca. 400-450 Stellplätze erforderlich. Detaillierte Nachweise werden im Bauantrag erbracht.

#### **3.6 Grünplanung**

Die Intentionen der Grünplanung aus dem Ursprungsplan bleibt erhalten. Die Grünflächen zwischen nördlichem Wohngebiet und Sondergebiet vergrößern sich allerdings etwas, da das Sondergebiet verkleinert wurde. Nach Osten gelten die Bepflanzungsfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 85 fort, so dass die Abschirmung des Sondergebietes in dieser Richtung weiterhin gegeben ist.

##### **3.6.1 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die nachfolgenden Hinweise erläutern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**

###### Extensive Obstwiese

Die Fläche ist zu einer extensiven Obstwiese mit Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Als Obstbäume werden standortgerechte Sorten als Hochstamm verwendet. Der Pflanzabstand beträgt 10 – 12 m, die Grasflur erfährt eine 2 – 3malige Mahd.

###### Freiwachsende Hecke

Je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Gehölz in der Qualität Strauch, 60-100 cm oder Heister 100-150 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf einer 1 m hohen modellierten Verwallung vorzunehmen.

Retentionsraum

Die Grasflur erfährt eine 2 – 3malige Mahd.

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Auf der Stellplatzanlage sind je 8 nicht überdachte Stellplätze Einzelbäume (Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm) in Baumpflanzbeet (unversiegelter Standraum je Hochstamm beträgt  $\geq 6 \text{ m}^2$ ) zu pflanzen, die genauen Standorte bleiben der Objektplanung vorbehalten.

**Artenliste, z.B.:**Bäume für Stellplatzanlage

Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn

Baum- und Strauchpflanzung

Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hund-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Obstbäume in Sorten**3.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Änderungen an der Verteilung der Verkaufsflächen auf die Baufelder und die geänderte An-

ordnung des Baufeldes B bedingen keine Eingriffe und damit negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Da das Sondergebiet verkleinert wird, reduzieren sich die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Mit den vergrößerten Grünflächen erhöhen sich dementsprechend auch die Ausgleichsflächen. Somit bedeuten die Planänderungen in der Summe eine Verbesserung im Hinblick auf Belange des Naturschutzes.

Für die nach wie vor unumgängliche Beseitigung des Knicks (ca. 130 m) wird in dieser Bebauungsplanänderung unverändert eine Gehölzpflanzung auf einer modellierten Verwaltung mit einer Länge von 210 m entlang dem Sondergebiet vorgesehen. In Verbindung mit der im Ursprungsplan festgesetzten freiwachsenden Hecke entlang der östlichen Grenze des Sondergebietes von 150 m Länge ist der Ausgleich damit vollständig erbracht. Erforderliche Anträge für die Knickbeseitigung werden bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zu gegebener Zeit gestellt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt: extensive Obstwiese ca. 20.000 €, extensive Wiesenfläche am Retentionsraum ca. 6.000 €, freiwachsende Hecke bzw. Gehölzpflanzung ca. 10.000 €

### **3.6.3 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Es liegt ein Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung vor (Karsten Lutz, Hamburg, 04.09.2015). Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben erhalten bzw. es können die in Gehölzen am östlichen Rand des Vorhabengebietes brütenden Arten in der kommenden Brutsaison auf andere Gehölzstrukturen im nahen Umfeld ausweichen, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen würde.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG bilden kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Nach dem Gutachten ist allerdings folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich: Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (15. März bis 1. September - also mit einer für die Ar-

tengruppe angemessenen geringfügigen Abweichung von der allgemein gültigen Regelung des § 27a LNatSchG).

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Mit der Planung sind durch die Stellplätze, die Anlieferung und die Haustechnikanlagen über den Bestand hinaus Immissionen zu erwarten. Es liegt hierzu ein Lärmgutachten vor (WVK, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 2020). Nachfolgendes basiert weitgehend auf dem Gutachten. Weitere Details können dem Gutachten entnommen werden.

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnungen zeigten, dass unter der Berücksichtigung des werktäglichen und des sonntäglichen Betriebes des Nahversorgungszentrums unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen (bei Einsatz von Pflaster zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm, in Verbindung mit lärmarmen Einkaufswagen (Metallkorb, schwingungsgedämpfte Rollen)) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Tag zwischen 06.00 und 22.00 Uhr eingehalten werden. Auch bei Betrachtung der Vorbelastung durch das bestehende Autohaus zeigten sich keine Konflikte.

Die Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zeigte eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Diese ist auf die Nachtanlieferungen und die Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum Nacht zurückzuführen. Hier werden bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Unter der Berücksichtigung der genannten Lärmschutzmaßnahmen sind dann weiterhin Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum Nacht zu verzeichnen, wenn innerhalb der gleichen Nachtstunde die Belieferung des Autohauses erfolgt. Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an drei Immissionsorten um bis zu 4 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht überschritten werden. Die Überschreitung der Maximalpegel beträgt 1 dB(A) bis 3 dB(A).

Der Stadt Neustadt in Holstein ist dieser Konflikt bewusst. Aus schalltechnischer Sicht werden die Überschreitungen aus folgenden Gründen als hinnehmbar eingestuft, da alle sonstigen erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen umgesetzt und per städtebaulichem Vertrag gesichert werden:

- Die Wahrscheinlichkeit des Zusammenfallens der Anlieferung zum Verbrauchermarkt und der Anlieferung zum Autohaus ist als gering einzustufen.
- Der höchste berechnete Beurteilungspegel von 44 dB(A) liegt deutlich unterhalb dem als gesundheitsgefährdend geltenden dauerhaften Nachtpegel von 50 dB(A).

