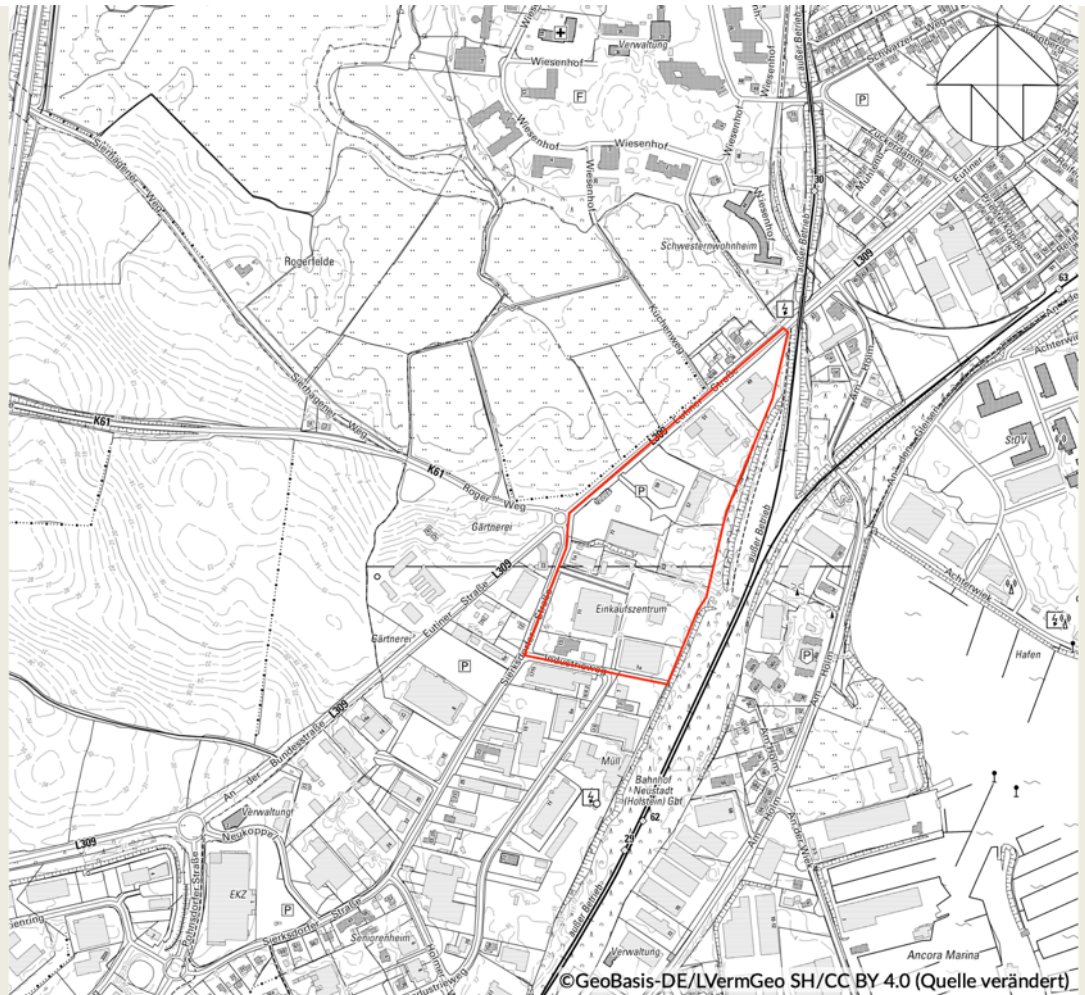


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Neustadt in Holstein

für das Gebiet:

"Gewerbegebiet südöstlich der Eutiner Straße (L309),
östlich der Sierksdorfer Straße und westlich der Bahntrasse"



Entwurf

(10.09.2026 Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziel	4
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	16
4.4 Natur und Landschaft / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	16
5 Verkehr	21
6 Emissionen und Immissionen	23
7 Ver- und Entsorgung.....	29
8 Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten / Bodenordnung	30
9 Eisenbahnstrecken.....	30
10 Küsten- und Hochwasserschutz / Überflutungsschutz	32
11 Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes Ostsee	32
12 Flächenbilanz.....	33
13 Kosten	33

Anlagen:

- Vorplanung Kreuzung (Gestaltungslageplan, Regelquerschnitte, Erläuterungsbericht), Benthien Planungs- und Ingenieurgesellschaft, 02.12.2024, Neustadt in Holstein
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75, Lärmkontor GmbH, 23.05.2025, Hamburg
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, Architektur und Stadtplanung, 24.10.2025, Hamburg
- Biotoptypen & Kompensationsermittlung, Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Neustadt i.H., Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, 10.07.2026, Molfsee

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein hat in ihrer Sitzung am 23.11.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 75 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan (M 1:1.000) bereitgestellt und ergänzt durch topografische Einmessungen vom 01.03.2018 durch das Vermessungsbüro Holst und Helten, Bad Schwartau.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Mit dem Bebauungsplan sollen das Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotential eines bestehenden Gewerbegebietes sinnvoll genutzt werden. Das Gebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und versiegelt und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Es wird keine Außenentwicklung durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an. Die Baugebiete (Gewerbegebiete und sonstiges Sondergebiet) im Geltungsbereich haben eine Gesamtfläche von ca. 77.000 qm. Unter Berücksichtigung einer zukünftigen GRZ von max. 0,8 würde der Bebauungsplan eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNV von max. rund 62.000 qm zulassen. Sie liegt demnach unterhalb des maximalen Schwellenwertes von 70.000 qm, wonach die Aufstellung im beschleunigten Verfahren – nach Vorprüfung des Einzelfalls – zulässig ist.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde deshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (vgl. Anlage). Nach dem § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sollen bei der Vorprüfung des Einzelfalls betroffene Behörden beteiligt werden. Dies erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls kommt es **durch den Bebauungsplan Nr. 75 voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Weitere Bedingungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren einzuhalten sind, werden im **§ 13 a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB** genannt:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. **Diese Bedingung wird eingehalten.**
- Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden. **Entsprechende Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.**
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Dies ist im beim Bebauungsplan Nr. 75 nicht der Fall.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Da es sich im vorliegenden Fall um das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Fallkonstellation Grundfläche 20.000 m² – 70.000 m²) handelt, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich erst aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben, auszugleichen. Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und der Kompensationsbedarf ermittelt.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplans:
Architektur + Stadtplanung, Hamburg.
- Straßenvorplanung:
Benthien Planungs- und Ingenieurgesellschaft, Neustadt in Holstein
- Schalltechnische Untersuchung:
Lärmkontor GmbH, Hamburg
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Biotoptypenkartierung:
Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Molfsee

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Siedlungslage und nordwestlich des Neustädter Hafens. Es ist überwiegend mit Gewerbebetrieben bebaut und durch Betriebs- und große Stellplatzflächen stark versiegelt. In den letzten Jahren haben sich neben einem Sonderpostenmarkt auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie ein Schnellrestaurant angesiedelt. Ein Grundstück ist untergenutzt.

Es wird durch die Eutiner Straße (L309) und Sierksdorfer Straße im Westen sowie Bahnflächen inkl. der Gleistrasse Puttgarden – Lübeck im Osten begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Industrieweg“ begrenzt.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur festgesetzt und umfasst eine Größe von ca. 7,9 ha.

Direkt südlich an das Plangebiet grenzen weitere Gewerbeflächen an, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Beiderseits des Industriewegs“ als Gewerbegebiete festgesetzt sind.

Östlich der Bahnlinie befinden sich weitere Gewerbeflächen, ein überwiegend durch die Wohnbebauung „Am Holm“ geprägtes Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 54, 5. Änderung) sowie der Neustädter Hafen / Jachthafen.

Westlich der Eutiner Straße (L309) sind landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergang zur

offenen Landschaft vorhanden, die durch Knicks gegliedert sind.

Nordwestlich befinden sich 3 Wohngebäude entlang der Eutiner Straße. Nordöstlich des Plangebiets und durch die Bahntrasse getrennt, befindet sich, neben einigen weiteren gewerblichen Betrieben beidseitig entlang der Eutiner Straße auch vereinzelt Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird insbesondere am östlichen Rand entlang der Bahntrasse durch Gehölze eingefasst. Aber auch zwischen den einzelnen Grundstücken im Norden des Geltungsbereichs befinden sich zum Teil Gehölzreihen und einzelne Bäume.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 wird um die Flächen der Eutiner Straße (L309), die für die Herstellung der Linksabbiegespur erforderlich sind, ergänzt. Bisher sollte der Umbau der Eutiner Straße über ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 89) planungsrechtlich vorbereitet werden. Dieses Verfahren wird von Seiten der Stadt nicht mehr fortgeführt.

2 Anlass und Ziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind der Bedarf nach Gewerbegrundstücken und die vermehrten Anfragen nach Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die Stadt sieht für den Geltungsbereich ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um zukünftig eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne der Stadt vornehmen zu können.

Derzeit ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Entwicklung des Plangebietes ist in den letzten Jahren bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts vollzogen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Gewerbegebiete, die sich westlich der Siedlungslage in Richtung der Autobahnzufahrt „Neustadt i.H.-Mitte“ entwickelt haben. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Stadt Fehlentwicklungen bezüglich des Einzelhandels verhindern und das vorhandene Nachverdichtungspotenzial im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ausnutzen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 75 ist es zum einen, die gewerblich genutzten Flächen langfristig planungsrechtlich zu sichern und zum anderen die Einzelhandelsentwicklung im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes differenziert zu regeln. Daneben soll das Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung intensiver ausgenutzt werden.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Gemäß dem § 1 Abs. 4 BauGB ist die städtische Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Fortschreibung des **Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021)** bildet zusammen mit dem **Regionalplan für den Planungsraum II (2004)** den übergeordneten Planungsrahmen. Derzeit werden die Regionalpläne neu aufgestellt.

