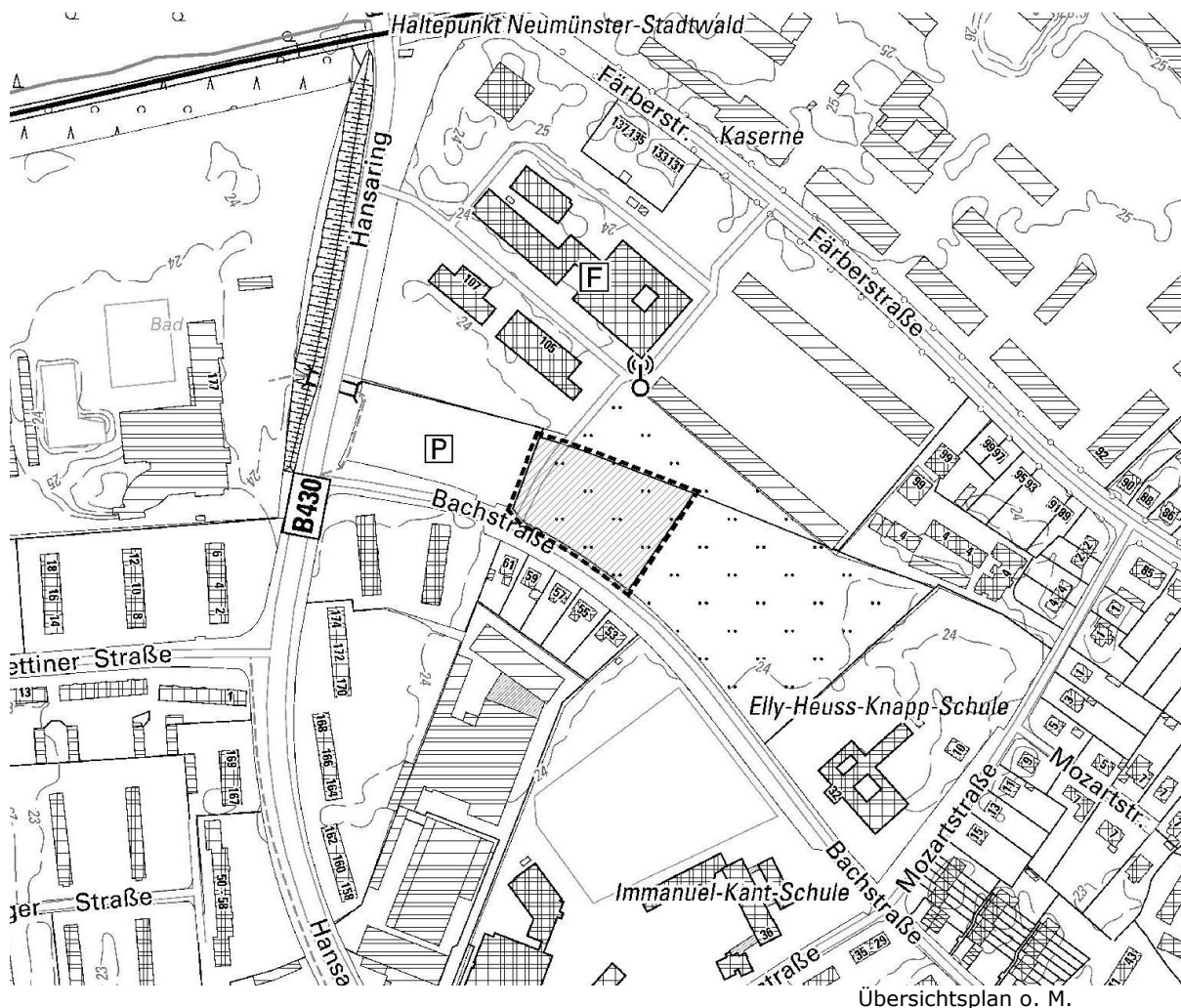




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANES NR. 184 „Nördlich Bachstraße - Ehrenamtszentrum“

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BACHSTRASSE, SÜDLICH DES GEFAHRENABWEHR-
ZENTRUMS (GAZ) UND ÖSTLICH DER ZUFAHRT ZUM GAZ IM
STADTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG-BUGENHAGEN