- Der höchste berechnete Beurteilungspegel von 44 dB(A) liegt ebenfalls unterhalb des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) eines auch für Wohnen zulässigen Mischgebietes (MI).
- Es erfolgt kein Neubau, sondern eine Umgestaltung einer bestehenden gewachsenen Situation, so dass gegenseitige Würdigung der Interessen erforderlich wird.

Die Überschreitung des Beurteilungspegels am Immissionsort Wik05.2 um 1 dB(A) ist auf die Fahrten der LKW zum Verbrauchermarkt und zum Discountmarkt, also auf ortstypischen Verkehrslärm, zurückzuführen. Sofern die Anlieferung beider Lebensmittelmärkte nicht innerhalb der gleichen Nachtstunde stattfindet, sind keine Überschreitungen der Beurteilungspegel zu erwarten. Die Überschreitung des Maximalpegels am Immissionsort Wik05.2 um 1 dB(A) ist auf das zufällige Auslösen der Druckluftbremse der Lieferfahrzeuge zurückzuführen und wird aufgrund der Seltenheit des Ereignisses als verträglich eingestuft.

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen. Unter der Berücksichtigung eines Betriebes des gesamten Nahversorgungszentrums sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

#### Kundenparkplatz:

1. Sollte die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes entsprechend des Bestandes in Asphalt ausgebildet werden, können Standardeinkaufswagen zum Einsatz kommen. Wird die Oberfläche der Fahrgassen in Betonsteinpflaster erfolgen, wird zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen empfohlen. Als lärmarm gelten Einkaufswagen mit Metallkorb und schwingungsgedämpften Rollen.
2. Die Hauptnutzung des Kundenparkplatzes ist aufgrund der auftretenden Beurteilungspegel bei einer der Entleerung des Parkplatzes auf den Beurteilungszeitraum TAG zu beschränken. Bei Vorliegen einer anderen Planungssituation ist die Situation neu zu bewerten

#### Anlieferung:

1. Es ist nur eine Nachtanlieferung über den Kundenparkplatz zulässig. Die Nutzung der westlichen Lieferzufahrt am Verbrauchermarkt im Beurteilungszeitraum NACHT ist auszuschließen.
2. Bei der Nachtanlieferung ist zu beachten, dass nur ein Lieferfahrzeug je Nachtstunde zulässig ist d.h. bei einer Anlieferung zum Verbrauchermarkt zwischen 05.00 und 06.00 Uhr kann in dieser Stunde keine Anlieferung zum Discountmarkt erfolgen.
3. Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung für den Verbrauchermarkt ist die Umgestaltung der Anlieferzone West erforderlich. Diese muss die vollständige Abschirmung der Entladevorgänge gewährleisten. Dies kann durch den Einbau einer Innenrampe mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung erfolgen. Die Vorgaben aus Punkt 2 sind weiterhin zu beachten.
4. Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung für den Discountmarkt ist die Installation einer Einhausung an der Anlieferzone erforderlich. Diese muss die Abschirmung der Entladevorgänge sowie der Lkw-Geräusche gewährleisten. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w=27$  dB aufweisen. Dies ist

z.B. mit Stahlblech-Trapezprofilelementen mit Mineralwollfüllung zu erbringen. Die Anschlüsse der Einhausung sind fugendicht auszuführen. Die Vorgaben aus Punkt 2 sind zu beachten.

#### Zusätzliche Hinweise:

Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Da nachts die Emittenten der Haustechnik ggf. durchgehend in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.

Bei der Planung der zusätzlichen außen liegenden haustechnischen Anlagen ist der Schallgutachter hinzuzuziehen.

Bei Vorlage konkreter Objektplanung für die neu zu errichtenden Objekte im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist die Situation zu überprüfen.

Alle außen liegenden haustechnischen Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.

Die vorhandenen sowie ggf. neue Fahnenmasten sind entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm zu wählen. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.ä.

Die vorhandene Oberfläche in den Fahrgassen des bestehenden Kundenparkplatzes kann beibehalten werden. Bei Neuanschaffung der Einkaufswagen sind solche zu wählen, die als lärmarm eingestuft werden.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein sichergestellt.

Die Schmutzwasserkanalisation in Neustadt in Holstein, Pelzerhaken und Rettin wird zum zentralen Klärwerk „Kremper Weg“ abgeleitet. Bei Überschreitung der Auslastung ist bei

der Wasserbehörde eine Änderung der bestehenden Genehmigung und Erlaubnis zu beantragen.

Die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers wird über im Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzte Retentions- und Rückhalteanlagen gesichert. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser nach Süden, in Richtung der 'Saalbeeck' abzuleiten. Weitere Detaillierungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das von der Stellplatzanlage anfällt, sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.). Die Retentions- und Rückhalteanlagen sind daher ggf. als kombinierte Regenrückhalte-/ Regenklärbecken zu planen. Bei der Durchführungsplanung ist die Änderung der o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Festlegung der Drosselabflussspende und zulässigen Überschreitungshäufigkeit zur Ermittlung des erforderlichen Regenrückhaltevolumens hat zu Beginn der Objektplanung in Abstimmung mit der Wasserbehörde zu erfolgen.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt in Holstein wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 sind Löschwassermengen von mindestens 96 m<sup>3</sup> pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Die notwendige Anzahl der Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen so-

wie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

In dem Plangebiet wird zurzeit eine altlastenrelevante Nutzung betrieben (Tankstelle). Sollte in Zukunft auf dem Standort der Tankstelle eine sensiblere Nutzung stattfinden, ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen.

## **6.2 Archäologie**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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 für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt in Holstein keine Kosten.

## **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neustadt in Holstein am 24.09.2020 gebilligt.

Neustadt in Holstein,

Siegel

(Mirko Spieckermann)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung der Stadt Neustadt in Holstein ist am \_\_\_\_\_ rechtskräftig geworden.