Landesentwicklungsplan

Gemäß der **Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)** liegt die Stadt Neustadt in Holstein auf der Landesentwicklungsachse „von Hamburg entlang der Bundesautobahn 1 über

Lübeck und Puttgarden Richtung Kopenhagen und Malmö“. Diese „... sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen“ und „... Orientierungspunkte für potenzielle überregionale Standorte für Gewerbegebiete sein (Kapitel 3.7).“¹

Die Stadt ist zudem als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum ausgewiesen. Gemäß Kapitel 3.1.2, Ziel 2 üben „Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren ... für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus und sind in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln“.²

Und als Grundsatz wird formuliert: „Sie sollen in Teilräumen des Landes, die wegen ihrer peripheren Lage, ihrer großen Entfernung zu Mittel- und Oberzentren oder deren schwieriger Erreichbarkeit nur unzureichend versorgt sind, das Angebot auf der mittelzentralen Ebene ergänzen. Dieses soll sich an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren“.³

Die Stadt Neustadt i.H. liegt in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Diese Bereiche sollen als „... regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.“⁴

Ein Aspekt der bei der Festsetzung von Gewerbegebieten als Art der baulichen Nutzung eine bedeutende Rolle spielt, ist die Steuerung des Einzelhandels. Der LEP 2021 steuert im Kapitel 3.10 „Einzelhandel“ über Ziele und Grundsätze die Ansiedlung von **großflächigem Einzelhandel**. Hierbei ist vor allem das in Ziffer 7 definierte Ziel zu beachten:

„Durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können“.⁵

In der **textlichen Festsetzung 1.0 „Art der baulichen Nutzung“** wird dieses Ziel umgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Allgemein zulässig, d. h. ohne Einschränkungen bzgl. der zulässigen Sortimente, sind lediglich Verkaufsstellen von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben. Voraussetzung dafür ist, dass die Verkaufsstelle in einem engen Bezug zu dem jeweiligen Betrieb steht, d. h. dass ein räumlicher Zusammenhang und ein Zusammenhang zu der auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Produktion oder der durch den Betrieb angebotenen Handwerksdienstleistung bestehen muss.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt die Stadt aufgrund ihrer attraktiven Lage am Ostseeufer in einem **Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung**. Mit dem Bebauungsplan Nr. 75 wird ein Teil des seit Jahrzehnten bestehenden größten zusammenhängenden Gewerbegebiets der Stadt Neustadt i.H. überplant. Vor diesem Hintergrund sind keine Auswirkungen auf die Zielsetzung dieses Schwerpunktraumes zu erwarten. Die touristische Entwicklung

¹ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 2.5, S. 94

² Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.1.2, 2 Z, S. 108

³ ebenda, Kap. 3.1.2, G, S. 108

⁴ ebenda, Kap. 2.4, 2 G, S. 90

⁵ vgl. ebenda, Kap. 3.10, 7 Z, S. 160

vollzieht sich an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Regionalplan

Im Regionalplan Planungsraum II (2004) ist die Stadt Neustadt i.H. bereits mit Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen sowie als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Dazu heißt es:

„Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als bedeutende Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raums weiterentwickelt werden. Ihre Entwicklungsimpulse sollen in den gesamten umliegenden Raum ausstrahlen. Insbesondere die siedlungsstrukturelle, aber auch die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung sollen innerhalb der Stadt- und Umlandbereiche im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit und im Interesse einer ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogenen Entwicklung der Teilräume erfolgen.“⁶

Weiter heißt es zur Funktion als zentraler Ort:

„Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.“⁷

Darüber hinaus wird für die Stadt Neustadt i.H. im Norden des Stadtgebiets das Naturschutzgebiet „Neustädter Binnenwasser“ ausgewiesen. Ebenfalls im Norden sowie im Süden und Osten werden jeweils regionale Grünzüge ausgewiesen. Der Jachthafen östlich des Plangebiets wird zudem als regional bedeutsamer Hafen benannt. Südlich des Plangebiets gibt es eine zentrale Abfallentsorgungsanlage.

Diese Ausweisungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 75 nicht tangiert, da die Änderung lediglich bereits bebaute Flächen im Innenbereich umfasst.

⁶ Regionalplan für den Planungsraum II, Fortschreibung 2004, Ziffer 4.4 Abs. 2, S. 20

⁷ Regionalplan für den Planungsraum II, Fortschreibung 2004, Ziffer 6.1 Abs. 3, S. 41

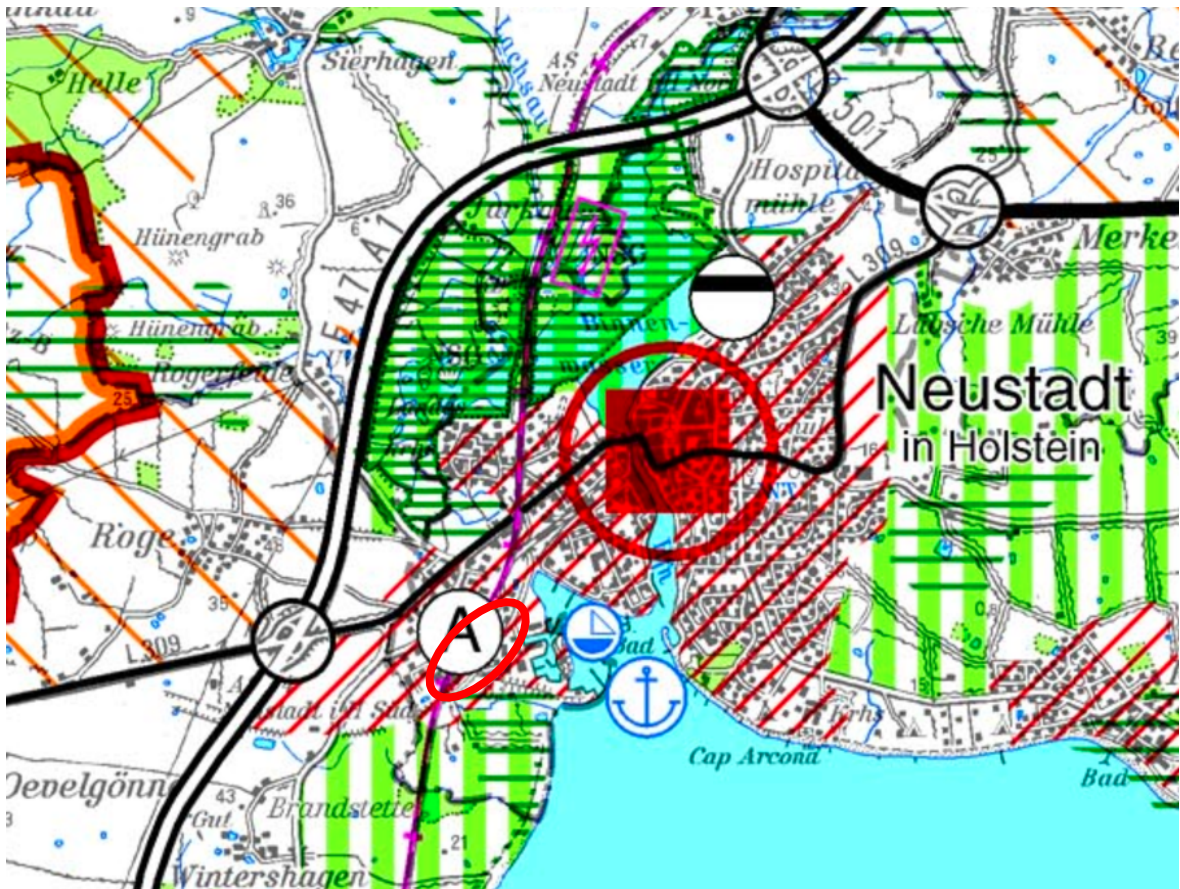


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Plankarte des Regionalplanes Planungsraum II (2004), in Rot die Lage des Plangebietes

Zusammenfassend sind der Bebauungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Auch wenn für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 75 der rechtsgültige Regionalplan von 2004 für den Planungsraum II als Grundlage dient, soll an dieser Stelle vollständigkeitshalber erwähnt werden, dass das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport als Landesplanungsbehörde derzeit die Regionalpläne neu aufstellt. Da im Zuge der Neuaufstellung die Planungsräume neu geordnet wurden, liegt die Stadt Neustadt i.H. nun im Planungsraum III.

Der 3. Entwurf des Regionalplanes 2025 für den Planungsraum III war von Ende April – Ende Juni 2026 in der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die in diesem Regionalplangentwurf festgelegten Ziele sind bereits jetzt als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Entwurf des Regionalplanes wird die Stadt Neustadt i.H. weiterhin als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ und als „Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ ausgewiesen. Des Weiteren weist der Entwurf die Stadt weiterhin als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ aus.

Neu ist die Ausweisung der Ostseeuferbereiche der Stadt Neustadt i.H. sowie des Neustädter Binnenwassers als Voranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich.

Grundsätzlich widerspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 auch nicht den Zielen der Raumordnung, wie sie im 3. Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans definiert sind.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Neustadt in Holstein mit der Neuaufstellung von 2015 stellt in der aktuellen Fassung von 2020 für den Großteil des Geltungsbereichs **gewerbliche Bauflächen** dar. Lediglich für die Fläche des großflächigen Einzelhandels „Sonderpostenmarkt Jawoll“ wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 75 folgt dieser Darstellung und setzt als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Für die Fläche des o. g. Einzelhandels wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Eutiner Straße (L309) wird im Flächennutzungsplan als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für den, im Geltungsbereich befindlichen Teil der Eutiner Straße, öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

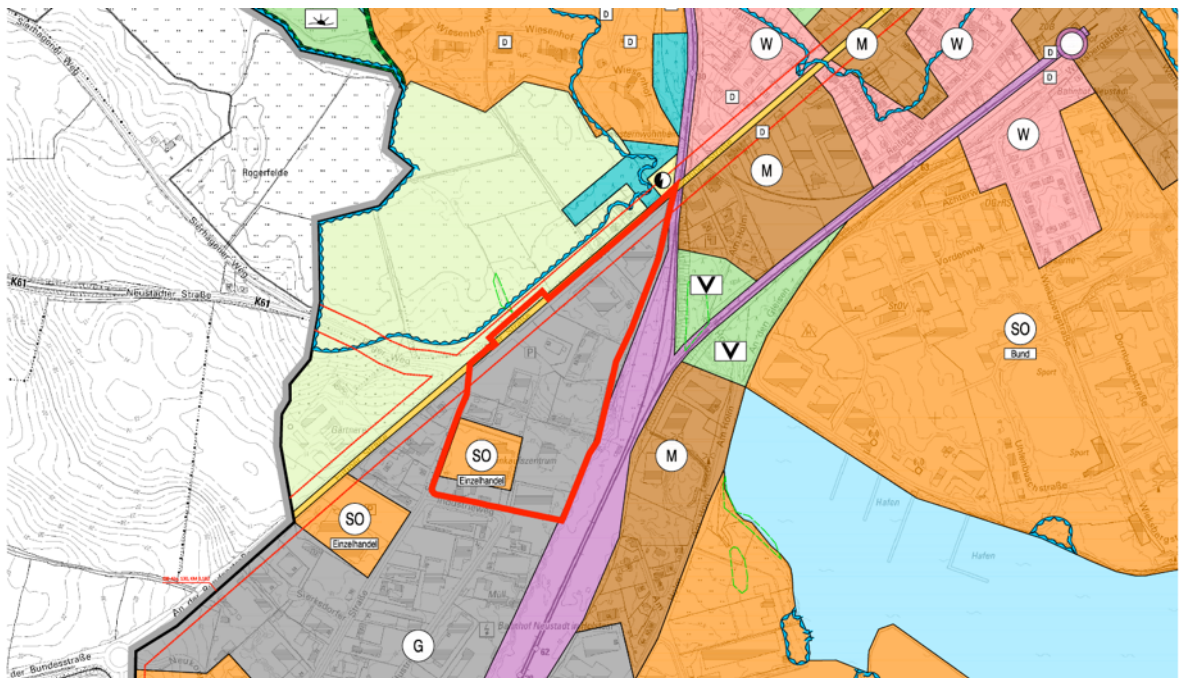


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Holstein mit Geltungsbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 75 in rot

Der Bebauungsplan Nr. 75 entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiete

Im Geltungsbereich werden entsprechend der Zielsetzung und der Anforderungen des Bestands **Gewerbegebiete** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der schützenswerten Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereiches wurde auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung eine nutzungsbezogene Emissionskontingentierung im Plangebiet vorgenommen, die zu der Unterteilung der Gewerbegebiete

GE 1 bis GE 4 geführt haben. Weitere Details bezüglich der erfolgten Kontingentierung sind dem Kapitel 6 „Emissionen und Immissionen“ zu entnehmen.