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

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	4
2. Planungsanlass und Planungsziel.....	5
3. Bestandssituation	6
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben.....	7
4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000	7
4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK.....	8
4.3 Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalplan	8
B. INHALT DER PLANUNG	9
1. Städtebauliches Konzept.....	9
2. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
2.4 Bauweise	10
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
2.7 Anpflanzungsgebote	11
2.8 Böden mit umweltgefährdeten Belastungen.....	11
2.9 Örtliche Bauvorschriften.....	11
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4. Umweltbelange	12
4.1 Lärmemissionen.....	12
4.2 Artenschutz	13
4.3 Waldumwandlung.....	13
4.4 Altlasten	13
4.5 Klimarelevanz der Planung	14
C. PLANDURCHFÜHRUNG	15
1. Kampfmittel, Archäologie.....	15
2. Zeitvorstellung	15
3. Bodenordnung.....	15

4. Rechtsfolgen	15
5. Monitoring	15
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	17
1. Flächenangaben.....	17
2. Kosten und Finanzierung.....	17

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als 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 Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind komplett 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. Der gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung; der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Sinne einer inneren Verdichtung der Siedlungsfläche. Da auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen, soll dieses angewendet werden. Demnach wird von der Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung abgesehen und kein Umweltbericht erstellt. Zudem sind die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB so zu bewerten, als seien sie bereits vor Plandurchführung erfolgt und zulässig. Zu dieser Planung ist daher kein Nachweis einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu erbringen. Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; Bundesgesetzblatt 3634) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt nördlich der Bachstraße, südlich des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) und östlich der Zufahrt zum GAZ im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen. Die Brachfläche ist Teil der früheren Rieselfelder der Lederfabrik und sollte als potentielle Erweiterungsfläche für Stellplätze des Schwimmbades am Stadtwald genutzt werden. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass ein Erweiterungsbedarf seitens der SWN-Bäder und Freizeit GmbH nicht besteht. Es ist vorgesehen, dass die Fläche an den DRK-Kreisverband Neumünster e.V. übergeht.

Der DRK-Kreisverband Neumünster e.V. ist ein gemeinnützig anerkannter Verband der freien Wohlfahrtspflege und betreibt neben Kindertagesstätten auch Betreuungsangebote für ausgewählte Zielgruppen. Des Weiteren engagiert sich die DRK Bereitschaft mit ca. 50 ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern im Katastrophenschutz und bei der sanitätsdienstlichen Sicherstellung von Veranstaltungen.

