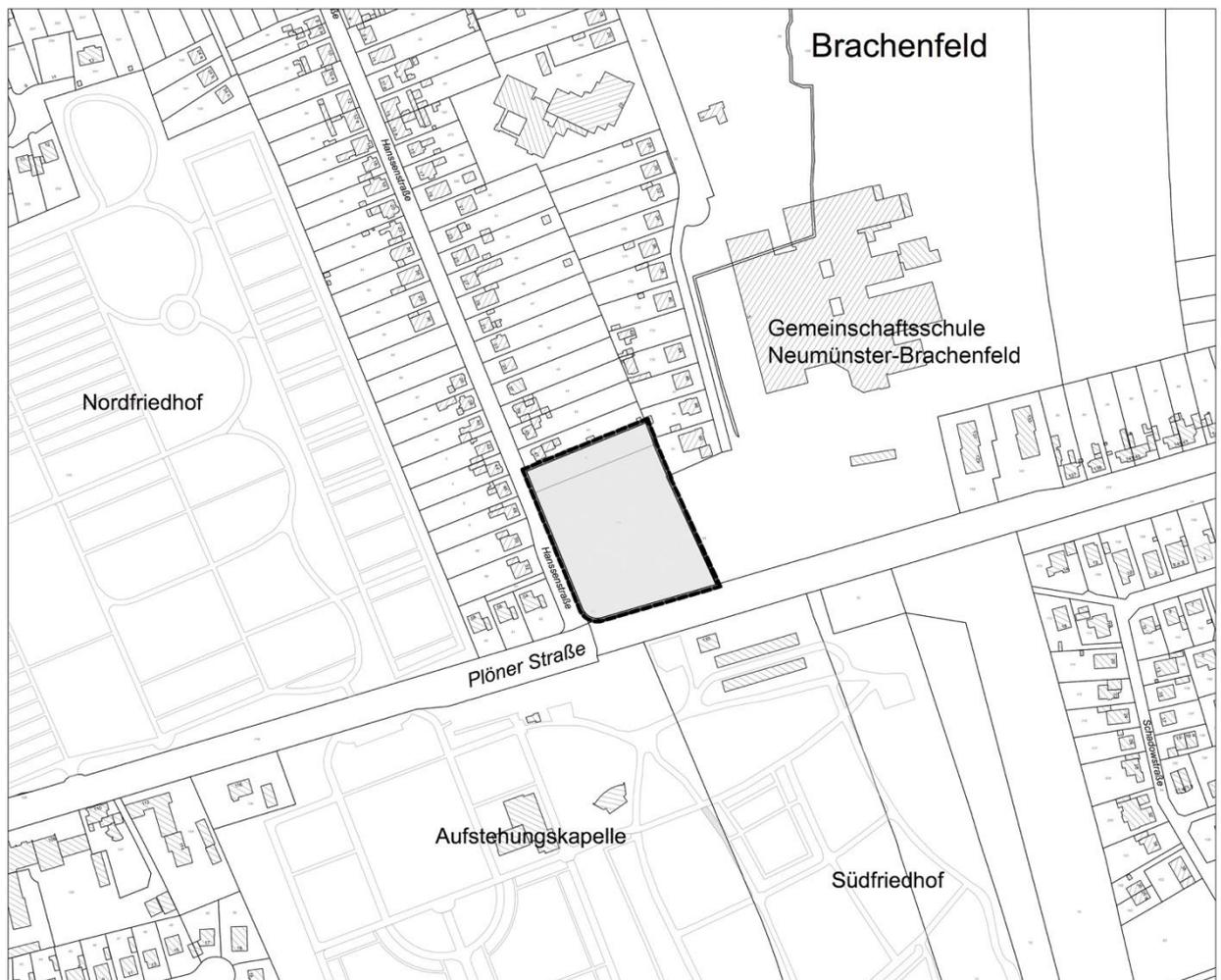




## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 174 – ECKE PLÖNER STRASSE / HANSSENSTRASSE -

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER PLÖNER STRASSE, ÖSTLICH DER HANSSENSTRASSE, WESTLICH DER GEMEINSCHAFTSSCHULE NEUMÜNSTER-BRACHENFELD UND SÜDLICH DES BAUGRUNDSTÜCKES HANSSENSTRASSE 47 IM STADTTEIL BRACHENFELD / RUTHENBERG



Übersichtsplan o.M.

## **INHALT**

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis .....	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand.....	4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben .....	5
<b>B. PLANUNGSINHALTE .....</b>	<b>7</b>
1. Planungskonzept.....	7
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 174 .....	7
4. Verkehr, Erschließung, technische Ver- und Entsorgung.....	11
5. Infrastruktur.....	13
6. Kampfmittel, Archäologie.....	13
<b>C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>14</b>
1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft.....	14
2. Artenschutz.....	14
3. Immissionsschutz .....	16
<b>D. PLANDURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>18</b>
1. Rechtsfolgen .....	18
2. Bodenordnung .....	18
3. Städtebauliche Gebote .....	18
<b>E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>18</b>
1. Flächenangaben, Daten.....	18
2. Kosten und Finanzierung .....	19

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

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

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

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind durchzuführen. Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Aufgrund der Planungssituation, die eine Anpassung der planerischen Rahmenvorgaben in einem bestehenden Wohngebiet zum Ziel hat, war eine gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da die Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder indirekt betroffen waren.

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

Seit 2004 ist die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im vorliegenden Planungsfall liegen keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

### **2. Planungsanlass, Planungserfordernis**

Für den Plangeltungsbereich, d.h. für die Flurstücke 8 und 114, die nördlich der Plöner Straße und westlich der Hanssenstraße im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg liegen, wurde durch die Graf Recke Stiftung als Vorhabenträger der Wunsch zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geäußert, um auf den brachliegenden Flächen ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Nutzungen zu errichten. Die Graf Recke Stiftung plant an diesem Standort ein Wohn- und Versorgungsangebot vornehmlich für Senioren.

Die Nachfrage nach seniorenfreundlichem Wohnungsbau mit entsprechenden zusätzlichen Versorgungseinrichtungen wie medizinischen Dienstleistungen und beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen ist in Neumünster aktuell vorhanden und wird zukünftig noch ansteigen. Gemäß den Ergebnissen einer Pflegekonferenz aus dem Jahr 2015 werden im gesamten Stadtgebiet bis 2030 voraussichtlich über 2000 Menschen älter als 65 Jahre alt sein.

Planungsziel ist es, eine brachliegende, zentral gelegene Fläche im Innenbereich einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Neben einer überwiegenden Realisierung von Seniorenwohnungen soll im südlichen Geltungsbereich eine gemischte Nutzung zur Unterbringung von Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen ermöglicht werden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Planung dient der Innenentwicklung, denn das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und erfasst einen zu wesentlichen Teilen bereits baulich vorgeprägten Bereich. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage wird durch die gezielte innere Verdichtung des Siedlungsgefüges vermieden.
- Die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Grundstücksgröße von rd. 12.860 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,45 rund 5.878 m<sup>2</sup>).
- Es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet.
- Es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

Das beschleunigte Verfahren soll daher Anwendung finden. Hierbei entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

### **3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg östlich des Stadtzentrum Neumünster. Die Entfernung zum Stadtzentrum Neumünster (Großflecken) beträgt etwa 1,2 km.

Nordwestlich des Geltungsbereiches, beidseitig der Hanssenstraße, befindet sich eine straßenbegleitende Bebauung aus überwiegend Einzelhäusern und Doppelhäusern. Im nördlichen Verlauf der Hanssenstraße stehen auch kleinere Mehrfamilienhäuser.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Gemeinschaftsschule Neumünster-Brachenfeld (IGS), deren Stellplatzanlage direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Plöner Straße, die B 430, die in westlicher Richtung eine Anbindung an die BAB 7, Anschlussstelle Neumünster-Mitte, ermöglicht. Südlich der Plöner Straße liegt der Südfriedhof, westlich schließt an die straßenbegleitende Bebauung der Hanssenstraße der Nordfriedhof an.



Luftbildaufnahme, o.M.

Das Plangebiet selbst ist eine brachliegende Fläche, die vollständig unbebaut und als Grünland genutzt ist. Im Osten wird die Fläche von Büschen und Bäumen in einem Gehölzstreifen gefasst. An der Flurstückgrenze befindet sich dort eine 36,5 m lange Knickstruktur. Prägende Gehölzarten sind Späte Traubenkirsche, Eiche, Hasel und Weißdorn.

Im Norden entlang der Geltungsbereichsgrenze hat sich ein junger Gehölzaufwuchs aus Rosen und Liguster entwickelt. Entlang der Hanssenstraße befindet sich eine kleine Fichtenpflanzung.

Weiter sind im Geltungsbereich an der Plöner Straße zwischen Fahrbahn und Fußweg zu einer Allee gehörende Spitz-Ahorne sowie auf der Böschung zur Straßenverkehrsfläche ein lückiger Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern vorhanden.

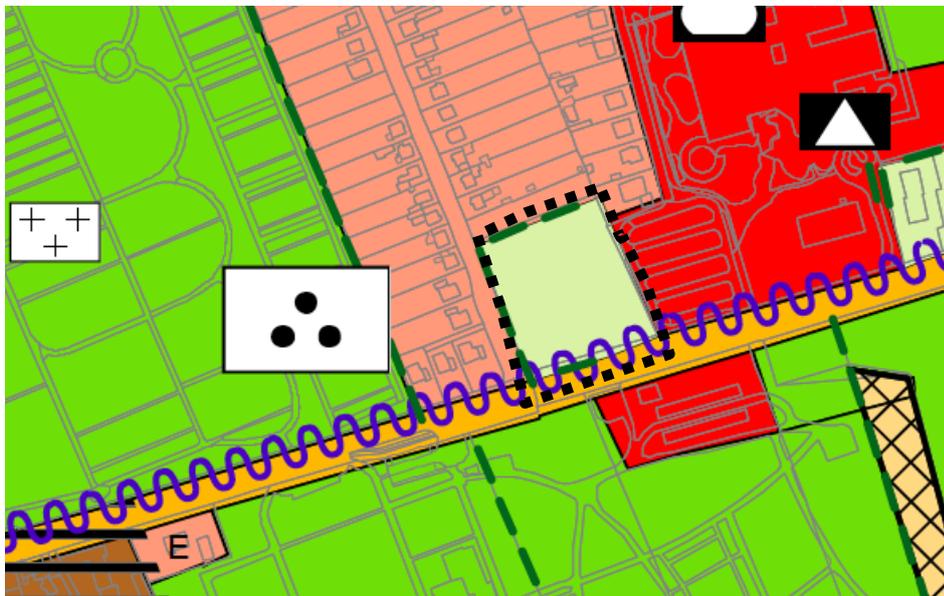
Das Plangebiet wird in der Umgebung nördlich und westlich von den vorhandenen Wohnnutzungen sowie dem Schulgebäude und dessen Stellplatzanlage im Osten geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches steht im Wohngebiet neben den Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern auch das Seniorenwohn- und Pflegeheim Haus Berlin, das ebenfalls durch die Graf Recke Stiftung betrieben wird.

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

In der gegenwärtig geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) von 1990 (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung unten) ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 174 eine wohnbauliche Entwicklung mit einer den Wohnstandort ergänzenden Mischgebietsnutzung vorsieht, die in der Flächengröße deutlich dem Wohngebiet untergeordnet ist, gilt der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, o.M.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, o.M.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2000 (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung oben) baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf, stellt für den Geltungsbereich jedoch den tatsächlichen Bestand dar. Die vorhandene, den Geltungsbereich umfassende feuchte Grünlandbrache wird mit einer Darstellung linearer Landschaftselemente überlagert, die jedoch auf Grund der tatsächlich vorgefundenen Gegebenheiten vor Ort nicht wie im Plan dargestellt verortet werden können. Ein lineares Landschaftselement ist lediglich am Ostrand des Gebietes vorhanden und nicht, wie im Landschaftsplan dargestellt, am nördlichen und westlichen Geltungsbereichsrand. Auf Grund der Darstellung der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplanes weichen die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Landschaftsrahmenplan ab. Da der Geltungsbereich jedoch bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird und eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB), sind die Abweichungen vom Landschaftsplan städtebaulich vertretbar.

Aus der geltenden Landes- und Regionalplanung ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen für die Planung.

## **B. PLANUNGSINHALTE**

### **1. Planungskonzept**

Zentraler Gegenstand der Planänderung ist eine Ergänzung des Siedlungsgebietes um ein Wohnbaugrundstück zur Realisierung eines altengerechten Wohnquartiers, in dessen südlichen Teilbereich eine Mischnutzung zur Unterbringung von Pflege- und medizinischer Dienstleistungseinrichtungen geplant ist. Hierfür soll eine brachliegende Fläche in Anspruch genommen werden. Dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) dar. Die Erschließung soll über eine Tiefgaragenzufahrt von der Hanssenstraße erfolgen. Eine oberirdische Stellplatzanlage wird von der südlich gelegenen B 430, der Plöner Straße, erschlossen. Um die überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Hanssenstraße und ihre Anwohner nicht unnötig mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage möglichst weit im Süden des Plangebietes.

Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung soll die umliegende Bebauung aufnehmen. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Fortführung des vorhandenen Bestands im Norden und Westen vorgesehen. Der südliche Teilbereich bildet mit den dem Wohnquartier zugedachten Dienstleistungseinrichtungen eine typische Mischgebietsnutzung. Aus diesem Grund wird der südliche Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzung wird auch dem Charakter der Plöner Straße B 430 gerecht, die als eine der großen Einfallstraßen von Osten direkt bis in das Zentrum der Stadt hineinführt. Somit ist eine Mischgebietsnutzung an dieser Stelle angemessen.

### **2. Derzeitiges Planrecht**

Es ist bislang kein Bebauungsplan für den Geltungsbereich rechtskräftig. Der Geltungsbereich wird derzeit nach § 34 BauGB beurteilt, wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt wird.

Da das Vorhaben mit seinem Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht mit der direkt angrenzenden umgebenden Bebauung vergleichbar ist, durch die zentrumsnahe Lage in Neumünster allerdings dennoch angemessen erscheint, ist eine Genehmigung des Vorhabens allein auf Basis des § 34 BauGB nicht möglich, wodurch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 erforderlich ist.

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 174**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die für die neuen Baugrundstücke vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der zentrumsnahen Lage, einer angemessenen baulichen Verdichtung sowie den beabsichtigten Nutzungen. Dementsprechend wird für den nördlichen Bereich als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA), für den südlichen Bereich (straßenbegleitend zur Plöner Straße) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) berücksichtigt die homogenere Nutzungsmischung entlang der Hanssenstraße als frequentierte Wohnstraße. In diesem Bereich ist es verträglich auch gewerbliche und weitere Nutzungen nach §4 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen. Die Festsetzung lässt folgende, der Wohnnutzung untergeordnete Nutzungen zu: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht

störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese nicht der Bebauung an der Hanssenstraße entsprechen und sich so somit nicht in die städtebauliche Struktur einfügen.

Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) stellt städtebaulich mit den mischgebietstypischen Nutzungsmöglichkeiten den Übergang zur Plöner Straße dar. Auf Grund der zentralen Lage zum Stadtzentrum, der Frequentierung der Plöner Straße sowie der wohnbaulich geprägten Umgebung ist die Ansiedlung von Mischnutzungen im südlichen Geltungsbereich verträglich. Dies trifft auch auf die beabsichtigte Ansiedlung eines Pflege- und Gesundheitszentrums zu, in dem auch weitere, das Angebot vor Ort ergänzende Dienstleistungen denkbar sind.

Es wird festgesetzt, dass im WA und MI keine Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume zulässig sind, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Weiter sind im Mischgebiet keine Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zulässig. Diese passen sich nicht in den Charakter des von Wohnbebauung und Einrichtungen des öffentlichen Interesses geprägten Umfeldes ein. Vor allem auch im Hinblick auf die nahegelegenen Friedhöfe und den Schulstandort ist eine Zulässigkeit nicht verträglich.

Entscheidende Bestimmungsgröße für das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, letztlich also für die Bebauungsdichte in einem Siedlungsbereich, ist die Grundflächenzahl (GRZ). Es wird für den nördlichen Teil des Plangebietes im WA eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Diese ermöglicht einen bis zu 45%igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird im allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig überschritten.

Die Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen dann zulässig, wenn trotz der Überschreitung sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Bedingt durch die moderate Überschreitung der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl zur Errichtung eines kompakten, zentralgelegenen Wohnquartieres, das ganz im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sparsam und schonend mit Grund und Boden umgeht, erachtet die Stadt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen für erfüllt. Weiter sieht das Baukonzept die Gestaltung von grünen Höfen und die Pflanzung von Bäumen vor.

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, die das Maß der baulichen Nutzung in der Abfolge vom Gebäudebestand nach § 34 BauGB, über das nördlich im Geltungsbereich festgesetzte WA hin zur frequentierten Plöner Straße gebietsverträglich erhöht, ohne jedoch die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vollständig auszuschöpfen.

Nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Der insgesamt versiegelbare Grundstücksanteil beträgt damit überschlägig für den gesamten Geltungsbereich maximal 0,7. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollten Bauherren jedoch anstreben, dass die Grundstücksversiegelung möglichst geringgehalten wird. Neben der quantitativen Reduzierung befestigter Flächen kann diesem Grundsatz beispielsweise

durch Wahl von wasserdurchlässigen Belägen wie Lehm Kies, Rasengittersteinen, Schotterterrassen etc. entsprochen werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen und deren Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Somit ist bei der konkretisierenden Vorhabenplanung sichergestellt, dass eine angemessene Flexibilität für deren Errichtung besteht. Diese ist städtebaulich vertretbar, da die Zufahrt von Tiefgaragen und die Tiefgarage selbst keine Anlagenteile darstellen, die eine wahrnehmbare Höhenentwicklung mit sich bringen.

Eine Untergliederung des Gebietes erfolgt hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe und der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie der Zulässigkeit und dem Ausschluss weiterer, darüberliegender Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden (sog. Staffelgeschosse): Bei der Festsetzung der von Norden nach Süden gestaffelten Gebäudehöhen und den zulässigen Vollgeschossen sowie Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse wurde darauf geachtet, dass die im direkten Anschluss an den Plangeltungsbereich vorhandene Wohnbebauung mit ihren Außen- und Freiflächennutzungen möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe staffelt sich von 7 m im Norden über 10,25 m im Osten und Westen bis auf maximal 13,5 m im zentralen und südlichen Geltungsbereich. So wird sichergestellt, dass von den zulässigen baulichen Anlagen keine unverhältnismäßig einschränkende Auswirkungen auf die angrenzenden Baugrundstücke im Hinblick auf Gebäudehöhen und dadurch verursachte Verschattungen und Nutzungen ausgehen.

In Abstimmung mit den maximalen Gebäudehöhen wurden auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, bei denen ebenfalls eine Staffelung von Norden nach Süden erfolgt ist. Die zulässigen zwei Vollgeschosse im Norden und Osten sowie die zulässigen drei Vollgeschosse im zentralen und südlichen Teilbereich führen im Zusammenspiel mit den Gebäudehöhen zu einer differenzierten Regelung der Höhenentwicklung der zulässigen Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es soll so eine Errichtung von Gebäuden ermöglicht werden, die über Laubengänge und Brücken zur gemeinsamen Erschließung miteinander verbunden werden. Diese Verbindungselemente reichen über alle Geschosse und sind somit Teil der Hauptanlage, wodurch Gebäudelängen von über 50 m erreicht werden können. Aus diesem Grund wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Bestimmungen der offenen Bauweise orientiert, mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. So wird sichergestellt, dass seitliche Grenzabstände eingehalten werden.

### Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, etc.

Ergänzend zu den Gebäudehöhen und den zulässigen Geschossen werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, die neben einer flexiblen Bebauung auch der Wahrung nachbarschaftlicher Interessen dienen.

Aus diesem Grund halten die überbaubaren Flächen zum nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück einen Abstand von 6 bis 8 m ein. In Kombination mit den zuvor beschriebenen maximal zulässigen Vollgeschossen und Gebäudehöhen werden Abstände zur angrenzenden Bebauung und den Außenanlagen der angrenzenden Flurstücke eingehalten, die deutlich über die derzeit geltenden Regelungen der Landesbauordnung hinaus gehen. Im Osten wird aus zuvor genannten Gründen ebenfalls ein Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze eingehalten. Um die stadträumliche Wirksamkeit des südlichen Baukörpers im

Mischgebiet zur Plöner Straße zu verstärken, wird die überbaubare Fläche im Süden mit einem Abstand von nur 1,5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Westen orientiert sich der Abstand der überbaubaren Fläche zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit 3 m an den Regelungen der Landesbauordnung. Lediglich in einem Teilbereich ist zur städtebaulichen Gliederung ein Versatz festgesetzt, bei dem die überbaubare Fläche 5 m Abstand einhält. Nach innen sind die überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet so festgesetzt, dass Teilbereiche im Wohnquartier entstehen, die von der Bebauung freigehalten werden. So wird die Ausbildung von Höfen begünstigt.

Zudem wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m einen Abstand von mindestens 6 m von den öffentlichen Straßenflächen einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass keine dominante Prägung des Straßenraumes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird, sondern diese Prägung durch die Hauptanlagen erfolgt. Hiervon sind lediglich Zufahrten zu Tiefgaragen und nicht überdachte Müllsammelstellen ausgeschlossen.

#### Gestaltungsfestsetzungen durch örtliche Bauvorschriften

Es werden nur wenige Festsetzungen zur Gestaltung getroffen, um sowohl konventionelle Siedlungshaustypologien als auch moderne, z.B. stadtvillenartige Gebäudeformen mit flachgeneigten Pult-, Walm- oder Zeltdächern zu ermöglichen.

Dies gilt jedoch nicht für die sogenannten „Blockbohlenhäuser“, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o.ä. bestehen. Diese werden in den Wohngebiets-Bebauungsplänen der Stadt Neumünster aufgrund ihrer ausgesprochen regionaluntypischen Erscheinung häufig ausgeschlossen. Im Gegensatz zu Gebäuden in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterungen versehen sind, widerspricht das Erscheinungsbild von Wohnhäusern in der genannten Konstruktionsart in mehrfacher Hinsicht den allgemein gültigen Gestaltungsansprüchen. Sie sind daher mit ihrer Umgebung im Sinne der Gestaltungsvorschriften des § 10 Landesbauordnung (LBO) kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung einer straßen- und ortsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens wird diese Baugestaltung in dem vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen.

Geschosse mit senkrecht aufgehenden Vollgeschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind nur mit flachgeneigten Dächern mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad zulässig. So soll verhindert werden, dass oberhalb der zulässigen Vollgeschosse weitere Geschosse mit großen Dachaufbauten entstehen, die eine störende Wirkung auf das Stadtbild mit sich bringen können und das gestalterische Empfinden beeinträchtigen.

Ergänzend zu den Gliederungen durch Versprünge in den überbaubaren Flächen wird zusätzlich festgesetzt, dass Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge nach maximal 40 m Fassadenlänge vertikal deutlich zu gliedern sind. Um Verbindungsbauten als Teile der Hauptanlage entsprechend optisch abzusetzen wird festgesetzt, dass diese mit offenen oder geschlossenen Fassaden zulässig sind, wobei geschlossene Fassaden auf mindestens 50 % ihrer Fläche mit transparenten Materialien durchsichtig zu gestalten sind. Diese Festsetzungen führen dazu, dass die Wirkung großer Gebäude im Stadtbild durch eine kleinteiligere Gestaltung der Fassaden und der Außenansichten sowie der Transparenz der Materialitäten gefälliger wird.

Um sicherzustellen, dass ein Leben und Arbeiten sowie die Außenwahrnehmung im Wohnquartier mit der ergänzenden Mischnutzung nicht durch unangemessene Werbeanlagen gestört wird, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung unzulässig sind. Ebenso sind nur Werbeanlagen zulässig, die am Ort der Leistung installiert werden.

Des Weiteren werden im WA straßenseitige Grundstückseinfriedigungen in geschlossener baulicher Ausführung (Mauern, Flechtzäune etc.) nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen. Durch diese Vorschrift wird gewährleistet, dass eine gewisse Offenheit und Transparenz des vorhandenen Straßenbildes beibehalten wird. Die Errichtung höherer, blickabschirmender Einfriedigungen würde diesem Gestaltungsziel entgegenstehen.

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

Der Geltungsbereich wird über die Plöner Straße im Süden und die Hanssenstraße im Westen erschlossen. Die Plöner Straße ist eine Bundesstraße und weist pro Tag zusammen über 10.000 Fahrzeugbewegungen in beiden Richtungen auf. Nach Osten führt die B 430 über die BAB 21 Anschlussstelle Bornhöved weiter in Richtung Plön. In westlicher Richtung führt sie um das Stadtzentrum herum bis zur Anschlussstelle Neumünster-Mitte der BAB 7.

Die Hanssenstraße verbindet die Plöner Straße mit der Hauptstraße, die von Nordosten kommend ebenfalls in Richtung des Stadtzentrums führt. Südöstlich im Geltungsbereich befindet sich an der Plöner Straße eine Bushaltestelle.

Die Haupteerschließung des Gebietes wird zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte von zwei Seiten ermöglicht. Zum einen wird von Süden eine Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Plöner Straße angestrebt. Zum anderen wird die Zufahrt zur Tiefgarage von der Hanssenstraße ermöglicht. Um den Zufahrtsbereich aus der Einmündung der Hanssenstraße herauszuhalten und die vorhandene Bushaltestelle nicht zu beeinträchtigen, wird in Teilbereichen ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Weitere Erschließungen des Gebietes sind auch von der Hanssenstraße möglich. Abgesehen von dem zuvor beschriebenen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Kreuzungsbereich und einem weiteren Verbot im Norden zum Schutz der Nachbarschaft sind keine weiteren Beschränkungen vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet entlang der Hanssenstraße auf der Fahrbahn vorhanden. Ansonsten sind die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

Für das Plangebiet besteht eine ÖPNV-Anbindung zum ZOB/Hauptbahnhof Neumünster über die Buslinie 14 sowie die regionalen/überregionalen Buslinien 1753 nach Husberg, die Verbindung der Linie 1754 nach Bornhöved sowie die Linie 360 Neumünster-Plön. Die das Plangebiet andienende Haltestelle Südfriedhof liegt südlich am Rande des Plangebietes.

Im Rahmen der Vorbereitung einer belastbaren Erschließungsplanung wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, das den entstehenden Verkehr mit den aktuell vorhandenen Verkehrsströmen auf der Plöner Straße B 430 und der Hanssenstraße in Beziehung setzt (Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster, 09. Okt. 2017). Aus diesem Grund wurde am 14.09.2017 Verkehrserhebungen im Untersuchungsraum durchgeführt. Der Zähltag ist als repräsentativer Normalwerktag zu betrachten, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferien oder Feiertage vorlagen.

Bedingt durch die beabsichtigte Errichtung eines altengerechten Wohnquartiers mit Service- und Pflegewohnen, ambulanten Versorgungseinrichtungen sowie Kindertageseinrichtung und Marktcafé ist davon auszugehen, dass aus dem Quartier selbst heraus vergleichsweise we-

nig Verkehr entsteht. Zu erwartende Verkehre sind vor allem Besucher- und Versorgungs- verkehre in das Quartier hinein. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgese- hene Erschließung mit den auf der Plöner Straße und der Hanssenstraße ermittelten Verkeh- ren vereinbar ist. Es wird bei einem gesamten zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 211 Kfz-Fahrten in 24 Stunden unter Berücksichtigung des Vorhabens kein Bedarf für einen Ausbau der den Geltungsbereich erschließenden Straßen gesehen. Der Knotenpunkt Plöner Straße und Hanssenstraße ist langfristig in der Lage, den prognostizierten Verkehr leis- tungsfähig abzuwickeln. Darüber hinaus stellt das Gutachten weitere Kapazitätsreserven fest.

Das Gutachten spricht für das Vorhaben zwei Empfehlungen aus, durch die ein leistungsfä- higer und sicherer Verkehrsfluss gewährleistet wird. Zum einen muss die Tiefgaragenrampe für einen Zweirichtungsverkehr ausgelegt werden. Ein abgeflachter Bereich vor dem anlie- genden Gehweg der Hanssenstraße wird empfohlen. Zum anderen sind zur Plöner Straße Sichtdreiecke mit 30 m Schenkellänge auf den anliegenden Radweg zu gewährleisten. So kann ein sicherer Radverkehr auf der als Schulweg genutzten Route gewährleistet werden.

Der Landesbetrieb Verkehr (Niederlassung Rendsburg) weist darauf hin, dass keine Beden- ken aus straßenbaulicher oder verkehrlicher Hinsicht bestehen, wenn die Empfehlungen des Gutachtens berücksichtigt werden.

Gemäß der Abwassersatzung der Stadt Neumünster vom 14.12.2010 ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vorzunehmen, sofern dies auf Grund der Bodenverhältnisse möglich und nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Die Bodenverhältnisse im Plange- biet lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Gemäß der Baugrundbeur- teilung durch das Büro GSB GrundbauINGENIEURE (GSB, 23.02.2017) wurden Grundwas- serstände zwischen 1,5 m und 2,3 m unter der Geländeoberkante festgestellt, dies ent- spricht einem Niveau von + 21,19 – 21,98 m ü. NHN.

Aufbauend auf der Baugrunduntersuchung wurde durch die Prof. Burmeier Ingenieurgesell- schaft mbH (BIG, 11.09.2017) eine Vordimensionierung für die Versickerungsanlagen vorge- nommen. Der Sickerraum muss eine Mindeststärke von 1 m einhalten, wodurch auf Grund der zuvor benannten Bodenverhältnisse nur eine oberflächennahe Muldenversickerung in Frage kommt. Sollte das Gelände aufgehöht werden, kann gegebenenfalls auch eine Rohr- Rigolen-Versickerung zum Einsatz kommen. Für die Dimensionierung der erforderlichen Mulde wurden zwei Berechnungen erstellt. Die allgemeine Bemessung kommt zu dem Er- gebnis, dass bei einer üblichen Muldentiefe von 0,24 m eine Fläche von etwa 512 m<sup>2</sup> für die Versickerung erforderlich ist. Bei der zweiten Berechnung mit dem Ziel einer Optimierung der Muldenfläche sind bei einer Einstauhöhe von 0,3 m rund 424 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich.

Bei einer Rohr-Rigolen Versickerung ergibt sich bei der Verwendung eines mit Grobkies ge- füllten Kunststoff-Vollsickerrohres mit einem Durchmesser von DN 300 (300mm) eine Rohr- Rigolen-Länge von 26 m pro 1.000 m<sup>2</sup> Dachfläche.

Die bei der Realisierung des Vorhabens vorgesehene Oberflächenentwässerung ist mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Neumünster abzustimmen. Grundsätzlich ist eine ent- sprechende Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers in das Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Oberflächenentwässerung ist dezentral zu pla- nen, um lange Fließstrecken und damit Höhenverluste zu vermeiden.

Die Versickerungsanlagen sind in regelmäßigen Abständen zu warten. Es gilt das Arbeits- blatt DWA-A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Nieder- schlagswasser.

Für temporäre Grundwasserabsenkungen, die während der Baumaßnahme notwendig werden, ist drei Wochen vor Beginn eine Erlaubnis für die Benutzung und Ableitung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der in den Geltungsbereich erschließenden Plöner Straße und Hanssenstraße vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Plan auszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Verlauf der Kanäle im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Der Schmutzwasserkanal in der Hanssenstraße hat eine geringe Höhe, weshalb gegebenenfalls alternativ auch eine Entsorgung über die Stellplatzanlage der IGS westlich des Plangebietes erfolgen könnte.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Die Behälter sind hierfür am Abholtag an der Plöner- oder der Hanssenstraße bereitzustellen.

## **5. Infrastruktur**

Einige Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. In ca. 500 m Entfernung befindet sich nördlich des Geltungsbereiches am anderen Ende der Hanssenstraße ein Nahversorger. Weitere, umfassende Möglichkeiten der Versorgung stehen im 1,2 km entfernten Stadtzentrum im Westen zur Verfügung.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden eine Grundschule (Timm-Kröger-Schule) und die bereits benannte Gemeinschaftsschule Neumünster-Brachenfeld. Die allgemeinbildenden Schulformen sind demnach günstig erreichbar. Ebenfalls befinden sich nördlich des Plangebietes Kindertageseinrichtungen. Ein Bedarf nach einer derartigen Versorgung ist bei dem projektierten Wohnquartier mit ambulanten und stationären Pflegedienstleistungen zwar nicht vorauszusetzen, dennoch sind bei einem Bebauungsplan ohne direkten Vorhabenbezug grundsätzlich sämtliche Infrastruktureinrichtungen im Umfeld zu benennen.

Die gesundheitliche Versorgung des geplanten Wohnquartiers wird über die zusätzlich vorgesehenen ambulanten und stationären Dienstleistungen sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit wohnortnahen Grün- und Freiflächen ist gewährleistet: Westlich und südlich schließen sich mit dem Nord- und dem Südfriedhof große öffentliche Grünflächen an. Südöstlich des Geltungsbereiches führt eine lineare Grünverbindung mit Wanderweg östlich entlang des Südfriedhofes in Richtung Süden mit Anschluss an den Wanderweg Hartkoppelweg.

Die insgesamt zufriedenstellende Einbindung des Gebietes in die vorhandenen Netze öffentlicher und privater Daseinsvorsorge steht der Bebauung an diesem Standort nicht entgegen.

## **6. Kampfmittel, Archäologie**

Das Landeskriminalamt weist darauf hin, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet grundsätzlich nicht auszuschließen ist. Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen

ist das Plangebiet gemäß der Kampfmittelverordnung auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Hierzu ist rechtzeitig vor Baubeginn der Kontakt mit dem Kampfmittelräumdienst aufzunehmen, damit die notwendigen Sondierungen und ggf. Räummaßnahmen durchgeführt werden können.

Für das Plangebiet oder seiner näheren Umgebung liegen keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler vor; das Plangebiet liegt auch nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Wenn jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 des Denkmalschutzgesetzes SH der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann ihre Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

### **1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

Im östliche Geltungsbereich befindet sich an der Grenze zu den Grundstücken am Pestalozziweg 48 und 50 ein Knick mit einer Gesamtlänge von 36,5 m. Da Knicks nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen, ist ihre Beseitigung grundsätzlich verboten. Weil der dauerhafte Erhalt des Knicks mit entsprechend erforderlichen Abstandszonen und Sicherstellung einer dauerhaft gewährleisteten Knickpflege die Nutzbarkeit des Plangebietes deutlich einschränken würde, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass eine Genehmigung für eine entsprechende Knickbeseitigung in Aussicht gestellt werden kann. Diese geht mit Ausgleichzahlungen zum Ausgleich an anderer Stelle einher. Die entsprechende Umsetzung wird als Auflage im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Sowohl der Knick als auch die sonstigen Gehölz- und Einzelbaumbestände im Gebiet dürfen gem. § 27a LNatSchG nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März beseitigt werden. Aus Artenschutzgründen gelten für Gehölze ab 10 cm Stammdurchmesser abweichende Fristen zur Beseitigung zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar eines Jahres.

### **2. Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Betroffenheit der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu untersuchen. Diese Prüfung erfolgte durch ein durch den Vorhabenträger beauftragtes artenschutzfachliches Gutachten, auf das für umfassende Ausführungen verwiesen wird (Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, 25.08.2017).

Es wurde eine faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Hinblick auf die Brutvögel ist festzustellen, dass die potenziellen Brutvogelarten des Planungsraums in einem günstigen Erhaltungszustand befinden und nicht gefährdet sind. Amphibien sind im Gebiet nicht dauerhaft zu erwarten, weil keine Gewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Ebenso sind aufgrund der Biotoptypen und der Strukturen sowie der innerstädtischen Lage keine regelmäßigen Reptilienvorkommen im Gebiet zu erwarten. Als Säugetiere ist ein Vorkommen von Kleinsäugetern im Gebiet zu erwarten. Hier sind vor allem Mäusearten, Eichhörnchen, Igel und Wildkaninchen zu nennen. Im Großraum besteht eine Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der stark gefährdeten Haselmaus. Auf Grund der isolierten Lage der Fläche im Innenstadtbereich von Neumünster kann ein Vorkommen von Haselmäusen im Plangebiet jedoch ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet können die typischen Siedlungsfledermäuse in Schleswig-Holstein erwartet werden. Dies sind beispielsweise Zwerg- und/oder Mücken- sowie Breitflügelfledermaus und gegebenenfalls das braune Langohr. Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und älteren Strauchbestände können als Tagesverstecke dienen. Die größeren Bäume können darüber hinaus eine potenzielle Eignung als Fledermaussommerquartier besitzen. Das Plangebiet als Grünfläche stellt ein potenzielles Jagdrevier dar.

Die zuvor genannten Vögel- und Fledermäuse sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Fledermäuse sind darüber hinaus gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Gemäß § 44 BNatSchG wurde überprüft, ob der Bebauungsplan Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes hat. Die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden ermittelt und artenschutzrechtliche Konfliktpunkte bewertet. Aufbauend auf das Ergebnis wurde geprüft, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es wurden gem. § 44 (1) BNatSchG alle europarechtlich geschützten Arten berücksichtigt. Hierzu gehören auch die alle europäischen Vogelarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die in der EU-Artenschutzverordnung ausgewiesenen Arten. Bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten wurde sich in der Konfliktanalyse lediglich auf lokal vorkommende Brutvögel und Fledermäuse beschränkt.

Die Konfliktanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Störungen von Brutvögeln durch das Vorhaben nicht erwartet werden. Gegen das Störungsverbot wird somit nicht verstoßen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzung- und Ruhestätten aller betroffenen Arten wird im räumlichen Zusammenhang erfüllt, wodurch keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zum Tragen kommen. Fledermäuse können durch eine Beseitigung von Bäumen beeinträchtigt werden. Spalten können als Tagesverstecke genutzt werden, in größeren Bäumen sind ebenfalls Sommerquartiere mit Wochenstuben möglich. Das Störungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 2 erhält keine Relevanz, da der Geltungsbereich durch das umgebende Siedlungsgebiet und den vorhandenen Verkehr vorbelastet ist. Aufgrund der zahlreichen Gehölzbestände in der Umgebung bleibt die Funktion der Lebensstätten der betroffenen Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Daher tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ein.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG berührt werden und dass keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich wird.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Dies sind Fristen für die Beseitigung von Gehölzen und Bäumen sowie die Ausnahme von diesen Fristen, sofern entsprechende Besatzkontrollen vor Ort durchge-

führt werden. Die Fristen für die Rodung (1.10.-28./29.02.) sowie für die Entnahme von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser, die als Fledermausquartiere dienen können (1.12.-28./29.02.) werden zusätzlich als Hinweise in den Textteil B des Bebauungsplanes übernommen.

Für die Bepflanzung der grünen Höfe sind bevorzugt heimische Gehölze und Stauden zu verwenden. Diese stellen Nahrungsquellen für Insekten dar und fördern somit die Biodiversität.

### **3. Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich mit seiner Lage an der B 430 und der Hanssenstraße sowie westlich des Schulstellplatzes an einem schalltechnisch anspruchsvolleren Standort. So ist zum einen der Verkehr auf den beiden mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h befahrbaren Straßen zu nennen, zum anderen die als Gewerbelärm eingestuften Emissionen des Schulstellplatzes der östlich angrenzenden Gemeinschaftsschule Neumünster-Brachenfeld. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung veranlasst (Lärmkontor GmbH, 15.09.2017), deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben werden.

Beim Verkehrslärm ist der Hauptlärmverursacher die Plöner Straße, auf der, basierend auf den anzusetzenden Prognosewerten für 2030, von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von knapp über 14.000 Fahrzeugen ausgegangen werden muss. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Lärmkontor GmbH wird festgestellt, dass der Geltungsbereich, vor allem im Nahbereich zur Plöner Straße erheblich durch Verkehrslärm belastet ist. Tags, aber vor allem nachts, werden in Teilbereichen die Grenzwerte der 16. BImSchV zum Teil überschritten. Gemäß der Abwägungssystematik der DIN 18005 werden Belange des Lärmschutzes nach Prioritäten abgestuft. Oberste Priorität ist das Abstandsgebot gem. § 50 BImSchG, gefolgt von der Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO, aktivem Lärmschutz und zuletzt dem passiven Lärmschutz durch schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden und Fenster.

Das Abstandsgebot sowie die Zuordnungen geeigneter Nutzungen nach BauNVO stellen im vorliegenden Fall kein geeignetes Hilfsmittel dar, da die Planung am Standort unter Berücksichtigung der zuvor erstgenannten Prioritäten am Standort nicht umsetzbar wäre, wenn andere Nutzungen untergebracht und die Abstände zu den Lärmquellen vergrößert würden. Würden die notwendigen Abstände zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 berücksichtigt, wäre ein kleinerer Teil des Plangeltungsbereiches nutzbar. Das Gutachten empfiehlt, Aufenthaltsräume in Gebäuden in Richtung der Plöner Straße in einer Entfernung von 4 m von der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten, um zumindest die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht zu überschreiten. Eine weitere Möglichkeit, der Lärmproblematik in diesem Kontext zu begegnen, ist die Lärmreduktion auf der Straße. Diese wäre vor allem im Nachtzeitraum erforderlich, ist jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht umsetzbar, da hierfür die rechtlichen Grundlagen fehlen.

Die nächste Priorität ist der Schallschutz durch aktive Lärmschutzmaßnahmen. Diese scheiden vor Ort jedoch aus städtebaulichen Gründen aus, da die im Gutachten ermittelten notwendigen Höhen dazu führen würden, dass bis zu 6 m hohe Schallschutzwände errichtet werden müssten. Diese würden den städtischen Raum und das Ortsbild negativ prägen.

Für die Bebauung kommen demnach nur schalloptimierte Grundrissgestaltungen in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden und Fenster in Betracht. Für Teile des

Gebietes ist die Sicherung der gesunden Wohngebiete im Inneren der Häuser besonders nachzuweisen, da die Belastung durch den Verkehrslärm zum Teil erheblich ist. Hierzu sind in Teilbereichen Schlafräume, Kinderzimmer oder Einzimmerwohnungen an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zu planen. Für die Ostfassaden von Gebäuden in der östlich gelegenen überbaubaren Fläche ist keine Grundrissorientierung notwendig, da hier eine besondere Schallschutzkonstruktion empfohlen wird (s.u.).

In Teilbereichen sind zur Sicherstellung der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, vor denen nachts über 45 dB(A) berechnet werden. Schalldämmungen der Lüftungen sind hierbei so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist grundsätzlich ein ausreichender Luftaustausch je Person und Stunde für Schlafräume sicherzustellen.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Diese bestimmen die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm. Die Ausweisung von Lärmpegelbereichen erfolgt gemäß DIN 4109 anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels.

Für den Gewerbelärm, der vom Stellplatz der westlich gelegenen Schule ausgeht, werden an allen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Tage eingehalten. Nachts hingegen wird an Fassaden von Gebäuden in direkter Nachbarschaft zur Stellplatzanlage der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm potentiell um bis zu ca. 5 dB überschritten. Eine Überschreitung findet nachts ebenfalls durch kurzzeitige Geräuschspitzen statt, hierbei wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm um bis zu 10 dB übertreten.

Aus diesem Grund ist durch die potenziellen Überschreitungen des Richtwertes für Mittelungspegel eine planerische Vorsorge für die östlich gelegenen, direkt der Lärmquelle zugewandten Gebäudeteile zu treffen. Da der Stellplatz auch in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr offen ist und eine gänzliche oder teilweise Abschränkung nicht vorgesehen ist, führt bereits vereinzelt Türschlagen zu schallkritischen Spitzenpegeln.

Zum Schutz vor dem entstehenden Gewerbelärm würde gemäß TA Lärm üblicherweise auf aktive Schallschutzmaßnahmen abgestellt. Da diese allerdings nur im Rahmen einer entsprechenden Schallschutzwand gewährleistet werden könnten und die durchgeführten Testberechnungen eine notwendige Höhe von 7 m ergeben, kann eine derartige Festsetzung aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen. Die Errichtung einer derartigen Wand steht einer wirtschaftlichen Entwicklung und dem städtebaulichen Bild entgegen, weswegen ein alternativer Lösungsansatz gewählt wurde, mit dem der Gewerbelärmproblematik durch eine planungsrechtliche Festsetzung begegnet wird.

Diese planungsrechtliche Festsetzung sieht vor, zum Schutz vor Gewerbelärm Wohn- und Schlafräume sowie ungeschützte Außenwohnbereiche durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sollten dennoch dem Gewerbelärm zugewandte Aufenthaltsräume geplant werden, sind diese durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu schützen. Um die Immissionswerte, die gem. TA Lärm vor den Fenstern gemessen werden, einzuhalten, besteht der schalltechnische Lösungsansatz darin, vor den Fenstern schallmindernde Elemente in Form von verglasten Vorbauten (Loggien/Wintergärten) anzubringen. Derartig verglaste Vorbauten stellen im Sinne des Bauordnungsrechts keine Aufenthaltsräume dar, sondern fungieren lediglich als Lärmschutzeinrichtungen. Demnach gilt für die Fassaden mit Aufenthalts- und Schlafräumen, die einen baulichen Schallschutz

zum Schutz vor Verkehrslärm erfordern zwingend das so genannte Prinzip der Zweischaligkeit.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005/2 sind Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz für alle Fassaden notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden gemäß der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Diese bestimmen die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm. Die Ausweisung von Lärmpegelbereichen erfolgt gemäß DIN 4109 anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels.

Da die Zuordnung von Lärmpegelbereichen auf Basis einer freien Schallausbreitung erfolgt, wird festgesetzt, dass von den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen abgewichen werden kann, wenn ein entsprechender Einzelnachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden kann. So wird sichergestellt, dass an Gebäuden, deren Fassaden durch andere Baukörper vom Lärm abgeschirmt werden, auch geringere Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen umgesetzt werden können.

## **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Rechtsfolgen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den hier getroffenen Festsetzungen.

### **2. Bodenordnung**

Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

### **3. Städtebauliche Gebote**

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

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

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	0,63 ha	39,4 %
Mischgebiet	0,27 ha	25,5 %
Öffentl. Verkehrsfläche (einschl. Begleitgrün)	0,16 ha	15,1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>1,06 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

## **2. Kosten und Finanzierung**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neumünster keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Neumünster, den 15.03.2018**  
**Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung**  
**Abteilung Stadtplanung und Erschließung**  
**Im Auftrag**

**(Heilmann)**