Einzelhandel

Auf der Grundlage der oben genannten landesplanerischen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels sowie des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes 2025 (EHK 2025) werden Festsetzungen zur Begrenzung des Einzelhandels getroffen.

Die Stadt Neustadt i.H. verfolgt gemäß des 2025 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung:⁸

- *„Sicherung der Versorgungsfunktion als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und touristische Destination*
 - *Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten, d. h. keine Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Innenstadt*
 - *Sicherung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarf für die Gemeinden des Nahbereichs*
 - *Ausbau der mittelzentralen Teilfunktion durch Sicherung der Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Mittelbereichs im mittel- und langfristigen Bedarf*
- *Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs*
 - *Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstandorte*
 - *ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels“*

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet ein **Sortimentskonzept**, in dem eine Sortimentsliste die *„ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente (definiert) und ... damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels (dient)“*.

Des Weiteren werden in einem **Standortkonzept** die Festlegung und Begründung des zentralen Versorgungsbereiches sowie auf dieser Grundlage standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

- In der Zentren- und Standortstruktur wird in der historischen Altstadt um den Markt, entlang der Brückstraße, Kremper Straße und Hochtörstraße der **zentrale Versorgungsbereich** festgelegt.
- Des Weiteren werden zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches **Nahversorgungsstandorte** definiert, die nachweislich *„... zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. ... Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung wesentliche Versorgungsfunktion“*.¹⁰
- Die **Fachmarktlagen** an der Retiner Straße sowie an der Eutiner Straße / Sierksdorfer Straße (hier liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75) werden als dritte Standortkategorie definiert. Sie dienen der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

⁸ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt in Holstein, GMA, 2025, S. 37

⁹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt in Holstein, GMA, 2025, S. 37

¹⁰ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt in Holstein, GMA, 2025, S. 43

Auf der Grundlage des Sortiments- und des Standortkonzeptes werden für die einzelnen Standortkategorien Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung formuliert¹¹:

Zentraler Versorgungsbereich

- Für diese Kategorie werden keine Einschränkungen formuliert. Es sind kleinflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem, zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig. Drogeriemärkte sollen nur im zentralen Versorgungsbereich zugelassen werden.

Nahversorgungsstandorte

- Hier sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig. Durch ein Verträglichkeitsgutachten ist dann zu prüfen, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind uneingeschränkt. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsagglomerationen (Lebensmittelmarkt mit Fachmärkten) ist ebenfalls ein Verträglichkeitsgutachten erforderlich.

Fachmarktlagen mit großflächigem nicht-zentrenrelevantem Sortiment

- Diese Lagen sollen die in Teilen durch die Raumordnung zugewiesene mittelzentrale Funktion sichern und unterstützen. In diesen Lagen soll die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment konzentriert werden. Bestehende Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment genießen jedoch Bestandsschutz.
- Eine Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll zum Schutz der, nach § 1 Abs. 6 BauGB zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche, an diesen Standorten ausgeschlossen werden.¹²

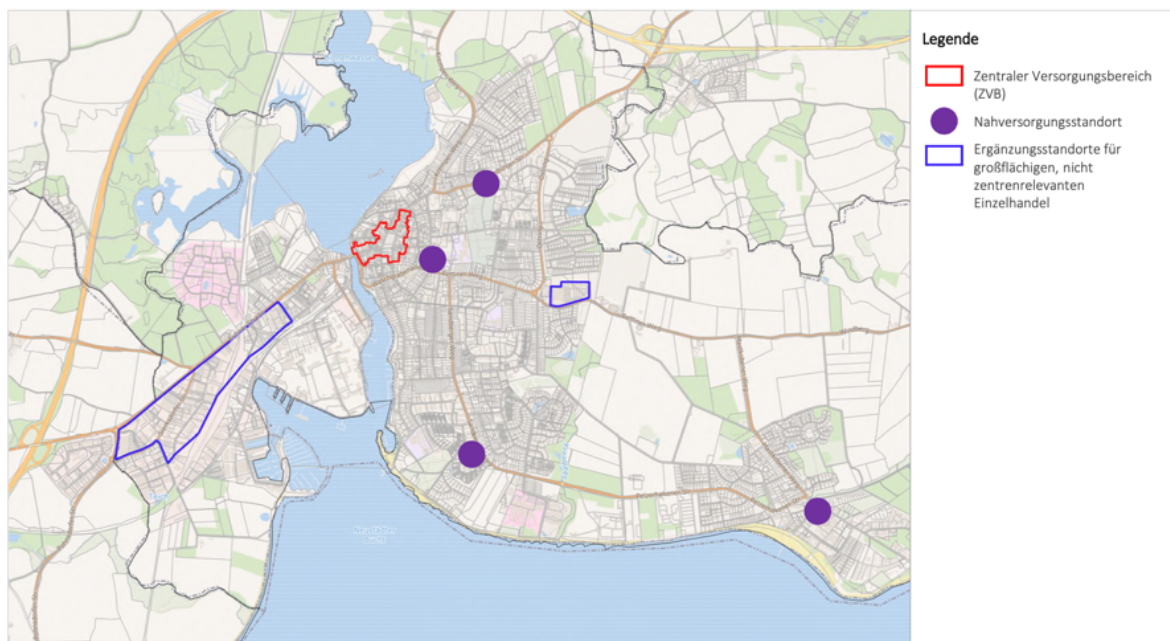


Abbildung 3: Zentrenstruktur in Neustadt in Holstein

(Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt in Holstein, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg)

¹¹ vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt in Holstein, GMA, 2025, S. 56 ff.

¹² ebenda, S. 57

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.75 liegt im Bereich der Fachmarktlage „Eutiner Straße / Sierksdorfer Straße (Gewerbegebiet)“. Die o. g. Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt es, Einzelhandelsbetriebe einzuschränken und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 der BauNVO. In der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten **grundsätzlich nicht zulässig** sind.

Für in den Gewerbegebieten ansässige **Handwerks- und Produktionsbetriebe** sind Verkaufsstellen jedoch zulässig, wenn es sich um Verkaufsstätten für selbst produzierte und bearbeitete Produkte (Annexhandel) handelt. Voraussetzung dafür ist, dass die Verkaufsstelle in einem engen Bezug zu dem jeweiligen Betrieb steht, d. h. dass ein räumlicher Zusammenhang und ein Zusammenhang zu der auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Produktion oder der durch den Betrieb angebotenen Handwerksdienstleistung bestehen und dieser in ihren Dimensionen untergeordnet sein muss. Diese Ausnahmemöglichkeit für die Fachmarktlagen wird explizit in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes formuliert¹³.

Um die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet im Rahmen des Bestandsschutzes zu sichern, sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits im Plangebiet vorhanden und baurechtlich genehmigt sind, weiterhin zulässig.

Darüber hinaus soll eine Modernisierung oder ein Neubau dieser Betriebe innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur möglich sein. Dabei darf die genehmigte Grundfläche um 15% erweitert werden, wenn diese der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstung, ökologische Einrichtungen (z. B. Photovoltaik, Batteriespeicher, Ladeinfrastruktur) oder betriebsorganisierter Bereiche (z. B. Liefer- und Kommissionierbereiche, Schleusen, Rampen, Abholstationen) dienen. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche ist jedoch nicht zulässig.

Folgende Sortimente werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept als **nahversorgungs- und zentrenrelevant** definiert:

- *Sanitätshauswaren, Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche und Bekleidungsaccessoires, Bettwäsche, Bettwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen, Heimtextilien, Haus-/Tischwäsche, Gardinen / Zubehör, Uhren, Schmuck, Optik, Hörgeräteakustik, Fahrräder/Zubehör, Musikalien, Musikinstrumente, Baby-/Kinderartikel, Telekommunikation, Foto, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Apothekenwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich*

Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von nicht-zentrenrelevantem Sortiment sollen sich gemäß des EHK 2025 im Geltungsbereich ansiedeln können bzw. sollen und sind zulässig. Diese Betriebe haben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neustadt i.H.. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weisen aufgrund des angebotenen Sortiments einen großen Platzbedarf auf, der in der kleinteilig strukturierten Innenstadt nicht gedeckt werden kann.

Mit der regionalplanerischen Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums hat Neustadt i.H. eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland, so dass auch ein Angebot an Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment vorhanden

¹³ ebenda, S. 58

sein muss. Aufgrund der landschaftsplanerisch und naturschutzfachlich hochwertigen Flächen, die unmittelbar an die Siedungslagen angrenzen, gibt es nur wenige Flächen an denen sich diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können. Das Gewerbegebiet an Eutiner Straße und Sierksdorfer Straße und somit der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 ist dafür gut geeignet.

Dienstleistungsbetriebe

Auch Dienstleistungsbetriebe mit zentrentypischer Ausrichtung sind im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt anzusiedeln, welche als Standort gestärkt werden soll und nach § 1 Abs. 6 BauGB zu schützen ist. Das Konzept sieht als Ziele u. a. die Förderung einer funktionalen Dichte vor, die auf der Nutzungsmischung von Einzelhandel mit Dienstleistungsbetrieben und weiteren Gewerben (wie z. B. Gastro) basiert.¹⁴

In der textlichen Festsetzung 1.1.2 wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung nicht zulässig sind.