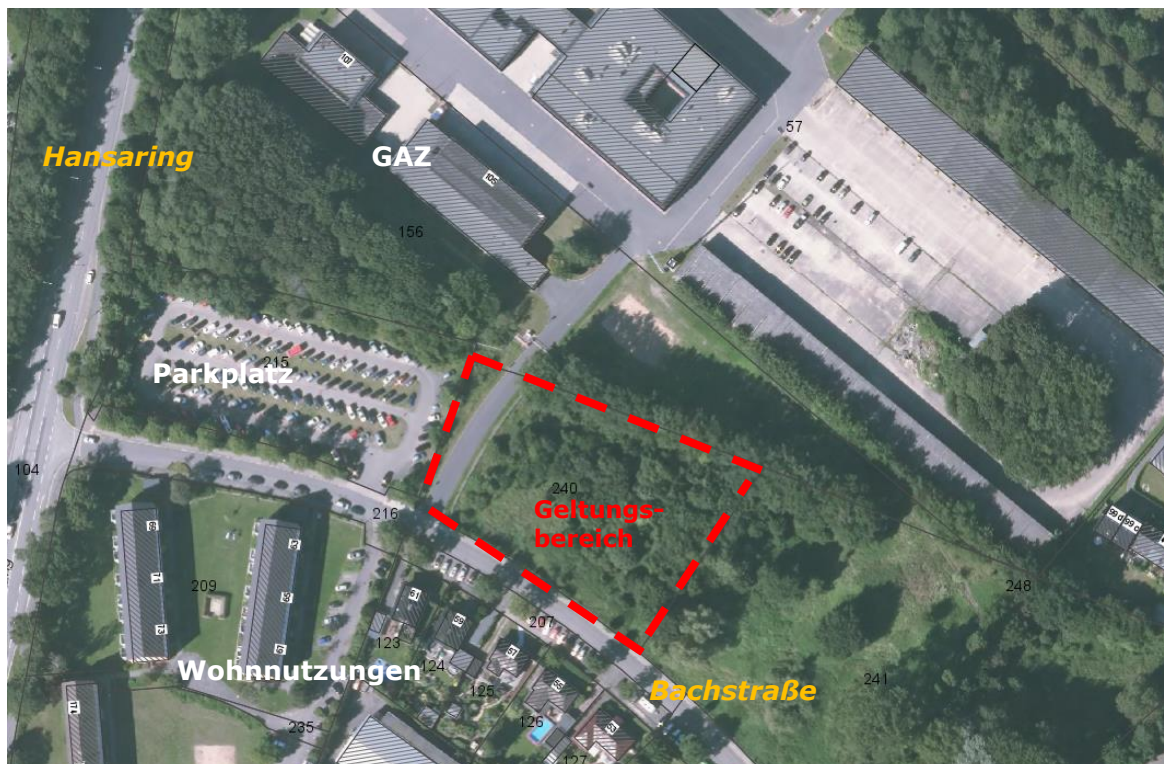
In der Vergangenheit bestand die Möglichkeit, Räumlichkeiten und Stellplätze für verbandseigene Einsatzfahrzeuge auf dem Gelände des GAZ zu nutzen. Allerdings sind diese Räumlichkeiten auf Dauer in baulicher/ hygienischer Hinsicht nicht geeignet. Zum anderen bestehen seitens der Feuer- und Rettungswache eigene Erweiterungsbedarfe, die ebenfalls auf dem GAZ-Gelände unterzubringen sind. Zur Ausschöpfung von räumlichen und funktionalen Synergieeffekten zum GAZ plant das DRK die Errichtung eines eigenen Gebäudes zur Unterbringung von notwendigen Umkleide- und Sanitärebenen, Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie Schulungsräume für das Ehrenamt. Zentrales Standortkriterium bei der Wahl einer potentiellen Entwicklungsfläche bildet somit die räumliche Nähe zum GAZ-Standort, damit auch weiterhin wertvolle Synergieeffekte zum GAZ genutzt werden können. Hierzu zählt u.a. die Nutzung der Fahrzeughallen des GAZ für Spezialfahrzeuge des DRKs, die im Katastrophenfall zum Einsatz kommen.

Die planungsrechtliche Bestandssituation der Brachfläche ist gegenwärtig als „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen. Zentrale Bedeutung dieser Einordnung ist, dass nur der Innenbereich grundsätzlich bebaubar ist, während der Außenbereich von jeder (nicht privilegierten) Bebauung freigehalten werden soll. Aus diesem bauleitplanerischen Grundsatz eröffnet sich das Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik Sager. Während der Phase der Ledererzeugung war die Fläche als Baumschulfläche und Rieselfeld genutzt, welche sich in den 1920er Jahren bis zum Hansaring hinzogen. Im Jahr 1994 und 2007 wurden umfangreiche Gefährdungsabschätzungen durchgeführt, um Aufschluss über schädliche Bodenveränderungen des gesamten Areals zu erhalten. Aufgrund der zu erwartenden Bodenverunreinigungen wurde entsprechend den Regelungen des Altlasten-Erlasses vom 01.07.2015 frühzeitig Rechnung getragen. Die zentralen Ergebnisse und die weitere Vorgehensweise im Zusammenhang mit den Bodenbelastungen sind dem Kapitel 4.4 Altlasten (Teil B) sowie dem Bodensanierungskonzept zu entnehmen.

Die gegenwärtige Bestandssituation des Plangebietes ist durch einen flächenhaften Baumbestand geprägt. Dieser wird i.S. des Landeswaldgesetzes als Wald definiert. Die Erschließung der Fläche erfolgt ausschließlich durch einen Zugang über die bestehende GAZ-Zuwegung. Nördlich angrenzend an die Fläche befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 171 „Hindenburg-Kaserne/ GAZ“. Südlich der Bachstraße besteht eine kleine Siedlungskette von Einfamilienhäusern. Im Osten angrenzend, ist ein großzügiger Freiraum mit wertvollem Baumbestand vorzufinden. Im Westen des Plangebietes befindet sich der Stellplatz des Schwimmbades (Bad am Stadtwald). Nordwestlich des Plangebietes in einer Distanz von ca. 600 m ist der Stadtwald zu verorten.

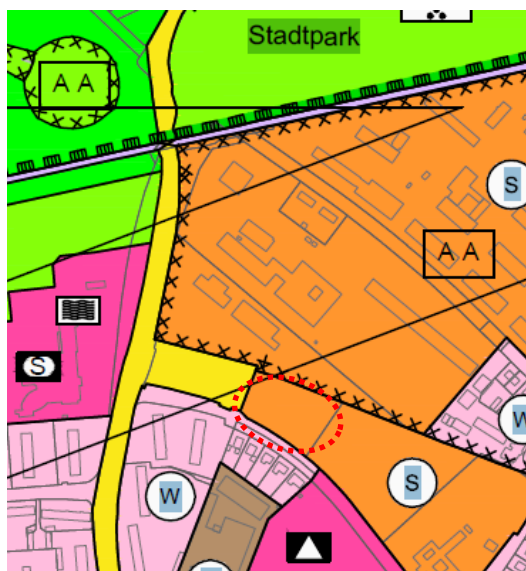


Quelle: eigene Darstellung nach ATKIS - Digitales Orthophoto 2016

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1990 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche (SO) dar. Die Fläche steht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem Areal der Hindenburg-Kaserne. Die Darstellung ist mit keiner Zweckbestimmung verbunden, die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als „Sondergebiet-Ehrenamtszentrum“ (SO-EAZ) leitet sich aus der Darstellung ab. Angrenzend an das Plangebiet im Norden befinden sich Altablagerungen (Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann). Des Weiteren verläuft über das Plangebiet eine Richtfunktrasse (Neumünster–Hennstadt), die zulässige Bauhöhe wird hier mit 45 m über Grund angegeben. Südlich des Plangebietes befinden sich eine Wohnbaufläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „Sporthalle“.



Auszug: Flächennutzungsplan 1990
- Stand 04/2020



Auszug: Landschaftsplan 2000
- Stand 12/2016

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet ebenfalls als Sonderbaufläche dar. Am nördlichen Rand des Plangebietes, auf der Grundstücksgrenze zum GAZ, ist eine Waldfläche mit Mischholz dargestellt. Weitere Zielaussagen trifft der Landschaftsplan hier nicht. Demnach ist eine Übereinstimmung zu den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes zur beabsichtigten Planung festzustellen.

4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

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

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 27.03.2018 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen. Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen „*Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken*“ sowie „*Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln.*“ Unter dem Produktbereich 1 „Zentrale Verwaltung“ ist zudem als ISEK-Ziel formuliert, dass „*Neumünster im Notfall schnell, qualifiziert und angemessen helfen*“ kann. Die vorliegende Planung dient insbesondere diesem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung.

4.3 Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalplan

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahr 2000 dargelegt.

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 184 befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster. Die Stadt Neumünster hat in seiner Funktion, als Oberzentrum, Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge im gesundheitlichen bzw. sozialen Bereich, sowohl für den lokalen als auch regionalen Bedarf, sicherzustellen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Wesentliche Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes ergeben sich aus der vorgesehenen Zweckbestimmung des Plangebietes, das zur Errichtung eines Ehrenamtszentrums zur Unterstützung des Katastrophenschutzes und des Sanitärdienstes dient. Das Planungskonzept sieht die Erschießung über die Bachstraße vor. Hierfür werden zwei Einfahrten nördlich der Bachstraße geschaffen. Dabei dient die eine Zufahrt, die bereits vorhanden ist, ausschließlich den Einsatzfahrzeugen des DRKs und des GAZs. Hierdurch kann eine zügige Erreichbarkeit des übergeordneten Straßennetzes bei Einsätzen gewährleistet werden. Die zweite Grundstückszufahrt dient der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und sieht ca. 26 Stellplätze vor, die mit Rassengittersteinen versehen werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Straßenbildes ist entlang der Bachstraße die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen vorgesehen. Des Weiteren wird der bestehende Knicksaum im Norden erhalten, der sich überwiegend aus teils alten Eichen und Buchen zusammensetzt und eine Abgrenzung zum GAZ schafft.

Das bauliche Konzept sieht einen L-förmigen Baukörper vor, welcher 2-Vollgeschosse aufweist und mit einem Flachdach versehen ist. Besonderheit hierbei bilden der eingeschossige Anbau im Nordosten sowie die ausgebildeten Fassadenrücksprünge, die als Sicht- und Witterungsschutz dienen. Das Raumkonzept greift neben Versammlungs- und Schulungsräumen auch Lagerräume für den Sanitärbedarf sowie Verwaltungs- und Aufenthaltsräume auf. Darüber hinaus integriert das Gebäude Stellplätze für Einsatzfahrzeuge, die bei Bedarf auch vor Ort instandgehalten werden können.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Einordnung der geplanten baulichen Nutzung kommen grundsätzlich zwei Festsetzungsarten gem. BauGB und BauNVO (Baunutzungsverordnung) in Betracht, einerseits als Fläche für den Gemeinbedarf, andererseits als Sonderbaufläche. Zur Flexibilisierung der Nutzungsoptionen im Plangebiet und zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes, welches im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 8 Abs. 2 BauGB gesetzt wird, wird bei der vorliegenden Planung eine Festsetzung als "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO vorgenommen und mit der Zweckbestimmung „Ehrenamtszentrum“ (SO-EAZ) konkretisiert. Die Zweckbestimmung des Ehrenamtszentrums greift Tätigkeitsfelder aus dem Katastrophenschutz auf. Hierbei handelt es sich um gesamtgesellschaftliche Aufgaben zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge der Stadt Neumünster im Bereich des Brandschutzes, der technischen Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen. Einen weiteren Nutzungszweig stellt die Durchführung von Sanitärdiensten bei Veranstaltungen dar.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes ist durch überwiegend großmaßstäbliche Strukturen geprägt. Neben den baulichen Anlagen des GAZ befindet sich die Elly-Heuss-Knapp Schule in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Vorhaben. Einen Bruch dieser Großmaßstäbigkeit stellt die Wohnbebauung südlich der Bachstraße dar, die von freistehenden Einfamilienhäusern und einer Zeilenbebauung geprägt wird. Insofern richten sich Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Wesentlichen an die baulichen Anforderungen der geplanten Einrichtung. Hierfür wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die einen angemessenen Freiflächenanteil im Gebiet gewährleistet. Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO 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 somit 45 %. Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen mit Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude orientiert sich ebenfalls an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist durch die Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstzahl festgesetzt. Eine Ausbildung der Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen stellt eine verträgliche Höhenabwicklung zur angrenzenden Wohnbebauung entlang der Bachstraße dar, die ein Geschossspektrum von 1,5 bis 3 Vollgeschosse aufweist. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, als maximale Realhöhe über NHN (Normal-Höhen-Null), bezieht sich auf die ermittelte Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Bachstraße). Die maximale Baukörperhöhe wird auf 32,11 ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Baukörperhöhe von ca. 8,00 m.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt die Schutzwürdigkeit des bestehenden Knickstreifens. Hierfür ist ein Schutzstreifen von 6 m zwischen Bauwerken und Knick im Norden des Plangebietes einzuhalten. Desweiteren werden bauordnungsrechtliche Abstände gem. § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) zu den Grundstücksgrenzen und der maximalen Höchstzahl der Vollgeschosse berücksichtigt.

2.4 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise als Sonderform der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m berücksichtigt die besonderen Anforderungen der geplanten Nutzung, Stellplätze für Einsatzfahrzeuge zu gewähren.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird im Norden von einem Knick umsäumt. Eine dichte Vegetation von Sträuchern und einem teils alten Bestand an Eichen und Buchen reihen sich bandartig von Westen nach Osten. Der naturnahe Korridor ist nicht nur in seiner Funktion als lokaler Lebensraum zu erhalten, sondern auch wegen seiner Bedeutung als Teil der Biotopsverbundsachse für das Stadtgebiet. Der Knick stellt eine zentrale Verbindungsachse von Grünstrukturen von der Immanuel-Kant-Schule zum Stadtwald dar. Aus diesen Gründen ist innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens von 6 m die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - baulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelung, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Lagerungen von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für eine zügige Erreichbarkeit des übergeordneten Straßennetzes sowie einer effektiven Verteilung des Rettungsverkehrs bei Rettungseinsätzen bedarf es einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des GAZs. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche dient auch gleichzeitig als Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge des DRKs.

2.7 Anpflanzungsgebote

Zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes und des Straßenbildes sind entlang der Bachstraße standortgerechte Baumarten mit einem Mindeststammumfang von 18-20 mm anzupflanzen.

2.8 Böden mit umweltgefährdeten Belastungen

Aufgrund der Vornutzung des Geländes durch die ehemalige Lederfabrik Sager wurden Untersuchungen auf mögliche Belastungen durch Milzbrandsporen durchgeführt. Das Plangebiet liegt in einer Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes, welches als Rieselfelder sowie als Standort der wassertechnischen Anlagen der Lederfabrik genutzt wurde. Auf Basis der Untersuchungen und der Durchführung einer Gefährdungsabschätzung wurde das Vorkommen von Milzbrandsporen bestätigt. Ferner ist das gesamte Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine umfassende Bodensanierung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen und durchzuführen.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie an baulichen Anlagen angebracht sind und diese nicht überragen. Hintergrund dieser Festsetzung bildet der Grundsatz städtebauliche Spannung durch die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen zu vermeiden. Des Weiteren sind Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung nicht zulässig, um die angrenzende Wohnbebauung von Lichtemissionen zu schützen.

Im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen von begrünten Flachdächern (§ 84 Abs. 1 Nr. 6 LBO SH) sind 20 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Des Weiteren sind vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignisse die Stellplatzanla-

gen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rassengittersteine) auszubilden. Festsetzungsgrundlage hierfür ist die Anwendung des § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO SH.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt über eine vorhandene verkehrliche Anbindung an die Bachstraße. Die bestehende Zufahrt zum GAZ bleibt weiterhin erhalten und wird zukünftig auch durch die Einsatzfahrzeuge des DRKs genutzt. Zielsetzung der Alarmausfahrt ist, eine unmittelbare Anbindung an den Hansaring für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Zusätzlich ist eine Zufahrt zum Gebäude und zur Stellplatzanlage zu schaffen.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Innenstadt über die Buslinie 4. Die Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung von 300 m in der Mozartstraße. Des Weiteren besteht über den ebenfalls unmittelbaren benachbarten Bahnhofpunkt Neumünster-Stadtwald eine Anbindung an den schienengebundenen Personenverkehr (Bahnverbindung Neumünster-Heide)

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen nach derzeitigen Erkenntnissen einer Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Da an die vorhandenen Mischwasser- und Regenwasserkanäle keine zusätzlichen Flächen angeschlossen werden dürfen, sind Regenwassermengen von versiegelten Flächen auf dem Grundstück zu versickern. Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche erfasst, sodass Versickerungsanlagen ausschließlich in Bereichen errichtet werden können, die zuvor durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen als geeignet begutachtet sind. Die Versickerung von Oberflächenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist im Rahmen des Baugenehmigungsprozess einzuholen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie der Schmutzwasserentsorgung ist durch Anpassung der vorhandenen Leitungsnetze sicherzustellen.

4. Umweltbelange

4.1 Lärmemissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Geräuschemissionen, die von dem geplanten Vorhaben auf die Nachbarschaft einwirken, zu beurteilen. Hierfür wurden die Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehrslärm auf die zu schützenden Aufenthaltsräume (z.B. Büro- und Sitzungsräume) des Vorhabens sowie auf die angrenzende Wohnbebauung entlang der Bachstraße untersucht. Die Verkehrslärmzunahme durch die Umsetzung des Vorhabens beträgt tags bis zu 0,5 dB(A) und nachts bis zu 0,8 dB(A). Änderungen bis zu 3 dB(A) sind i.S. des BauGB nicht als erheblich einzustufen und damit als zumutbar zu betrachten. Änderungen weniger als 1 dB(A) sind in der Regel vom Menschen nicht wahrnehmbar. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden somit eingehalten.

4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Planung ist der Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine potenzielle Betroffenheit von Fledermäusen gegeben ist, da sich südöstlich des Plangebietes, Gebäude befinden, die als Standorte mit Quartierspotenzial (z.B. die Immanuel Kant Schule) eingestuft werden können. Im Nordwesten dagegen befindet sich mit dem Stadtwald ein potenzielles Jagdgebiet. Fledermäuse sind auf einen Habitatkomplex aus Quartieren, Jagdgebieten und verbindenden Flugrouten angewiesen. Die gehölzreichen Knickstrukturen verbinden in diesem Zusammenhang die aufgeführten Habitate miteinander und dienen somit als Flugstraßen. Um erhebliche Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für Fledermäuse auszuschließen, sind Lichtemissionen zu vermeiden. Hierfür sind bspw. Rollos an den Fenstern anzubringen, die zwischen Sonnenuntergang und -aufgang, die potentielle Flugroute verdunkeln. Ferner ist ein Abstand von mindestens 6 m zwischen Bauwerk und Knickstrukturen einzuhalten, um den Ausschluss von erheblichen Störungen sicherzustellen.

4.3 Waldumwandlung

Neben den artenschutzrechtlichen Belangen wurden auch forstrechtliche Anforderungen an das Plangebiet berücksichtigt. Die Fläche wird von Gehölzen und Gebüsch sowie ruderalen Gras- und Staudenfluren dominiert. Etwa 0,35 ha sind als Wald i. S. des Waldgesetzes Schleswig-Holstein festgelegt. Die Gehölze setzen sich aus Feldahorn, Bergahorn und Spitzahorn zusammen, auch Buchen und Eichen, Weiden und Linden treten auf. Auf Grundlage des besonderen öffentlichen Interesses, die geplante Nutzung an diesem Standort zu entwickeln, ist eine Waldumwandlung, unter der Voraussetzung der Ausgleichsverpflichtung i.S. einer Ersatzaufforstung, erfolgt. Der Vorhabenträger greift zur Durchführung dieser forstrechtlichen Ersatzmaßnahme auf eine Waldfläche zurück, die im Besitz der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten AÖR (SHLF) steht. Die Aufforstungsfläche befindet sich in der Gemeinde Barmstedt und weist eine Größe von 0,44 ha auf.

4.4 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Geländes durch eine Lederfabrik wurden Untersuchungen auf mögliche Belastungen durch Milzbrandsporen durchgeführt. In frühzeitigen Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde wurden Art und Umfang der Untersuchungen sowie ein qualifiziertes Sanierungskonzept definiert. Das Plangebiet liegt in einer Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes, die als Rieselfelder sowie als Standort der wassertechnischen Anlagen der Lederfabrik genutzt wurde. Im Rahmen von Untersuchungen wurde das Vorkommen von Milzbrandsporen im Plangebiet bestätigt. Dieses Ergebnis erfordert vor der baulichen Nutzung der Fläche eine Sicherung und Sanierung des Untergrundes, um einen direkten Kontakt von potentiell mit Milzbrandsporen belastetem Boden zu verhindern. Hierfür ist u.a. ein flächiger Abtrag des Oberbodens von 0,5 m erforderlich um keine Gefahren auf den Wirkungspfad Bo-

den-Mensch sicherzustellen. Die Bodensanierung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert beantragt und als Auflage für die Baugenehmigung definiert.

4.5 Klimarelevanz der Planung

Zentrale Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewähren, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt. Gleichzeitig wirkt sich jede Bauleitplanung unmittelbar oder mittelbar auf den Klimaschutz aus. Der Bundesgesetzgeber hat aus diesem Grund insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 die Belange des Klimaschutzes hervorgehoben und den planenden Kommunen als Planungsleitsätze vorgegeben (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Diese Betonung spiegelt sich u. a. im Vorrang der Innenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Verpflichtung der Versiegelungsminimierung (§ 1a Abs. 2 BauGB) wider.

Bei den häufigsten Bauleitverfahren sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Als Beispiele im Positiven sind kurze Wege durch die Wahl von integrierten Standorten oder verbesserte energetische Standards bei Neubauten gegenüber Bestandsgebäuden zu nennen. Negativ hingegen wirken sich die zumeist unvermeidbaren Flächenversiegelungen aus. Es ist anzustreben, dass die negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima zu minimieren. Um einen Beitrag zum Klimaschutz der Stadt Neumünster zu leisten, wurden folgende Maßnahmen in die vorliegende Planung integriert:

Entwicklung und Vernetzung von Grünstrukturen im Plangebiet

Der zum Erhalt festgesetzte Knick bildet mit seinem wertvollen Baumbestand eine Maßnahme zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet ab. Durch die Kühlungs- und Filterungsfunktionen von Bäumen bieten diese in den Sommermonaten bedeutende Verschattungsmöglichkeiten und reduzieren nachweislich die lokale Luftbelastung. Um die beschriebenen Funktionen zu steigern, sind entlang der Bachstraße weitere Anpflanzungen vorgesehen. Neben der mikroklimatischen Funktion weisen diese auch eine wichtige Bedeutung für das Klima der gesamten Stadt auf, da die linienhaften Grünstrukturen in eine Biotopverbundsachse eingebettet sind.

Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes

Die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, d.h. die Vermeidung, Verzögerung oder Verringerung von Niederschlagswasserabflüssen, bietet im Zusammenhang des Klimaschutzes eine zentrale Zielsetzung ab, da im Zuge des Klimawandels verstärkt mit Extremregenereignissen zu rechnen ist. Durch die Reduzierung der Bodenversiegelung wird der natürliche Wasserhaushalt gefördert und die Grundwasserneubildung gestärkt. Hierfür sieht der Bebauungsplan vor, dass für die Befestigung der Stellplatzanlage ausschließlich wasserdurchlässige Materialien verwendet werden dürfen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Kampfmittel, Archäologie

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durchgeführt und ist frühzeitig vom Bauträger zu veranlassen.

Es liegen derzeit keine Hinweise vor, dass sich die Umsetzung der Planung auf archäologische Kulturdenkmale auswirken könnte. Unabhängig davon wird von der zuständigen Fachbehörde auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014 hingewiesen. Danach gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde (hier: Stadt Neumünster) der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht sowohl für die jeweiligen Finder, Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt sowie für die leitende Person der Arbeiten, die zur Entdeckung bzw. dem Fund geführt haben. Die Mitteilung von einer der genannten Verpflichteten befreit die übrigen. Die genannten Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann. Archäologische Kulturdenkmale sind zudem nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2. Zeitvorstellung

Die Umsetzung des Vorhabens soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers zum Jahresende 2020 vorgenommen werden.

3. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Öffentliche Flächen werden von der Planung nicht berührt. Andere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Rechtsfolgen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird gleichzeitig eine Digitalisierung vorgenommen. Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

5. Monitoring

Nach den Vorgaben des § 4 c sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dieses Monitoring dient insbesondere dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Neumünster nutzt in diesem Zusammenhang insbesondere die Informationen von Fachbehörden. Abgesehen hiervon werden in verschiedenen gesamtstädtischen raumbezogenen Planungsprozessen Bestand, Konflikte und Handlungsbedarfe wiederkehrend ermittelt. Zu diesen Planungsinstrumenten, die gleichzeitig eine Art Monitoring ermöglichen, gehören sowohl die Flächennutzungs- als auch die Landschaftsplanung mit den dazugehörigen Biotopkartierungen in ihren jeweiligen Fortschreibungen. Auch die laufende Lärmaktionsplanung trägt zum städtebaulichen Umwelt-Monitoring bei. Im gesamtstädtischen Kontext bietet zudem der fortwährende ISEK-Prozess (vgl. Teil A, Kap. 4.2) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet Ehrenamtszentrum (SO-EAZ)

ca. 4724,53 m² ca. 94,49 %

Knickstreifen

ca. 275,47 m² ca. 5,51 %

Gesamtfläche	ca. 5000 qm	<u>0,5 ha</u>	<u>100 %</u>
---------------------	--------------------	----------------------	---------------------

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden externen Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart.

Erschließungskosten oder andere Kosten fallen für die Stadt Neumünster nicht an.

Neumünster, den 05.05.2020
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag
(Heilmann)