Davon ausgenommen sind Dienstleistungsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem baulich untergeordnet sind, sowie Dienstleistungsbetriebe, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten baurechtlich genehmigt sind.

Folgende Sortimente sind als **zentrentypisch** zu bezeichnen und in den Gewerbegebieten des Bebauungsplans Nr. 75 – abgesehen der o. g. Ausnahmen – nicht zulässig:

- *Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung sind Arzt- und Anwaltspraxen, Banken, Friseure, Galerien, Lotto/Toto-Aannahme-Stellen, Massagepraxen, Reisebüros, Sauna-, Bräunungs- und Fitness-Studios, Schuh- und Schlüsselservices, Versicherungs- und Maklerbüros.*

Betriebswohnungen

Die gemäß § 8 BauNVO Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sollen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 allgemein zulässig sein. Die Stadt sieht für das Plangebiet nicht das Erfordernis, die Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zuzulassen und ihre Ansiedlung einzuschränken.

Die Betriebe sollen die Möglichkeit erhalten, für den Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen Betriebswohnungen zu errichten. Auch der Betriebsinhaber soll für sich eine Wohnung errichten können. Die Stadt sieht keine Konfliktlage zwischen der gewünschten gewerblichen Entwicklung im Plangebiet und einer allgemeinen Zulässigkeit von Betriebswohnungen.

Damit keine allgemeinen Wohnungen im Plangebiet entstehen, ist für die Zulässigkeit von Bedeutung, dass es einen „... *funktionalen Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen gibt, d. h. die Zweckbestimmung dieser Wohnung muss entsprechend ausgerichtet sein. ... Weiterhin muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen*“.¹⁵ die Zuordnung zu dem jeweiligen Gewerbebetrieb.

Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Zulässigkeit ist, dass die Betriebswohnung gegenüber dem Gewerbebetrieb in der Grundflächen und der Baumasse untergeordnet sein muss.

¹⁴ Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt in Holstein, GMA, 2025, S. 48

¹⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Blebschmidt BauNVO § 8 Rn. 36-42

Unzulässige oder Abweichend zulässige Betriebe

In den Gewerbegebieten sind **Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen im Sinne von §13a BauNVO** sowie **Schank- und Speisewirtschaften** unzulässig.

Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sollen sich im Plangebiet nicht ansiedeln, da es dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten sein soll. Es gibt im Stadtgebiet attraktivere Lagen für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen zu touristischen Zwecken.

Abweichend vom Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sollen jedoch Unterkünfte zugelassen werden, die für bestimmte Berufsgruppen wie z. B. LKW-Fahrer, Monteure oder vergleichbare Nutzergruppen kurzfristige Unterbringungsmöglichkeiten anbieten. Diese Unterbringungsart dient nicht touristischen Zwecken. Die Zielgruppe sind Menschen, die aufgrund ihrer Arbeit in Neustadt auf eine temporäre und kostengünstige Übernachtungsmöglichkeit angewiesen sind.

Schank- und Speisewirtschaften werden aus dem gleichen Grund wie die Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Es befindet sich zwar eine Schank- und Speisewirtschaft in Form eines Schnellrestaurants im Plangebiet. Der bestehende Betrieb hat jedoch Bestandsschutz und soll im Plangebiet verbleiben. Hierfür wurde die unten stehende textliche Festsetzung getroffen:

Schank- und Speisewirtschaften, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits genehmigt sind, sind abweichend davon im Plangebiet zulässig.

Darüber hinaus soll eine Modernisierung oder ein Neubau dieser Betriebe innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur möglich sein. Dabei darf die genehmigte Grundfläche um 15% erweitert werden, wenn diese der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstung, ökologische Einrichtungen (z. B. Photovoltaik, Batteriespeicher, Ladeinfrastruktur) oder betriebsorganisierter Bereiche (z. B. Liefer- und Kommissionierbereiche, Schleusen, Rampen, Abholstationen) dienen (textliche Festsetzung 1.1.4).

Eine Modernisierung innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur oder ein Neubau unter Einhaltung der zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans genehmigten Grundfläche des Gebäudes ist ebenfalls zulässig.

Weitere Schnellrestaurants oder Imbisse sollen sich im Plangebiet hingegen nicht ansiedeln.

Vergnügungsstätten

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** (zu denen beispielsweise Nachtlokale oder Spielhallen zählen) werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht dem angestrebten Charakter des Gewerbegebiets entsprechen. Diese Nutzungen können zu einem negativen Image des Gewerbegebietes führen und stehen auch in Konkurrenz zu den von der Stadt gewünschten Gewerbebetrieben.

Aus o. g. Gründen (negatives Image/Flächenkonkurrenz) werden auch Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe, Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist im Plangebiet auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Störfallbetriebe

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen (u. a. unmittelbar gegenüber dem Plangebiet) vor den Auswirkungen von schweren Unfällen werden Betriebsbereiche i.S. von § 3 Abs. 5a

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgeschlossen.

Diese Betriebsbereiche sind gemäß §3 Abs. 5a BImSchG wie folgt definiert:

„Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012, S. 1) in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten auch bei Lagerung im Sinne des Artikels 3 Nummer 16 der Richtlinie in den in Artikel 3 Nummer 2 oder Nummer 3 der Richtlinie bezeichneten Mengen tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit vernünftigerweise vorhersehbar ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei außer Kontrolle geratenen Prozessen anfallen ...“

Zwar ist das Gros der betroffenen Anlagen dem Industriegebiet vorbehalten, einen vollständigen Ausschluss solcher Anlagen in Gewerbegebieten begründet § 8 BauNVO jedoch nicht. Das Gebiet ist für die Unterbringung von Störfallbetrieben neben der Nähe zu den oben genannten schutzbedürftigen Nutzungen auch aufgrund seiner Kleinteiligkeit nicht geeignet.

4.1.2 Sondergebiet Einzelhandel

Das festgesetzte Sondergebiet Einzelhandel dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden und genehmigten Sonderpostenmarkts. Diese Betriebsform soll an diesem Standort auch weiter verbleiben, da diese flächenintensiv ist und im zentralen Versorgungsbereich der Stadt die Flächen hierfür nicht vorhanden sind.

Charakteristisch für Sonder- und Restpostenmärkte ist die Kombination aus einem zentren- und nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Da sich die Sortimente in kurzen Abständen ändern, gibt es kein klar definierbares Hauptsortiment. Um negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden, wird festgesetzt, dass sich kein bestimmtes Hauptsortiment verfestigt. Damit eine solche Entwicklung verhindert werden kann, darf die Verkaufsfläche eines einzelnen Sortiments nicht mehr als 50 % der festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² für den Sonderpostenmarkt einnehmen.

Um negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neustadt in Holstein zu vermeiden, wird die maximale Verkaufsfläche des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiments auf 800 qm begrenzt.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² entspricht der genehmigten Verkaufsfläche des bestehenden Marktes.

In dem Sondergebiet soll auch ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm zulässig sein. Ein solcher Getränkemarkt, dessen Sortiment eher mit dem Pkw abgeholt wird, ist an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort sinnvoll. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird nicht mit negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich gerechnet.

Daneben dürfen sich auf der Grundlage des EHK 2025 sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment ansiedeln. Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist aufgrund des nicht-zentrenrelevanten Sortiments nicht erforderlich.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs wird gemäß dem EHK 2025 die Verkaufsfläche des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortiments auf max. 10 % der

realisierten Gesamtverkaufsfläche des Betriebes begrenzt¹⁶.

Folgende Sortimente werden in dem aktuell in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzept 2025 als **nicht zentren- und nahversorgungsrelevant** definiert:

- „Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Unterhaltungselektronik, Computer/Zubehör, Elektrokleingeräte, Medien, Elektrogroßgeräte, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, baumarktrelevante Haushaltswaren, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Rollos, Markisen, Sportgroßgeräte, Kinderwagen, Autokindersitze, Möbel, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung, Gartenmöbel, Matratzen, Matratzenschoner, Teppiche, Bodenbeläge, Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper, Campingartikel, Auto- und Motorradzubehör, Reitsportartikel, Jagdbedarf, Angelbedarf“

Definition der Verkaufsfläche:

Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie der **maximalen Gebäudehöhe** hinreichend bestimmt.

Für die Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4) wird entsprechend der heutigen Nutzung und Teilen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 80 eine max. GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für ein Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle hohe Ausnutzung der Gewerbeflächen. Dies entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 80 auf 12 Meter begrenzt, um mögliche negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu reduzieren.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung einer Gebäudehöhe oder der Höhe sonstiger baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Der **obere Bezugspunkt** für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.

Der **untere Höhenbezugspunkt** für die Gewerbegebiete ist in der Regel die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der erschließungsseitigen Grundstücksfront. Im Sondergebiet gilt hierbei auf Grund der vorhandenen Topografie

¹⁶ Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt in Holstein, GMA, 2025, S. 58

die Sierksdorfer Straße als erschließende Straße.

Durch die bewegte Topografie des Geländes kommt es bei einigen Grundstücken, insbesondere im rückwärtigen Bereich zu erheblichen Abweichungen zwischen der erschließenden Straße und der auf den Grundstücken gemessenen Höhe. Grundstücke, bei denen diese Höhenabweichung über einen Meter beträgt sind in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur „(H)“ gekennzeichnet. Für die, auf diese Weise gekennzeichneten Grundstücke, gilt abweichend die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe als unterer Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3,5 m ist für untergeordnete Gebäudeteile, technische Aufbauten (wie z. B. Antennen, Lüftungsanlagen und Schornsteine) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig.

Damit soll den Betrieben ein größerer Spielraum bei der Organisation der technischen Abläufe gegeben und die Nutzung regenerativer Energien gefördert werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** definiert. Um eine möglichst ausreichende Flexibilität für die Gewerbebetriebe zu erreichen, werden große **zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen** festgesetzt. Durch die großflächige Baufterausweisung wird ein Höchstmaß an Flexibilität gewährleistet.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit können Gebäude entstehen, die länger als 50 m sind. Gebäude mit mehr als 50 m sind für ein Gewerbegebiet nicht ungewöhnlich. Die Betriebe erhalten mit dieser Festsetzungen einen größeren Spielraum, auch hinsichtlich einer späteren Erweiterung des Betriebes durch die Verlängerung der Bestandsgewerbehalle. Die Gebäude müssen jedoch in einer offenen Bauweise errichtet werden, das heißt, dass die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand entsprechend der Landesbauordnung Schleswig-Holstein einhalten müssen.

4.4 Natur und Landschaft / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und stark versiegelt. Zusammenhängende Gehölzbestände befinden sich vor allem in den östlichen Randbereichen des Plangebietes. Außerhalb des Plangebietes erstrecken sich weitere Gehölz- und Baumbestände entlang des Bahndamms der Bahnstrecke Neustadt in Holstein - Lübeck.

Bei den zusammenhängenden Gehölzflächen handelt es sich gemäß der Biotoptypenkartierung von GFN GmbH um einen entwässerten Feuchtwald mit Weiden (WTw), sonstige Feldgehölze (HGY) und sonstige Gebüsch (HBy). Vereinzelt findet sich um Rande Grundstücke noch Ruderale Grasfluren (RHg) sowie Brombeerfluren (RHr).

Weitere vereinzelt Gehölz- und Baumstrukturen verlaufen entlang einiger Grundstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes. Sie strukturieren und gliedern das Gewerbegebiet. Entlang der Eutiner Straße (L309) befinden sich weitere straßenbegleitende Bäume, die nicht überplant werden.

Durch das Gebiet verläuft ein offener Graben, der das Niederschlagswasser aufnimmt. Entlang des Grabens findet sich ebenfalls eine Baum- und Gehölzstruktur. Diese wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da der Graben mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgers belegt wird und die Baugrenzen weitestgehend einen Abstand von

drei Metern zur Böschung und den Gehölzbeständen einhalten.

Innerhalb des entwässerten Feuchtwaldes befinden sich ein sonstiges Stillgewässer (FSY), das nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop qualifiziert ist. Das Stillgewässer wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht überplant und nicht beeinträchtigt, da es erhalten bleibt und gemäß §9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es wird zusätzlich als **Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit der **Zweckbestimmung Biotopschutz / Kleingewässer** festgesetzt.

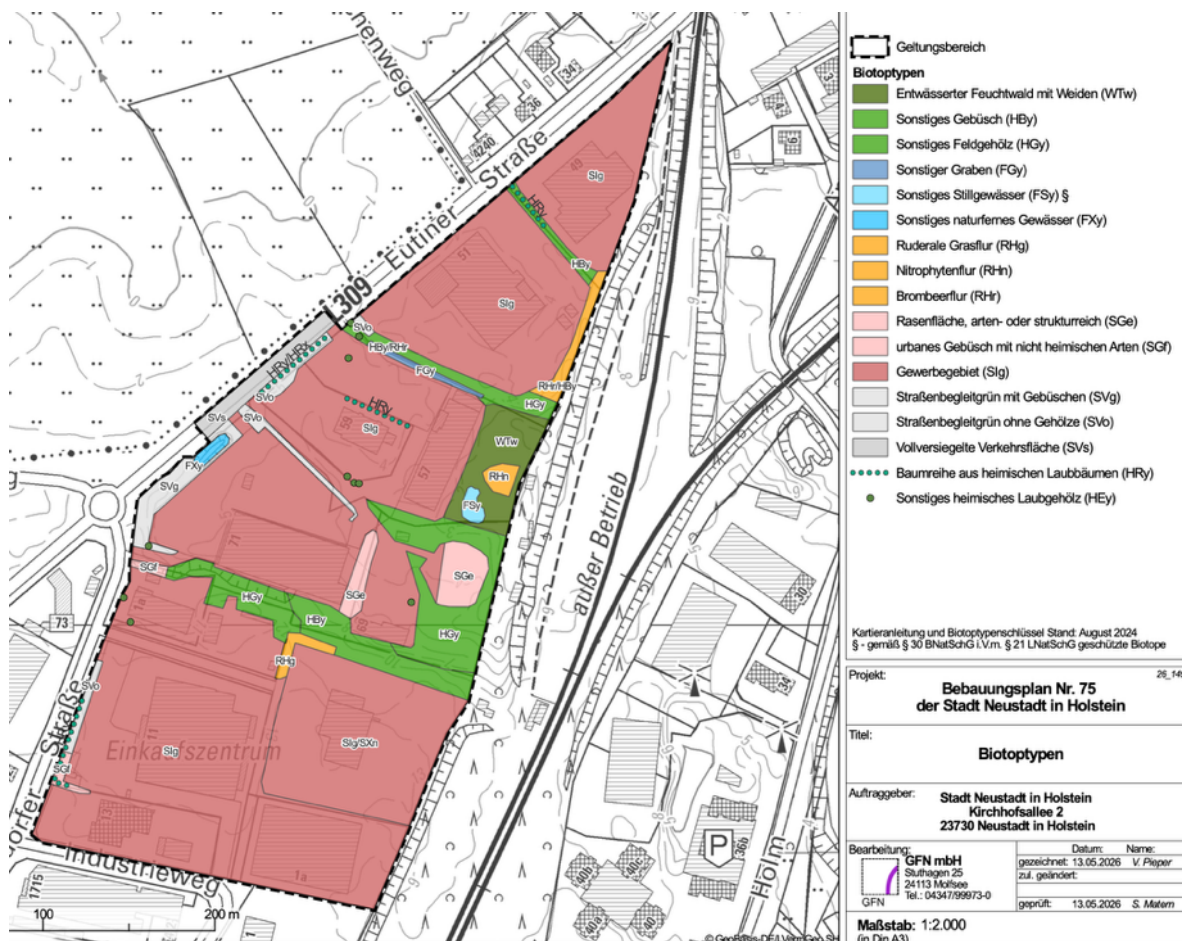


Abbildung 4: Biotoptypenkartierung (Quelle: GFN mbH, Molfsee, Mai 2026)

Teile des Gehölzbestandes (Bäume mit 15 cm Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe), die sich im Plangebiet befinden, sind grundsätzlich durch die „Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein“ aus dem Jahre 1981 geschützt. Sollte die Fällung von Bäumen für die Erweiterung eines Betriebes erforderlich sein, kann eine Ausnahme gemäß § 3 der Kreisverordnung erteilt werden. Es werden in diesem Zusammenhang dann Ersatzpflanzungen festgelegt.

Um eine zu hohe Versiegelung auf den Grundstücken zu verhindern und Auswirkungen der auf den Wasserhaushalt zu minimieren, wird als **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt, dass Stellplätze in einem versickerungsfähigem Aufbau herzustellen sind. Damit tatsächlich eine Versickerung erfolgt, sollte der Abflussbeiwert der verwendeten Materialien maximal 0,5 betragen. Dies gilt für zukünftige Stellplätze. Die bestehenden Stellplätze sind genehmigt und genießen Bestandsschutz.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Bei dieser 2. Fallkonstellation darf für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens die maximal zulässige Grundfläche bei 20.000 qm – 70.000 qm liegen. Es wurde wie oben beschrieben eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Auch wenn diese zum Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75 zu erwarten sind, ist dennoch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufzustellen.

Die Stadt Neustadt in Holstein stellt den Bebauungsplan mit dem Ziel auf, dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß den landesplanerischen Vorgaben sowie den Anforderungen des Baugesetzbuches Rechnung zu tragen. Mit der Planung soll das innerhalb eines seit vielen Jahren bestehenden Gewerbegebietes vorhandene Nachverdichtungspotenzial städtebaulich geordnet und einer angemessenen baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der naturräumlichen Restriktionen im Umfeld der Siedlungslagen stehen im Stadtgebiet nur noch in sehr begrenztem Umfang Flächen zur Verfügung, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind. Vor diesem Hintergrund misst die Stadt Neustadt in Holstein dem Belang der Innenentwicklung und der damit verbundenen Nutzung bereits erschlossener bzw. planungsrechtlich vorgeprägter Flächen ein besonderes Gewicht bei. Wie bereits dargestellt (vgl. Abbildung 2), stellt der Flächennutzungsplan für den gesamten Geltungsbereich bereits eine gewerbliche Bauflächenentwicklung dar.

Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der überwiegende Teil des Plangebietes derzeit nach § 34 BauGB planungsrechtlich bebaubar. Die bestehenden Baurechte sind daher bei der Ermittlung und Bewertung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen, deren Beseitigung im Rahmen einer nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Entwicklung grundsätzlich bereits heute möglich wäre. Soweit einzelne Bäume dem Schutz der einschlägigen Baumschutzsatzung unterliegen, bleiben die hieraus resultierenden Anforderungen, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Ersatzpflanzungen oder sonstiger Ausgleichsmaßnahmen, unberührt.

Demzufolge sind die bereits bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als planungsrechtlicher Ausgangszustand zugrunde zu legen. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung planungsrechtlich zulässig waren, sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht als durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlich verursachte Eingriffe zu berücksichtigen. Eine entsprechende Kompensation auf Ebene des Bebauungsplanes ist insoweit nicht erforderlich.

Für die Eingriffsbilanzierung sind somit insbesondere diejenigen Gehölzbestände maßgeblich, die sich auf Flächen befinden, die bislang planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind. Die mit der erstmaligen planungsrechtlichen Sicherung bzw. Ermöglichung einer baulichen Nutzung dieser Flächen verbundenen Eingriffe sind entsprechend zu erfassen und im Rahmen der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Das Büro Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH (GFN), Molfsee, hat die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und einen Ausgleichsbedarf von **5.671 m²** für Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften ermittelt. Bei den auszugleichenden flächigen Gehölzen Flächen handelt es sich um Flächen mit **besonderer Bedeutung für den Naturschutz**. Gemäß der oben beschriebenen Biotoptypenkartierung handelt es sich bei einer Teilfläche um einen entwässerten Feuchtwald mit Weiden und bei einer anderen Teilfläche um

ein sonstiges Feldgehölz.



Abbildung 5: Gehölzeingriffe im Geltungsbereich ((Quelle: GFN mbH, Tab. 2 in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Seite 8)

„Gemäß Runderlass wird für die Gehölze der Biotoptypen HGy (Sonstiges Feldgehölz) und WTw (Entwässerter Feuchtwald mit Weiden) der Ausgleichsfaktor 1:2 angesetzt, da es sich um junge Gehölzbestände handelt. Der Biotoptyp HBy (Sonstiges Gebüsch) ist schneller wiederherstellbar und wird daher mit dem Ausgleichsfaktor 1:1 bilanziert. In die Bilanzierung einbezogen werden alle Gehölzflächen, die innerhalb der Baugrenzen liegen“.¹⁷

¹⁷ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH,

Biotoptyp	Betroffene Fläche (m ²)	AF	Komp. (m ²)
Sonstiges Gebüsch (HBy)	505	1	505
Sonstiges Feldgehölz (HGy)	1.653	2	3.306
Entwässerter Feuchtwald mit Weiden (WTw)	930	2	1.860
Kompensationsbedarf insgesamt			5.671

Tabelle 1: Ausgleichsbedarf für die Gehölzbestände (Quelle: GFN mbH, Tab. 2 in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Seite 8)

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche. Es handelt sich um eine Teilfläche des insgesamt 25.147 m² großen Flurstücks 23/7, Flur 5 der Gemarkung Neustadt. Das Flurstück wird von der Stadt zur Umsetzung von unterschiedlichen Ausgleichsbedarfen, die sich aus Planungen im Stadtgebiet ergeben, erworben.

„Auf der Ausgleichsfläche sind standortgerechte und heimische Gehölze flächig anzupflanzen, wobei im Randbereich Sträucher und im Inneren der Fläche Bäume zu pflanzen sind. Der Pflanzabstand von Bäumen beträgt mindestens 4 x 4 m und es sind mindestens 50 Bäume zu pflanzen, um den Baumverlust im Geltungsbereich auszugleichen. Bäume sind als Heister (150/200 cm) und Sträucher in der Pflanzqualität 60/100 cm zu wählen.

*Sämtliche Pflanzungen sind gegen Verbiss mit einem Wildschutzzaun zu sichern und dauerhaft zu erhalten“.*¹⁸

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein bestehendes Gewerbegebiet überplant werden soll, ist die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange nicht zu erwarten. Größere Bäume, die Quartierspotenzial (Baumhöhlen) für Fledermäuse haben könnten, sind über die oben genannte Baumschutzverordnung geschützt.

Im Bebauungsplan werden artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen. Zum Schutz gehölzbrütender Vögel dürfen Gehölze gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1.10. – 28./29.02. gefällt oder zurückgeschnitten werden.

Zum Schutz von Fledermäusen dürfen Bäume mit einer potenziellen Eignung für Tagesquartiere nur im Zeitraum von 1.12. – 28./29.02. gefällt werden.

Zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern (z. B. Schwalben oder Mauersegler) muss vor einem Gebäudeabriss eine Besatzkontrolle erfolgen, ob Vögel in den Gebäuden ihre Nester gebaut haben oder ob Tagesquartiere, Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Um die Auswirkungen auf die Insekten und somit auf die Fledermäuse zu minimieren, wird als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass nur insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zulässig ist. Es sollen LED-Leuchten mit warm-weißem oder gelblichen Licht (< 3.000 Kelvin) finden. Die Leuchten dürfen nur nach unten abstrahlen und die Oberflächentemperatur der Lampen sollte unter 60 °C bleiben. Eine Abstrahlung von Licht in das Umfeld des Plangebiets ist zu vermeiden. Die

¹⁸ ebenda, Seite 10

Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken, wo möglich sollten Bewegungsmelder verwendet werden.

Im Rahmen einer Nachverdichtung des Plangebietes oder einer Erweiterung der bestehenden Betriebe sind die Artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen:

- **Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3):** Es ist verboten, Tieren nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu zerstören.
- **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2):** Tiere besonders geschützter Arten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden.
- **Lebensstättenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3):** Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.
- **Pflanzenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 4):** Wildlebende Pflanzen besonders geschützter Arten dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört

5 Verkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Westen über die Eutiner Straße, die als Landesstraße L309 qualifiziert ist, sowie über die Sierksdorfer Straße erschlossen. Von Süden erfolgt die Erschließung über den Industriefweg.

Der Industriefweg mündet nach Westen in die Sierksdorfer Straße, welche wiederum in die Eutiner Straße (L309) mündet. Diese führt nach Nordosten in das Zentrum Neustadts. Von dort führt die Landesstraße unter unterschiedlichen Straßennamen zur Bundesstraße B501 und zur Anschlussstelle *Neustadt i.H. – Pelzerhaken* der Bundesautobahn BAB A1.

In südwestlicher Richtung schließt die Eutiner Straße (L309) das Plangebiet über die rd. 1 km entfernte Anschlussstelle *Neustadt i.H. – Mitte* ebenfalls an die Bundesautobahn A1 an. Zudem führt sie weiter in Richtung Westen zur Ortschaft Süsel mit Anbindung an die Bundesstraße B76.

Insgesamt ist das Plangebiet sehr gut an den überörtlichen und örtlichen Verkehr angebunden. Da es bereits vollständig erschlossen und größtenteils bebaut ist, ist davon auszugehen, dass keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen und der Verkehr über die vorhandenen Straßen verkehrsgerecht abgewickelt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auch die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage einer Abbiegespur im Bereich der L 309 geschaffen werden. Der betroffene Straßenabschnitt stellt insbesondere für den Radverkehr einen bekannten Unfallschwerpunkt dar, an dem es wiederholt zu Verkehrsunfällen mit teilweise schweren Verletzungen gekommen ist. Durch die geplante Bündelung der Zufahrten und die damit verbundene Neuordnung der Verkehrsströme wird eine planerische Lösung vorbereitet, die zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit beiträgt. Als Notzufahrten sollen jedoch Bestandszufahrten erhalten bleiben. Welche Zufahrten konkret aufgehoben werden, muss im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem LBV-SH erfolgen.

Die für den Bau benötigten Flächen werden vor diesem Hintergrund in den Geltungsbereich

des Bebauungsplanes aufgenommen und werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Büro Benthien Planungs- und Ingenieurgesellschaft hat hierfür in 2024 eine Vorplanung erstellt (siehe Abbildung 6). Diese sieht neben einer neuen Linksabbiegespur von der Eutiner Straße ins Plangebiet unter anderem eine Radverkehrsfuhrt vor und plant zudem auch die innere Erschließung des Plangebiets. Die Straßenvorplanung (Gestaltungslageplan, Regelquerschnitte, Erläuterungsbericht) ist Anlage zur Begründung.

Die weitere Ausführungsplanung muss mit dem LBV-SH abgestimmt werden.

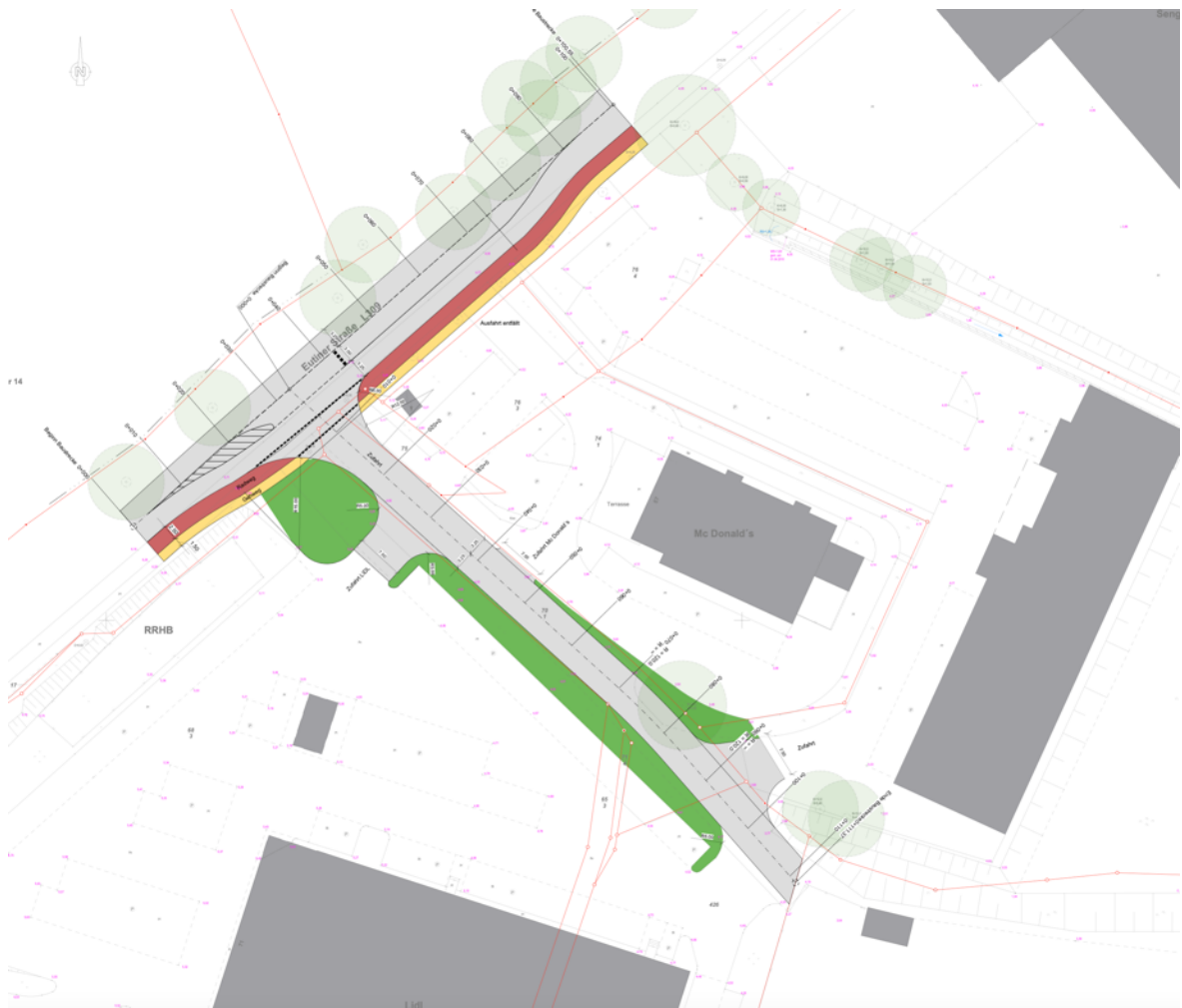


Abbildung 6: Vorplanung Umbau Eutiner Straße (L309) (12.2024), Benthin Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Neustadt in Holstein

Der LBV-SH hat folgende Hinweise für die Ausführungsplanung gegeben:

- Alle baulichen Veränderungen an der Landesstraße 309 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck, abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger des überörtlichen Verkehrs keine zusätzlichen Kosten entstehen. Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung (z. B. Lichtsignalanlagen, Linksabbiegespuren einschließlich der Ablösezahlungen) gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers des Landes.
- Sofern für die Errichtung der Linksabbiegespur Grunderwerb erforderlich ist, wird dieser, wie auch die katasteramtliche Vermessung, durch die Stadt Neustadt in Holstein auf deren Kosten veranlasst und durchgeführt. Bei der nach Bau erforderlichen Straßenschlussvermessung ist der Grunderwerb des LBV.SH zu beteiligen.

- Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes, kann davon ausgegangen werden, dass während der Baudurchführung der Erschließung des Bebauungsplanes Materialtransporte über die L 309 erfolgen werden. Die Arbeiten sind deshalb im Vorwege mit der Baustellenkoordinierung des LBV.SH abzustimmen, so dass sich Baumaßnahmen des LBV.SH nicht mit den Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplans überschneiden. Die Abstimmung mit der Baustellenkoordinierung des LBV.SH hat über das Funktionspostfach baustellenkoordinierung@lbv-sh.landsh zu erfolgen.
- Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Innere Erschließung

Die zentral gelegenen Grundstücke sollen über die neue interne Erschließung gemäß o. g. Vorplanung erschlossen werden. Im Bebauungsplan wird zur Sicherung dieser internen Erschließung ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Flurstücke festgesetzt.

Die sonstigen Gewerbegrundstücke werden über ihre Bestandszufahrten direkt von der Eutin- und Sierksdorfer Straße bzw. dem Industrie Weg erschlossen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist vorwiegend auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Es bestehen außerdem öffentliche Parkplätze im Industrie Weg, außerhalb des Plangebiets.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Sierksdorfer Straße“ befindet sich direkt südwestlich des Geltungsbereichs. Sie wird von den Buslinien 507 (Ratekau – Timmendorfer Strand – Neustadt i.H.), 520 (Eutin – Neustadt i.H. – Retzin), 522 (Neustadt i.H. – Timmendorfer Strand) und 550 (Sierksdorf – Neustadt i.H. – Oldenburg i.H.) bedient.

Der Geltungsbereich liegt in einem Abstand von über 50 m westlich der Eisenbahnstrecke Lübeck – Neustadt i.H. – Puttgarden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), an benachbarter Bebauung entstehen. Eine Zunahme an Zugzahlen bei Tag und bei Nacht sind nicht auszuschließen.

Die Lärmimmissionen, die von der Bahnstrecke auf das Plangebiet einwirken, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 untersucht und bewertet.

6 Emissionen und Immissionen

Aufgabenstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 ist von schutzbedürftigen Wohnnutzungen (z. B. die Wohnbebauung am Holm oder östlich Küchenweg) umgeben, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Bisher sind für das Gebiet im unbeplanten Innenbereich keine Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen. Mit der

Aufstellung des Bebauungsplans sollen nun Lärmfestsetzungen getroffen werden, um langfristig Lärmkonflikte mit den schutzbedürftigen Wohnnutzungen und den Gewerbebetrieben zu vermeiden. Gleichzeitig erhalten die Betriebe eine Planungssicherheit und es werden immissionsschutzrechtliche Entwicklungsoptionen – unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzung - aufgezeigt.

Zugleich weist auch das Plangebiet selbst einen Schutzanspruch gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der westlich angrenzenden Eutiner Straße (L309) sowie der Bahnlinie Lübeck – Puttgarden die sich direkt östlich des Plangebiets befindet, auf. Denn gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber allgemein zulässig. Es gilt also zum einen die Nutzenden der Schlaf- und Wohnräume und zum anderen die Beschäftigten in den Gewerbebetrieben vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Für die Untersuchung und Bewertung der Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen wurde das Büro Lärmkontor, Hamburg durch die Stadt Neustadt i.H. mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftrag¹⁹.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und zum Schutz vor lärmbedingten Umweltbeeinträchtigungen wurde der Verkehrslärm insbesondere der angrenzenden Eutiner Straße und der Schienenlärm, der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse, welche auf das Plangebiet einwirkt, sowie der Gewerbelärm, der auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen einwirkt, schalltechnisch untersucht.

Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurden die Geräuschvorbelastungen der bestehenden Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 und der Nachbarschaft berücksichtigt.

Immissionsorte

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden 19 maßgebliche Immissionsorte in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 75 untersucht. Es handelt sich unter anderem um eine gegenüberliegende Wohnnutzung an der Eutiner Straße und östlich des Küchenweges, um eine Wohnnutzung im nördlichen Teil der Straße „Am Holm“ und um eine erst vor Kurzem realisierte Wohnnutzung im mittleren Teil der Straße „Am Holm“, die sich gegenüber dem Neustädter Hafen befindet.

Die genaue Verortung ist der Anlage 1b der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der unterschiedlichen Geräuschquellen erfolgte auf der Grundlage der DIN 18005-3. Im Beiblatt 1 sind die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel für die unterschiedlichen Baugebiete und Lärmquellen (Verkehrslärm/Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm) genannt.

¹⁹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 Stadt Neustadt i.H., LÄRMKONTOR GmbH

Nutzung	Tag (6:00 – 22:00 Uhr) in dB(A)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) in dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	55	45
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU)	60	50
Kerngebiete (MK)	63	53
Gewerbegebiete (GE)	65	55

Tabelle 2: Orientierungswerte für den Beurteilungspegel (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 Stadt Neustadt i.H., LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, S. 6)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind Werte, die in der Planung von Baugebieten anzustreben sind. Im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung einer bestehenden Lärmbelastung können diese auch überschritten werden, sofern die Möglichkeiten von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft und angemessen berücksichtigt werden.

Eine weitere Beurteilungsquelle bildet die Verwaltungsvorschrift Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm²⁰). Es gelten für Gewerbelärm folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.

Nutzung	Immissionsrichtwerte TA Lärm	
	Tag (06:00-22:00 Uhr) in dB(A)	Nacht (22:00-06:00 Uhr) in dB(A)
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Urbanes Gebiet	63	45
Gewerbegebiete	65	50

Tabelle 3: Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm in den Unterschiedlichen Baugebieten (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 Stadt Neustadt i.H., LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, S. 8f.)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Beurteilung und Ergebnisse

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt bezüglich des Gewerbelärms zum Ergebnis, dass

- der prognostizierte Beurteilungspegel für Gewerbelärm aller detailliert untersuchten Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 am IO 9 +15 (nordwestlich der Eutiner Straße) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Tag geringfügig und im Nachtzeitraum deutlich überschreiten würde, wenn keine Lärmfestsetzungen getroffen werden.

²⁰ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, Aug. 1998, GMBL 1998 S.503, einschl.: Änderung vom 01. Juni 2017

- an den nordöstlich des Plangebiets gelegenen Wohngebäuden (IO 13 +14) die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete am Tag um mehr als 10 dB, im Nachtzeitraum jedoch um maximal 3 dB unterschritten werden. Für die Nacht ist daher unter Berücksichtigung des vorbelastungsunabhängigen Ansatzes gemäß 3.2 der TA-Lärm eine Beschränkung der Geräuschemissionen des Plangebietes in diese Richtung notwendig.
- an den östlich des Plangebiets gelegenen Wohngebäuden (IO 7 + 16-18) die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete am Tag um mehr als 10 dB unterschritten, im Nachtzeitraum jedoch um bis zu 3 dB überschritten werden. Für die Nacht ist daher unter Berücksichtigung des vorbelastungsunabhängigen Ansatzes gemäß 3.2 der TA-Lärm eine Beschränkung der Geräuschemissionen des Plangebietes in diese Richtung notwendig.

Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr)

Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms entlang der Eutiner Straße (L 309) sind vorhandene Verkehrsdaten aus einer Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein von 2023. Die Verkehrsbelastungen für die Sierksdorfer Straße wurden der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 80 aus 2017 /13/ entnommen.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch Schall, insbesondere durch die Schallemissionen der Eutiner Straße (L 309) beaufschlagt ist. Hier sind mit einem Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht schalltechnische Belastungen zu verzeichnen, welche im unmittelbaren Straßennahbereich die Schwellen der Gesundheitsgefährdung laut Rechtsprechung erreichen.

Im Großteil des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel unter 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 /3/ für Gewerbegebiete werden somit überwiegend eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch Gewerbelärm und der Orientierungswerte der DIN 18005-3 durch Verkehrslärm sind zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen Schallschutzmaßnahmen erarbeitet worden. Diese sind in Form folgender Lärmfestsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Mit diesen Festsetzungen können langfristig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden.

Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (textliche Festsetzung 5.1)

Aus den unterschiedlichen Lärmarten (Straßen- und Schienenlärm, Gewerbelärm) wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel DIN 4109-2018 für die zum Schlafen geeignete Räume sowie für sonstige Aufenthaltsräume (hierzu gehören auch Büroräume) ermittelt. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile der Gebäude, in denen sich die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume oder zum Schlafen geeignete Räume befinden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Wie in Abbildung 7 zu sehen (Anlage 3c zur Schalltechnischen Untersuchung), resultiert aus

den Außenlärmpegeln für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (u. a. Büroräume) Schall-dämm-Maße für die Lärmpegelbereiche von IV (in orange) bis V (in Rot). Der überwiegende Teil der überbaubaren Grundstücksfläche liegt jedoch im Lärmpegelbereich IV.

Die Außenlärmpegelbereiche wurden auf der Grundlage der Abbildung in der Planzeichnung festgesetzt.

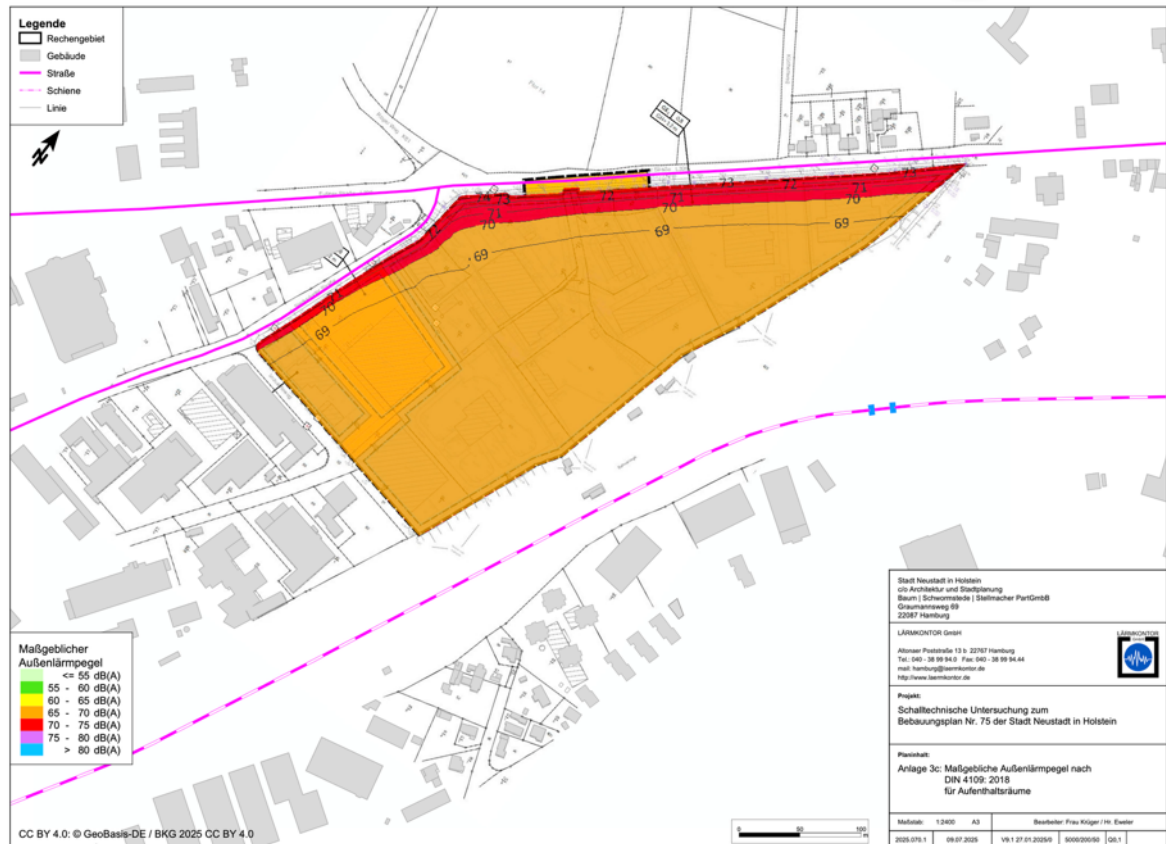


Abbildung 7: Darstellung resultierender Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume nach DIN 4109: 2018
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 Stadt Neustadt i.H.,
LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Anlage 3c)

Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung nach DIN 456918 (textliche Festsetzung 5.2)

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden in den Gewerbegebieten (GE₁, GE₂, GE₃ und GE₄) und dem Sondergebiet (SO) richtungsbezogene Geräuschkontingentierung entsprechend der DIN 45691:2006-12 tags und nachts für die Richtungen Nordwest, Nordost und Ost auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit a aa) BauGB festgesetzt.

Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller vorhandenen und zukünftig gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Gleichzeitig sollen ausreichende Geräuschkontingente für zukünftige gewerbliche Nutzungen sichergestellt werden. Die Emissionskontingente sind also so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der maßgebliche Immissionsrichtwert überschritten wird.

Die konkrete Umsetzung eines Bebauungsplanes und der in ihm festgesetzten Geräuschkontingentierung findet auf der Ebene der Objektplanung der jeweiligen Betriebe und Anlagen statt. Die ansiedlungswilligen Betriebe müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die

Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke, wie z. B. der TA Lärm /7/ belegen. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf dem Gewerbegrundstück zu erbringen.

Die in der untenstehenden Tabelle 4 angegebenen richtungsbezogenen Emissionskontingente dürfen durch Betriebe oder Anlagen weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00) überschritten werden:

Richtung	Nordwest		Nordost		Ost	
Teilfläche	L _{EK} , Tag	L _{EK} , Nacht	L _{EK} , Tag	L _{EK} , Nacht	L _{EK} , Tag	L _{EK} , Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
GE ₁	55	40	-	50	-	55
GE ₂	-	40	-	55	-	50
GE ₃	-	45	-	55	-	45
SO	-	50	-	55	-	50
GE ₄	-	55	-	-	-	55

Tabelle 4: Emissionskontingente tags und nachts (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 Stadt Neustadt i.H., LÄRMKONTOR GmbH)

In der Planzeichnung werden die in der Tabelle genannten Richtungsgebiete zeichnerisch festgelegt. Für die übrigen Richtungen ist hingegen keine Einschränkung der Gewerbegebiete und des Sondergebiets notwendig.

Da sich in den emissionsbeschränkten Gewerbe- und Sondernutzungsgebieten bereits bestehende Betriebe befinden, kann es notwendig sein, zu prüfen, ob die vergebenen Geräuschkontingente deren Betrieb abzubilden vermögen und diesen ausreichenden Entwicklungsspielraum bieten. Andererseits müssen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bereits im Bestand eingehalten werden und eine gewisse Einschränkung hinsichtlich der Schallemissionen ist im Bestand vorauszusetzen.

Nachtbetrieb in größerem Rahmen (auch im Freien) ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten auf Flächen mit einem Emissionskontingent von $LEK \geq 55 \text{ dB(A)}$ möglich. Nach DIN 18005 ist eine gewerbliche Nutzung ohne Emissionsbegrenzung mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m^2 anzusetzen.

Auf Gewerbeflächen mit einem Emissionskontingent $LEK \approx 50 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z. B. Lkw-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.

Auf Gewerbeflächen mit einem Emissionskontingent $LEK \leq 45 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts ist Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

Von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren (**textliche Festsetzung 5.3**).

7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Leitungen der Eutiner und Sierksdorfer Straße durch die Stadtwerke Neustadt i.H.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Leitungen der Eutiner und Sierksdorfer Straße an die bestehende Schmutzwasserversorgung der Stadtwerke Neustadt i.H. angeschlossen.

Die Ausführungen/Änderungen der Abwasseranlagen sind rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen und erfordern eine Genehmigung. Es besteht Anschluss und Benutzungszwang, somit muss an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Stadtwerke haben prüfen/berechnen lassen, ob das bestehende Kanalnetz das zusätzliche Schmutzwasser aufnehmen kann. Die Prüfung/Berechnung hat ergeben, dass das bestehende Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist und das zusätzliche Schmutzwasser aufnehmen kann. Somit ist das zusätzliche Schmutzwasser durch die vorhandene Einleiterlaubnis fürs Klärwerk gedeckt.

Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser von den privaten und den öffentlichen Grundstücken fließt in die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle der Stadtwerke Neustadt in Holstein. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Im Plangebiet befindet sich ein offener Graben (Verbandsgewässer 3.1 des Wasser- und Bodenverbandes „Neustädter Binnenwasser“), der das Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke aufnimmt und in Richtung Osten (Hafenbecken) ableitet.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über das bestehende Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Kreises Ostholstein; dieser hat den Zweckverband Ostholstein (ZVO) damit beauftragt.

Die Abfallbehörde hat auf folgenden Aspekt hingewiesen:

„Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, oder im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung wieder zu verwenden.“

Telekommunikation

Der Plangeltungsbereich ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Brandschutz

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m³/h für 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m ist bereitzustellen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Neustadt in Holstein.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der

Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

8 Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten / Bodenordnung

Denkmalschutz

Westlich des Plangebietes und der Eutiner Straße (L309) liegen archäologische Interessengebiete. Im Plangebietes liegen zurzeit jedoch keine Kenntnisse über Bodendenkmale vor.

Es wird auf § 15 DSchG SH hingewiesen: 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.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kampfmittel bekannt.

Der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein weist auf folgendes hin:

Für das Gebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 4 Abs. 1 Kampfmittelverordnung S-H. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemarkungen vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemarkung Neustadt liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet.

Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

9 Eisenbahnstrecken

Östlich des Plangeltungsbereiches liegen erhöht auf Bahndämmen die Eisenbahnstrecken Nr. 1100 Lübeck-Puttgarden und Nr. 1023 Kiel-Neustadt/Holstein. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecken ist die DB InfraGO AG.

Es findet derzeit der Aus- und Neubau der Strecke Hamburg-Lübeck- Puttgarden statt.

Hierfür ist derzeit beim Eisenbahn-Bundesamt eine Planfeststellungsverfahren anhängig. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 lediglich ein bestehendes Gewerbegebiet überplant und das vorhandene Nachverdichtungspotential ausgenutzt werden soll, geht die Stadt Neustadt in Holstein davon aus, dass keine Auswirkungen auf den Ausbau bzw. Neubau der Strecke zu erwarten sind. Die Eisenbahnstrecken werden durch die Aufstellung des Bebauungsplan weder beeinträchtigt noch überplant.

Zwischen dem Bahndamm und dem Plangebiet erstrecken sich Gehölz- und Baumstrukturen, die noch auf den Bahnflächen liegen und somit außerhalb des Geltungsbereiches. Der Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen und dem westlichsten Bahngleis auf dem Bahndamm liegt bei rund 30 m.

Das Eisenbahnbundesamt und die Deutsche Bahn AG haben folgende Hinweise gegeben:

- Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten
- Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
- Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.
- Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
- Aufgrund der Nähe zur Bahnoberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Durchlässe, Entwässerungsanlagen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise, Bahnübergänge etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Im Randbereich der Gleisanlagen liegen Kabel der Leit- und Sicherungstechnik. Hier muss sichergestellt sein, dass diese nicht beeinflusst werden. Weder mechanisch noch durch induzierte Fremdspannungen anderer Kabel. Darüber hinaus muss auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

10 Küsten- und Hochwasserschutz / Überflutungsschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein hat folgende Hinweise gegeben:

„Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m zur Küste. Eingriffe in Deiche oder andere Küstenschutzanlagen sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen. Eine direkte Betroffenheit von küstenschutzrechtlich relevanten Genehmigungstatbeständen ist auszuschließen.

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen „in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb der Hochwassergebietskulisse. Die Umsetzung von Bauvorhaben in den betroffenen Gebieten unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung der Gebiete erfolgt sechsjährlich (zuletzt im Dezember 2019).

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Grundsätzlich sind die Betriebsflächen der Betriebe aufgehöht worden. Die noch tiefer liegenden Bereiche müssen bei einer baulichen Entwicklung ebenfalls aufgehöht werden.

Es wird auf die Berücksichtigung des Nachweises einer schadlosen Überflutung bei Starkregenereignissen (eine Auswirkung des Klimawandels) hingewiesen. Ab einer abflusswirksamen Fläche von mehr 800 qm auf dem jeweiligen Grundstück ist der Nachweis einer schadlosen Überflutung zu führen. Der Nachweis einer schadlosen Überflutung mit Angabe der zusätzlichen Rückhaltungsmengen wird voraussichtlich zu führen sein. Im weiteren Planungsablauf ist nach Verifizierung der Grundstücksbebauung (Dachflächen, befestigte Hoffläche etc.) ggf. ein Überflutungsnachweis durchzuführen. Es wird empfohlen sich mit den zuständigen Behörden oder Verbänden hierzu auszutauschen.

11 Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes Ostsee

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Ostsee hat folgenden Hinweis gegeben:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natrium- und Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

12 Flächenbilanz

	Fläche in ha
Gewerbegebiete GE 1 – GE 4	6,78
Sondergebiet „Einzelhandel“	0,96
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,15
Geltungsbereich gesamt	7,89

13 Kosten

Der Stadt Neustadt in Holstein entstehen - neben den Kosten für die Planaufstellung - entsprechende Kosten für die Planung und Herstellung der Linksabbiegespur.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein am gebilligt.

Neustadt in Holstein, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister