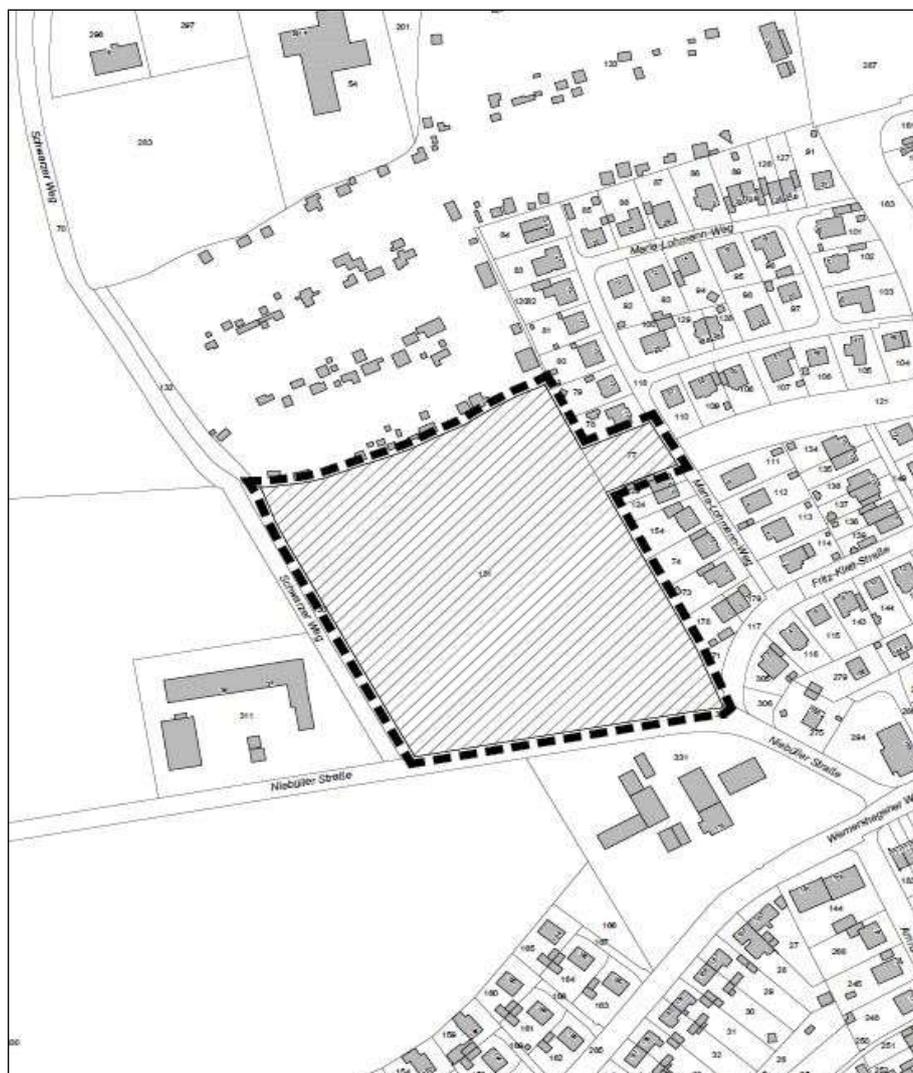


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 185 „NIEBÜLLER STRAÙE / SCHWARZER WEG“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM SCHWARZEN WEG, DER NIEBÜLLER STRAÙE, DER
KLEINGARTENANLAGE „GLÜCK AUF“ UND DEM MARIA-LOHMANN-WEG IM STADTTTEIL
FALDERA



Übersichtsplan o. M

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. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel	5
3. Ausgangslage, Bestand	5
3.1 Bisher geltendes Baurecht im Plangebiet	5
3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	6
4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000	6
4.2 Landschaftsrahmenplan	6
4.3 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan	7
4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK	7
4.5 Wohnraumversorgungskonzept	7
4.6 Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege	8
4.7 Schulentwicklungsplan	8
4.8 Klimakonzept	8
B. INHALT DER PLANUNG	8
1. Städtebauliches Konzept	8
2. Festsetzungen des Bebauungsplans	9
2.1 Art der baulichen Nutzung	9
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl an Wohnungen	.10
2.4 Anpflanzgebote / Grünordnung	10
2.5 Örtliche Bauvorschriften	11
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
3.1 Erschließung	12
3.2 Ver- und Entsorgung	13
4. Umweltbelange	15
4.1 Immissionen	15
4.2 Natur und Landschaft, Artenschutz	19
4.3 Klimarelevanz der Planung	22
4.4 Störfallbetriebe	23
C. PLANDURCHFÜHRUNG	23
1. Kampfmittel, Archäologie	23
2. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	24

3. Rechtsfolgen	24
4. Baustellenzufahrt.....	24
5. Monitoring	25
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	26
1. Flächenangaben, Daten	26
2. Kosten und Finanzierung.....	26
E. Anlagen	27
1. 8. Anpassung des Flächennutzungsplans	27
2. Fachbeitrag Artenschutz	27
3. Schalltechnische Untersuchung	27
4. Baugrunduntersuchung.....	27
5. Erschließung B-Plan Nr. 185 in der Stadt Neumünster	27

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.

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 unlängst 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.

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber ermöglicht Gemeinden in einem befristeten Zeitraum, Flächen, die sich angrenzend an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden, im beschleunigten Verfahren aufzustellen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen realisiert wird. Voraussetzung ist des Weiteren, dass das Verfahren zum 31.12.2019 offiziell eingeleitet wurde (Aufstellungsbeschluss wurde im Rahmen einer öffentlichen Sitzung am 27.11.2019 gefasst) und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wird.

Da das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet wird, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen; auf die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 (1) BauGB wird ebenso verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB wurde am 12.08.2020 nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchgeführt.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 (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. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

Das rund 2,7 ha umfassende Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet Neumünsters im Stadtteil Faldera. Im Norden grenzt die Kleingartenanlage „Glückauf“ an das Plangebiet, im Osten die Bebauung am Maria-Lohmann-Weg, im Süden die Niebüller Straße und im Westen der Schwarze Weg.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in den Randbereichen durch Knickstrukturen gekennzeichnet ist.

Planungsanlass ist, dass die Stadt Neumünster bedarfsgerecht Wohnraum zur Verfügung stellen möchte. Die Stadt hat im Jahr 2017/18 ihr Wohnraumversorgungskonzept fortgeschrieben. Hierbei wurde ein Neubaubedarf von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in einer Größenordnung von 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten aufgezeigt. Zum Erreichen der Wohnungsbauziele ist ergänzend zur Innenentwicklung die Flächenentwicklung im dezentralen Stadtgebiet erforderlich.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Es sollen circa 50 Wohneinheiten für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, für Reihenhäuser und für kleinere Stadthaus-typen entwickelt werden um den Bedarf nach Bauland kurzfristig zu decken. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Dieser stellt die Fläche künftig als Wohnbaufläche (W) dar.

3. Ausgangslage, Bestand

3.1 Bisher geltendes Baurecht im Plangebiet

Vor Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans ist das Plangebiet dem Außenbereich zugehörig und die Zulässigkeiten von Vorhaben richteten sich entsprechend nach § 35 BauGB.

3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet ist überwiegend als landwirtschaftliche Fläche in Nutzung. Gebäudebestand ist auf der Fläche nicht vorhanden. An den Plangebietsrändern sind Gehölze vorhanden und im Süden an der Niebüller Straße befinden sich auf der Fläche Altglascontainer. Im Osten des Plangebiets verläuft ein Entwässerungsgraben, der durch die Planung erhalten bleibt. Der Graben ist als Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eingestuft.

Nördlich grenzt die Kleingartenanlage „Glückauf“ an das Plangebiet und im Osten die Wohnbebauung am Maria-Lohmann-Weg (Bebauungsplan Nr. 166). Südlich des Plangebietes, an der Niebüller Straße, befindet sich ein gewerblich betriebener Antikhof. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gelände des Technischen Hilfswerks. Rund 500 m westlich des Plangebietes befindet sich die städtische Abfallwirtschaft (TBZ).

Im Osten grenzt ein Wohngebiet an den Geltungsbereich. Ein Spielplatz liegt in etwa 300 m östlich des Plangebietes. Rund 700 m südöstlich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte Faldera und gut 1,25 km östlich die Gemeinschaftsschule Faldera. Einkaufsmöglichkeiten sind rund 500 m nördlich des B-Plans Nr. 185 an der Wasbeker Straße vorhanden.

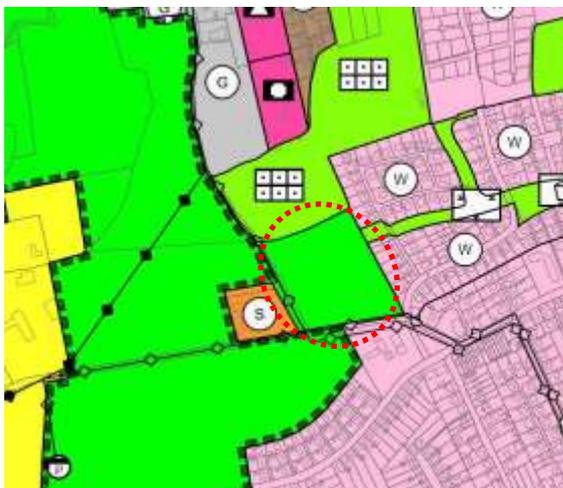
Das Plangebiet ist zudem an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt angebunden. In der Amrummer Straße, rund 160 m südlich des Gebietes, befindet sich eine Bushaltestelle der Linien 3 und 33, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum verbindet.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Der vorbereitende Bauleitplan (1990) weist für das Plangebiet Fläche für Wald aus. Dieser ist in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden. Nördlich ist die Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt und die östlich sowie südlich angrenzenden Bauflächen als Wohnbaufläche. Das westlich am Schwarzen Weg liegende Gelände des Technischen Hilfswerks ist als Sonderbaufläche (S) dargestellt.

Westlich angrenzend an das Plangebiet und das THW-Gelände ist das Schutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ ausgewiesen.



Auszug: Flächennutzungsplan 1990
- Stand 01/2020



Auszug: Landschaftsplan 2000
- Stand 01/2020

Der Landschaftsplan 2000 (Karte Entwicklung) stellt das Plangebiet als feuchte Grünlandbrache mit dem Entwicklungsziel des Erhalts und der Extensivierung der Grünlandnutzung dar.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Neumünster befindet sich im Planungsraum II des Landschaftsrahmenplans (2020). Die Karten I und III zum Landschaftsrahmenplan weisen jeweils keine gesonderten Darstellungen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung aus.

Auch Karte II zum LRP (2020) stellt für das Plangebiet selbst keine Inhalte dar. Westlich angrenzend ist allerdings das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ dargestellt.

4.3 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan

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

Im LEP und auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 185 befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster.

Neumünster hat unter anderem die landesplanerisch zugewiesene Verantwortung, als Schwerpunkt für den Wohnungsbau nicht nur die örtliche Nachfrage zu befriedigen, sondern auch zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs beizutragen. Um der aktuell enormen Baulandnachfrage Rechnung zu tragen, muss im Stadtgebiet neben Projekten der innerstädtischen Nachverdichtung auch in Stadtrandlagen über die Entwicklung von Wohneinheiten nachgedacht werden.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK) ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, das 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“*, *„Einwohnerzahl stabilisieren“*, *„Alle Bevölkerungsgruppen und ihr besonderen Bedürfnisse berücksichtigen“*, *„Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln“* sowie *„Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern“*.

Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt“ ist zudem als ISEK-Ziel formuliert, dass *„Neumünster als Wohnstandort attraktiv zu gestalten (Schwerpunkt: Familien)“* ist.

4.5 Wohnraumversorgungskonzept

Die Stadt Neumünster verfügt über ein Wohnraumversorgungskonzept, dessen Fortschreibung im Februar 2020 vom zuständigen Fachausschuss beschlossen wurde.

In diesem Konzept ist das Plangebiet als Potenzialfläche Nr. 6 im Stadtteil Faldera / Wittorf dargestellt.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass in Neumünster bis zum Jahr 2035 ein hoher Neubaubedarf von rund 2.500 Wohnungen zu erwarten ist. Die Planung trägt der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes entsprechend Rechnung.

4.6 Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege

In Neumünster wurde der Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege für den Zeitraum 2018 – 2022 fortgeschrieben. Im gesamten Stadtgebiet besteht ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen.

4.7 Schulentwicklungsplan

Die Stadt Neumünster verfügt über einen Schulentwicklungsplan (Stand 2018). Mit diesem Plan soll das ISEK-Ziel „Attraktive schulische Bildungsmöglichkeiten bieten“ umgesetzt werden.

Die Gemeinschaftsschule Faldera wird hierbei als Schule mit aktuellem Handlungsbedarf eingestuft. Die aktuelle Maßnahme ist die „Prüfung des künftigen Raumbedarfs der Schule und ggf. Erarbeitung von Maßnahmen“. Eine maßgebliche Auswirkung auf den Schulentwicklungsplan ist durch vorliegende Planung nicht zu erwarten.

4.8 Klimakonzept

Das Integrierte Klimaschutzkonzept Neumünsters stammt aus dem Jahr 2016. Das Konzept soll dazu beitragen, die Bauleitplanung im Hinblick auf energetische und klimatische Aspekte zu optimieren und das langfristige Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Die Auswirkungen der Planung werden unter Kapitel 4.3 ausführlich dargelegt.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Entsprechend dem Planungsziel der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet stellt das städtebauliche Konzept ein durchmischtes Wohngebiet dar, in dem neben Einzelhäusern und Doppelhäusern auch Reihenhäuser entwickelt werden können. Im Ein-fahrtsbereich zum neuen Wohngebiet sollen zwei repräsentative, stadtvillenartige Gebäude mit voraussichtlich sechs bis acht Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung erfolgt von der Niebüller Straße aus. Das innere Plangebiet ist mittels einer ringartigen Straßenführung erschlossen. Richtung Norden werden die Verkehrsflächen bereits gesichert, dass eine mittelfristige Erschließung der nördlich gelegenen Fläche potenziell möglich ist.

Im nördlichen Bereich der Fläche durchzieht ein Grüngürtel das Plangebiet. Im Osten greift es den Grüngürtel zum Maria-Lohmann-Weg auf, im Westen führt der Grüngürtel auf den Radweg am Schwarzen Weg, sodass eine Wegebeziehung durch das Quartier hindurch geschaffen wird.

An der Niebüller Straße und im zentralen Bereich des Plangebietes ist die Stadt bestrebt, eine leicht erhöhte bauliche Dichte zu realisieren. In den östlichen sowie westlichen Randbereichen hingegen soll eher eine geringere bauliche Dichte realisiert werden. Hintergrund ist, dass im Westen der Übergang zur offenen Landschaft verträglich geschieht und im Osten die bestehende Bebauung nicht negativ beeinträchtigt wird.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Die Stadt hat dabei den Anspruch eine hohe Wohnqualität sicherzustellen, weshalb die nach § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, der Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig sind, da diese mit den hohen Wohnansprüchen nicht in Einklang stehen.

Garagen und Carports sollen zudem zur Wahrung eines Vorgartenbereichs erst in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Anlage von sonstigen Stellplätzen ist jedoch zulässig. Vor Garagen und Carports ergibt sich somit ein zusätzlicher Aufstellbereich. Aufgrund der geplanten Reihenhausbebauung in Teilgebiet 3 gilt die Festsetzung für Garagen und Stellplätze für dieses Teilgebiet nicht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Plangebiet werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Ziel der Stadt ist eine aufgelockerte, aber den Ansprüchen eines Oberzentrums Rechnung tragende Bebauung zu entwickeln.

Im Plangebiet werden ein bis zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Im westlichen Randbereich zur offenen Landschaft hin, sowie im östlichen Bereich zur bestehenden Bebauung hin, wird ein Vollgeschoss (I) festgesetzt, um die negativen Auswirkungen auf die Landschaft und das Bestandsgebiet am Maria-Lohmann-Weg zu minimieren. Im übrigen Plangebiet werden zwei Vollgeschosse (II) als maximal zulässig festgesetzt, um auch moderne Haustypen zu ermöglichen und den späteren Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten. Im Einfahrtsbereich (WA4) wird eine Zweigeschossigkeit zwingend vorgegeben, da an diesen Stellen zwei repräsentative Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten entstehen sollen.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich im Plangebiet an den zulässigen Vollgeschossen. In Teilgebiet WA2 wird aufgrund der Randlage eine Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt und in den übrigen Teilbereichen WA1 und WA3 eine Gebäudehöhe von 9,0 m. Im WA4 ist eine Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt, um dort die Bebauung mit mehreren Wohneinheiten zu ermöglichen.

Als Höhenbezugspunkt ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche heranzuziehen. Im Zweifelsfall ist zwischen den beiden nächstgelegenen Höhenbezugspunkten zu interpolieren. Der Erdgeschoss-Fertigfußboden darf den Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl an Wohnungen

In den überwiegenden Teilgebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen. Eine Ausnahme stellt das Teilgebiet WA3 dar. Hier wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) Satz 1 BauNVO festgesetzt, da hier ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sind. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise zulässig, jedoch ohne die Längenbeschränkung nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Abstände zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze betragen überwiegend 5,0 m. Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt sicherstellen, dass Vorgartenbereiche von Hauptgebäuden freigehalten werden und somit ein aufgelockerter Wohngebietscharakter entsteht.

Weiter wird festgesetzt, dass in den Teilbaugebieten 1 und 2 je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Sofern in den Teilgebieten Doppelhäuser zulässig sind wird festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Dadurch möchte die Stadt sicherstellen, dass in diesen Teilgebieten ein klassisches Einfamilienhausgebiet entsteht. In Teilgebiet 4 wird diese Festsetzung nicht getroffen, da dort Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten entstehen sollen. In Teilgebiet WA 3 wird festgesetzt, dass je Reihenhausscheibe maximal eine Wohnung zulässig ist.

2.4 Anpflanzgebote / Grünordnung

Im Plangebiet wird ein öffentlicher Grünzug festgesetzt, der die Strukturen des östlich angrenzenden Wohngebietes aufgreift und zu einer Auflockerung und Begrünung des Wohngebietes beitragen soll. Zudem stellt er eine Wegebeziehung zum Schwarzen Weg dar.

Westlich außerhalb des Plangebietes führt ein Radweg am Schwarzen Weg Richtung Wasbeker Straße. Als Abgrenzung des Wohngebietes zum Radweg und auch zur Eingliederung in die Landschaft wird ein 3,0 m breiter Anpflanzstreifen für eine Hecke festgesetzt.

Um die Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Um die Planung flexibel zu halten werden keine Stand-

orte festgesetzt, sodass die Standorte mit den Parkplätzen sowie Grundstückszufahren abgestimmt werden können.

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Entwässerungsgraben, der mit Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Um die fachgerechte Unterhaltung sicherzustellen, wird ein 5,0 m breites Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Unterhalters festgesetzt. Der Graben ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Es wird mittels einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen, dass die GF-Fläche bebaut oder bepflanzt wird. Um eine Wegebeziehung in das östlich gelegene Wohngebiet herzustellen ist es vorgesehen, den Graben zu queren.

Auf dem Grundstück am Maria-Lohmann-Weg ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll als naturbetonte Wiese mit Gehölzpflanzungen entwickelt werden. Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen aus dem bisher für das Flurstück geltenden Bebauungsplan Nr. 166 der Stadt. An der Nutzung der Fläche soll sich in diesem Bereich nichts ändern.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass für maximal 5 % der Grundstücksfläche lose Material- und Steinschüttungen verwendet werden können. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Anlegung von Kiesgärten vermieden wird, um damit den Schutzgütern Klima und Umwelt Rechnung zu tragen.

Zu dem nachrichtlich übernommenen und dauerhaft zu erhaltenen Knick im Norden ist ein Knickschutzstreifen von 3,0 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur öffentlichen Grünfläche wird ein solcher Schutzstreifen von 1,0 m festgesetzt.

Zum Erhalt des Ortsbildes wird die Baumreihe auf dem Knick entlang der Niebüller Straße als zu erhalten festgesetzt.

2.5 Örtliche Bauvorschriften

Stellplätze und Garagen

Um den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum fern zu halten wird festgesetzt, dass auf dem jeweiligen Baugrundstück pro erster Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten sind, je zweiter Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz vorzuhalten ist. Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die vorgeschriebene Stellplatzanzahl nicht erforderlich ist. Eine Reduzierung des motorisierenden Individualverkehrs wird begrüßt, um einen Beitrag zur Klimaneutralität der Stadt Neumünster zu leisten.

In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden voraussichtlich 13 Parkplätze hergestellt.

Sollten im Plangebiet Sammelstellplätze mit zehn oder mehr Stellplätzen errichtet werden, so ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein großkroniger, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um großflächige unbegrünte Flächen zu vermeiden.

Gründächer

Um den Schutzgütern Klima und Wasser Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen sind. Die Substratmächtigkeit muss dabei mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

Fassadengestaltung

Bei Hauptgebäuden sind Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Größe von 50 m² zu begrünen. Es ist eine Pflanze je laufende 5 m Wandfläche anzupflanzen. Bei Nebenanlagen sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen zu begrünen. Es ist eine Pflanze je laufende 2 m Wandfläche anzupflanzen. Die Festsetzung wird getroffen, um die ökologische Nachhaltigkeit im Gebiet zu fördern und den Schutzgütern angemessen Rechnung zu tragen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Ziel der Stadt ist die Schaffung von Vorgartenbereichen, um einen aufgelockerten Charakter im Gebiet entstehen zu lassen. Damit die von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhaltenen Vorgartenbereiche nicht ausschließlich als gepflasterte Stellplätze genutzt werden wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der genannten Fläche als offene Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Da das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden muss wird zusätzlich festgesetzt, dass wasserundurchlässige Sperrschichten, wie beispielsweise Folien, unzulässig sind.

Gestaltung von Dach- und Staffelgeschossen

Um eine „optische Dreigeschossigkeit“ in den Teilgebieten WA 1 und WA 3 auszuschließen wird festgesetzt, dass bei Geschossen oberhalb der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (d.h. Dach- oder Staffelgeschosse) mit senkrecht aufgehenden Außenwänden die Außenwände um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunterliegenden Vollgeschosse zurückspringen müssen.

Firstrichtung

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im WA 2 wird eine einheitliche Firstrichtung festgesetzt, um ein ruhiges Übergangsbild zwischen Siedlungskörper und Landschaft zu erzeugen.

Traufhöhe

Im Gebiet WA 2 wird eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt, um ein verträgliches Siedlungsbild zu erzeugen. Somit werden beispielsweise Stadtvillen mit einem Staffelgeschoss als Obergeschoss ausgeschlossen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Niebüller Straße. Über die Niebüller Straße und im Anschluss über den Schwarzen Weg ist das Plangebiet an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Auf einen Linksabbiegestreifen in der Niebüller Straße kann nach Rücksprache mit einem Sachverständigen (Telefonat IPP (Schultz) / (Wasser- und Verkehrskontor (Hinz), Frühjahr 2021), unter Bezugnahme auf bestehenden Gutachten der Stadt, aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrs, der durch das Wohngebiet erzeugt wird, verzichtet werden. Da sich die Einfahrten der Planstraße und der Fritz-Klatt-Straße beide nördlich der Niebüller Straße befinden, ergibt sich durch die neue Zufahrt in das Plangebiet kein Handlungsbedarf bezüglich eines Abbiegestreifens.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 7,70 m breite gemischte Verkehrsfläche die innerhalb des Plangebietes als Ringerschließung verläuft. Nach Norden hin werden Erschließungsmöglichkeiten für eine Erweiterung des Wohngebietes vorgehalten. Dort befindet sich aktuell die Kleingartenanlage „Glückauf“ die gemäß dem Kleingartenkonzept der Stadt als Umbauanlage kategorisiert ist (Stand: Dezember 2017).

Über die gemischte Verkehrsfläche des Plangebiets können Radfahren durch das Plangebiet und die im nördlichen Bereich festgesetzte öffentliche Grünfläche / Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- an den Schwarzen Weg Richtung Norden anschließen. Auf einen Radweg entlang der Niebüller Straße bis zum Schwarzen Weg wird verzichtet, da dieser nur mit einem Wegfall der Baumreihe an der Niebüller Straße möglich wäre und die Baumreihe erhalten bleiben soll.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind zur Durchgrünung des Gebietes mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Stadt beabsichtigt die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches für das gesamte Plangebiet und setzt die Verkehrsfläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- fest.

Eine alternative Erschließung über den Schwarzen Weg wurde im Verfahren abgeprüft. Diese Variante wurde allerdings nicht präferiert, da zum einen die Erschließung durch einen bestehenden Knick, als auch einen neu angelegten Radweg führen würde und dem Gebot der Eingriffsminimierung bei der Erschließung über die Niebüller Straße Rechnung getragen wird. Zudem schließt der Schwarze Weg den baulichen Siedlungskörper Neumünsters zur offenen Landschaft hin ab. Die Erschließung über den Schwarzen Weg würde dabei einen unruhigen Übergang von Bebauung zur offenen Landschaft erzeugen.

Die anerkannten Richtlinien für Barrierefreiheit sind zu beachten. Dies betrifft u .a. den Einbau von barrierefreien WCs und die Herstellung von barrierefreien Parkplätzen. Die Festlegung der konkreten Ausführungsanforderungen erfolgt auf der Ebene der Objektplanung und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster. Die Deutsche Telekom AG stellt die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 TKG (Telekommunikationsgesetz) sicher.

Für das Gebiet wird eine eigenständige Wärmeversorgung eingerichtet. Betreiber der Wärmeversorgung wird voraussichtlich die GDB Infra GmbH.

Im östlichen Geltungsbereich am Maria-Lohmann-Weg ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben aus dem bisher für das Flurstück 77 geltenden Bebauungsplan Nr. 166. Die Versorgungsanlagen dienen der Versorgung der östlich gelegenen Flächen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der kommunalen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zu beachten.

Im nördlichen Plangebiet verlaufen eine Fernwärme- und eine Stromleitung. Im südlichen Bereich verlaufen ebenfalls eine Strom- und eine Wasserleitung. Die Leitungen werden im Rahmen der Erschließung in den öffentlichen Bereich umgelegt. Der Flächeneigentümer setzt sich fristgerecht mit den Leitungsträgern in Verbindung.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in die bestehende Schmutzwasserleitung in der Niebüller Straße einzuleiten. Leitungen im Plangebiet selbst sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des hohen Grundwasserspiegels von bis zu 0,60 m unter der Oberkante des Geländes im Plangebiet eine dezentrale Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist. Da der sandige Boden Neumünster sich grundsätzlich für eine Versickerung eignet, galt es zu prüfen, ob eine Versickerung nach einer Geländeauffüllung möglich ist.

Nach Rücksprache mit der unteren Fachbehörde ist eine Versickerung auf den Grundstücken erforderlich. Entsprechend muss die Fläche im Rahmen der Erschließung aufgefüllt werden, sodass ein Sickerraum von mindestens 1,0 m sichergestellt ist. Das Bodengutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Auf das Gutachten wird weitergehen verwiesen.

Das Regenwasser ist entsprechend auf den Baugrundstücken vor Ort mittels einer Muldenentwässerung zu versickern. Das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird mittels einer straßenbegleitenden Pflasterrinne in die dafür vorgesehene Sickerfläche im Plangebiet geleitet. Südlich des Geh- und Radweges ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Versickerungsfläche genutzt werden soll. Diese ist naturnah herzustellen.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch die zentrale Abfallentsorgung Neumünsters.

4. Umweltbelange

4.1 Immissionen

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Gutachten erarbeitet, das sowohl den Gewerbe- als auch den Verkehrslärm untersucht. Zusammenfassend beinhaltet das Gutachten folgende Ergebnisse:

„a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 185 will die Stadt Neumünster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung schaffen.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich nördlich der Niebüller Straße und östlich des Schwarzen Weges. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Gewerbelärms und des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Planinduzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

b) Gewerbelärm

Einwirkungen im Plangeltungsbereich durch Gewerbelärm sind durch die vorhandenen gewerblichen Flächen im Norden und im Westen sowie durch den Betrieb des THW gegeben. Für den THW wurden aufgrund der unterschiedlichen Betriebszeiten des Übungsdienstes im vorliegenden Fall zwei Lastfälle unterschieden. Lastfall 1 beschreibt einen maßgeblichen Spitzentag werktags von Montag bis Freitag. Lastfall 2 berücksichtigt den Übungsbetrieb an einem Samstag.

Die Beurteilung erfolgte gemäß TA Lärm. Gemäß TA Lärm muss jeder Betrieb für sich die jeweiligen Immissionsrichtwerte einhalten. Lediglich aus der Gesamtbelastung durch mehrere Betriebe kann gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten werden.

Für den Plangeltungsbereich ist aus den Voruntersuchungen daher festzustellen, dass im Tageszeitraum die Überschreitungen maßgeblich und ausschließlich durch den Betrieb des THW verursacht werden, so dass der Immissionsrichtwert einzuhalten ist.

Im Nachtzeitraum ist festzustellen, dass die Überschreitungen sowohl aus dem Betrieb des THW als auch aus den übrigen gewerblich genutzten Flächen herrühren, somit können die Anforderungen der TA Lärm auch dann noch erfüllt werden, wenn

der Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten wird.

Die Beurteilungspegel aus der Gesamtbelastung des THW und der Gewerbeflächen sind in Form von Rasterlärmkarten für das Erdgeschoss (Aufpunkthöhe 2,5 m), das 1. Obergeschoss (Aufpunkthöhe 5,3 m) sowie das 2. Obergeschoss (Aufpunkthöhe 8,1 m) in Anlage A 2.5 dargestellt.

Gemäß den Abstimmungen zwischen dem Auftraggeber und der Stadt Neumünster vom 10. August 2020 sollen die Geschosse im westlichen Teil des B-Plans 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss aufweisen (Gebiet 1). Im zentralen Bereich des Plangeltungsbereichs sind 2 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss vorgesehen (Gebiet 2). Für die Bereiche im Osten und Norden sind 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss und für ein Baufeld im Nordosten ist 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss geplant (Gebiet 3). Die Aufteilung der Gebiete 1 bis 3 sind dem Lageplan der Anlage A 1.4.

Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts im Nachtzeitraum wird nach Rücksprache mit der LEG Entwicklung GmbH [30] aktiver Lärmschutz in Form einer 3 m hohen und 15 m langen Lärmschutzwand berücksichtigt. Diese Lärmschutzwand verläuft im Südwesten des Plangeltungsbereichs entlang des Schwarzen Wegs. Die Lage der Lärmschutzwand ist der Anlage A 1.4 zu entnehmen.

Insgesamt sind folgende Ergebnisse festzustellen:

- **Lastfall 1, THW (Regelbetrieb tags und nachts):**

Im Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete überall innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts im Erdgeschoss unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand im gesamten Plangeltungsbereich um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten.

Im 1. Obergeschoss wird der Immissionsrichtwert innerhalb der südwestlichen Baugrenzen für einen sehr kleinen Bereich um mehr als 1 dB(A) überschritten. Zwar wird für die 2. Obergeschosse im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereichs der Immissionsrichtwert ebenfalls um mehr als 1 dB(A) überschritten, allerdings sind die Bereiche, in denen nach der Abstimmung zwei und mehr Geschosse zulässig sind, nicht von den Überschreitungen betroffen.

- **Lastfall 2, THW (Übungsbetrieb, tags):**

Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird.

An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nachts um mehr als 1 dB(A) betroffenen Bereichen bzw. Gebäudeseiten ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern). Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Wohnküchen hingegen zählen zu den

schutzbedürftigen Räumen. Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant. Daher ist für das 1. Obergeschoss innerhalb der südwestlichen Baugrenzen auch im Nachtzeitraum mit aktivem Lärmschutz ein Ausschluss von Immissionsarten erforderlich. Daher wird für diesen Bereich empfohlen, ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss ohne ausgebautem Dachgeschoss festzusetzen.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm tags und nachts entsprochen.

[...]

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastung für den Prognosehorizont 2035/40 (DTV – durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und die maßgeblichen Schwerverkehrsanteile (Kfz mit mehr als 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht, SV) der Bundesautobahn A 7 wurden der allgemeinen Straßenverkehrszählung des Jahres 2015 entnommen und auf den Prognose-Horizont hochgerechnet. Hierzu wurde eine allgemeine Verkehrssteigerung von etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr berücksichtigt (Hochrechnungsfaktor 1,1).

Die Verkehrsbelastungen auf der Wasbeker Straße östlich des schwarzen Weges, dem Schwarzen Weg und der Fritz-Klatt-Straße wurden der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr.173 der Stadt Neumünster entnommen und auf den Prognose-Horizont 2035/40 hochgerechnet. Für die weiteren Straßenabschnitte der Wasbeker Straße und des Niebüller Wegs wurden die in der Verkehrsuntersuchung enthaltenen Daten aus einer 4-Stunden Verkehrszählung 2015 an den Knotenpunkten Wasbeker Straße/Schwarzer Weg und Niebüller Straße/Schwarzer Weg auf den DTV gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen umgerechnet und auf den Prognose-Horizont 2035/2040 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19. Hierbei wird die im Gewerbelärm berücksichtigte Lärmschutzwand analog mit einbezogen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.

Zusammenfassend werden im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereichs die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs nicht eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) und 49 dB(A) nachts werden im überwiegenden Teil im Nordosten des Plangeltungsbereichs eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand wird bis zu einem Abstand von etwa 83 m zur Mitte des Schwarzen Wegs und bis zu einem Abstand von etwa 88 m zur Mitte der Niebüller Straße der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Westen und Süden des Plangeltungsbereichs überschritten. Jeweils bis

zu einem Abstand von 35 m zum Schwarzen Weg und zur Niebüller Straße wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags im Westen und Süden des Plangeltungsbereichs überschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich bis zu einem Abstand von etwa 63 m zur Mitte des Schwarzen Wegs und bis zu einem Abstand von etwa 67 m zur Mitte der Niebüller Straße im Westen und Süden des Plangeltungsbereichs Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts nachts von 49 dB(A). Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Entlang des Schwarzen Weges soll innerhalb des Plangeltungsbereichs auf dem Anpflanzgebot von Norden nach Süden eine aufgeschüttete Wallstruktur mit einem vorgesehenen Anpflanzgebot entstehen. Die Wallstruktur soll dabei eine Länge von etwa 137 m und eine Höhe von 1,80 m aufweisen. Weiterhin wird die Lärmschutzwand für den Gewerbelärm in der Planung berücksichtigt. Durch eine solche Wallstruktur ergeben sich für die ebenerdigen Außenwohnbereiche der Baufelder im Westen des Plangeltungsbereichs überwiegend Beurteilungspegel unterhalb des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A). Somit wäre die freie Anordnung von ebenerdigen Außenwohnbereichen für diese Bereiche gewährleistet (vgl. Rasterkarte im Anhang A 3.6.2).

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen von Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass sich innerhalb des Plangeltungsbereichs bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von jeweils etwa 25 m zum Schwarzen Weg und zur Niebüller Straße Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags ergeben. Für Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen sind bei freier Schallausbreitung jeweils bis zu einem Abstand von 36 m zum Schwarzen Weg und zur Niebüller Straße Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) tags zu verzeichnen. Somit sind Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Abstände in geschlossener Gebäudeform oder der vom Schwarzen Weg und Niebüller Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen."

Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Auf das Gutachten wird weitergehend verwiesen.

4.2 Natur und Landschaft, Artenschutz

Westlich des Schwarzen Weges und nördlich des Geländes des Technischen Hilfswerks befindet sich eine Gehölzfläche, die von der zuständigen Fachbehörde (Untere Forstbehörde) als Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) eingestuft wird. Entsprechend gilt der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (E-Mail IPP / Untere Forstbehörde vom 05.02.2020) kann eine Unterschreitung des Waldabstandes auf 20 m erfolgen, da die Straßenverkehrsfläche des Schwarzen Weges als Brandschneise zwischen Wald und Wohngebiet liegt. Der Waldschutzstreifen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, östlich des Grabens und überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein Knick. Dieser ist im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges in einer Breite von rund 5,0 m zu beseitigen. Dieser Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen, wodurch ein Ausgleichsbedarf von rund 10 m zu erbringen ist. Ein Antrag auf Knickbeseitigung ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Knickaustausch auf einem städtischen Ökokonto erbracht werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Artenschutzbericht auf Grundlage einer Potenzialanalyse erarbeitet. Der Bericht liegt der Begründung als Anlage bei. Zusammengefasst kam der Artenschutzbericht zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Grundlage der hiermit vorgelegten Potenzialanalyse, der eine „worst-case-Betrachtung“ zugrunde liegt, wird die aktuelle Planung zu einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG führen, worunter die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Arten und das Tötungs- und Störungsverbot fallen.

Im Hinblick auf das geplante Vorhaben ist mit Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen: Brutvögel (Gehölzbrüter) und Fledermäuse (Zwerg-, Breitflügel-, Mücken-, Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr).

Brutvögel: *Vorhabenbedingt kommt es zu Gehölzverlusten mit Bruthabitateignung für verschiedene Gehölzbrüter, so dass regelmäßig genutzte Brutplätze verloren gehen. Der genaue Umfang der Gehölzverluste ist derzeit noch unklar. Der Knickverlust ist im Verhältnis 2:1 auszugleichen. Ein Ersatzknick ist anzulegen. Sollte es zu weiteren Gehölzentnahmen in größerem Umfang (ab 1.000 m²) kommen, ist davon auszugehen, dass die betroffenen Brutpaare der Gehölzbrüter nicht ohne weiteres auf gleichwertige Habitate in der Umgebung ausweichen und so den Lebensraumverlust kompensieren können. In diesem Falle wird zur artenschutzrechtlichen Kompensation ein Gehölzersatz erforderlich, damit die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der betroffenen Gehölzbrüter-Arten im räumlichen Zusammenhang voll erfüllt bleibt. Bei den erforderlichen Gehölzbeseitigungen kann es zu Beeinträchtigungen oder Tötungen von brütenden Vögeln kommen.*

Daher ist zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG eine Bauzeitenregelung für die erforderlichen Gehölzbeseitigungen notwendig, die gewährleistet, dass keine brütenden Vögel bei den Rodungs- und Abrissarbeiten zu Schaden kommen können.

Fledermäuse: Fledermäuse, die in Bäumen Quartiere beziehen, können vorhabenbedingt getötet werden. Das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann hier durch eine spezifische Bauzeitenregelung vollständig vermieden werden. So sind alle nötigen Gehölzrodungen außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse vom 01.12. – 28./29.2. durchzuführen.

Ein potenzielles Jagdhabitat mehrerer Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügel-, Mücken-, Rauhaufledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr) wird überplant. Wie bereits oben ausgeführt, ist eine essenzielle Bedeutung des Plangebiets als quartiernahes (Teil-) Nahrungshabitat für keine der residenten Fledermausarten anzunehmen. Im Gegensatz zu der Grünlandfläche bleiben die randlichen Gehölzstrukturen, entlang derer sich die Nahrungsinsekten bevorzugt aufhalten, weit überwiegend erhalten, so dass davon ausgegangen wird, dass die Jagdhabitatqualität im Wesentlichen erhalten bleibt. Auch dürften weitere Gehölzstrukturen mit potenziell vergleichbar geeigneter Nahrungshabitatqualität in den angrenzenden Wohngebieten und Gartensiedlungen sowie in der nahen Knicklandschaft in Ortsrandlage zu finden sein, so dass die Nahrungsgrundlage für die betroffenen Individuen als gesichert angenommen wird und die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Lokalpopulation erhalten bleibt.

Das Jagdhabitat der Fledermausarten liegt derzeit im Dunkeln. Höhere Gehölze schirmen es weitgehend von der Straßenbeleuchtung am Schwarzen Weg und an der Niebüller Straße ab. Durch die zukünftige Beleuchtung der Wohngebäude, Straßen und Wege kann es zu Störungen lichtempfindlicher Arten kommen. Vor allem die potenziell auftretenden Individuen der Gattungen *Myotis/Plecotus* (Braunes Langohr) gelten als lichtempfindlich, während die Zwergfledermaus und übrigen Arten der Lokalpopulation als eher lichtunempfindlich gelten. Dennoch sollte angesichts der stetig zunehmenden Lichtemissionen in der Landschaft nach Möglichkeit eine vorhabenbedingte Zunahme der Lichtemissionen durch die Beleuchtung der Gebäude, Straßen und Wege vermieden werden, auch um nicht Insekten aus der Umgebung „abzusaugen“.

Um die Zugriffsverbote des § 44 (1) zu vermeiden, sind somit zusammenfassend die folgenden Vermeidungs- und nicht vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse (Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen und im Gebäude aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit).

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2: Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung: Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (z.B. Braunes Langohr) sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und

weniger) auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V3 (Vermeidung der Baustellenbeleuchtung): Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten

(z.B. Braunes Langohr) sind sämtliche nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung unzulässig.

4. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A1: Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist der Knickverlust durch eine Neupflanzung eines Ersatzknicks im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen, in erster Linie Vogel- und Insekten-Nährgehölze. → Diese Maßnahme ist (nur) zeitnah und ortsnah umzusetzen, sofern ein großer Knickverlust zu erwarten ist.

5. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A2: Gehölzersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Bei einem Gehölzverlust in der Größenordnung von 1.000 m² und mehr ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine Neupflanzung von Ersatzgehölzen (im Verhältnis 1:1) vorzunehmen. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen, in erster Linie Vogel- und Insekten-Nährgehölze. → Diese Maßnahme ist (nur) zeitnah und ortsnah umzusetzen, sofern der Gehölzverlust in der oben beschriebenen Größenordnung liegt.

10. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A3: Einzelbaumersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Für den Verlust von größeren Laubbäumen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von Bäumen (abhängig von Stammdurchmesser und Habitatqualität im Verhältnis 1:1 - 1:3) vorzunehmen.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für die ungefährdeten Brutvogelarten sollte möglichst zu Beginn des Vorhabens, spätestens innerhalb von max. 3 Jahren nach Vorhabenbeginn und im gleichen Naturraum (Holsteinische Vorgeest) erbracht werden."

Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Rahmen der Bauleitplanung zu minimieren. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und einen angemessenen Übergang zwischen Siedlungsgebiet und offener Landschaft zu schaffen, wird für die westliche Bebauungsreihe nur ein Vollgeschoss ohne Staffelgeschoss (Festsetzung einer Traufhöhe) festgesetzt und zusätzlich eine einheitliche Firstrichtung

vorgeschrieben, sodass ein ruhiges Bild den Abschluss der Bebauung bildet. Die höhere bauliche Dichte befindet sich dafür im zentralen Bereich des Plangebietes.

- Um den Eingriff in das Landschaftsbild weiter zu minimieren wird das Plangebiet von der Niebüller Straße aus erschlossen. Somit kann eine Öffnung des Plangebietes zur offenen Landschaft (Richtung Westen) vermieden werden. Auch der Knick (außerhalb des Geltungsbereiches) entlang des Schwarzen Weges kann so vollständig erhalten bleiben.
- Die Baumreihe entlang der Niebüller Straße wird als zu erhalten festgesetzt, um das Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten.
- Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen und den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren, wird ein Grünstreifen, der die Grünstrukturen des östlich gelegenen Gebietes weiterführt, im Plangebiet festgesetzt.
- Der Graben entlang der östlichen Grenze des Plangebietes bleibt vollständig erhalten. Gleiches gilt für den im Norden gelegenen Knick.
- Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Hecke neu angepflanzt.
- Um ein gesundes Mikroklima zu erzeugen, wird festgesetzt, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche mindestens 10 heimische und standortgerechte Bäume anzupflanzen sind.

4.3 Klimarelevanz der Planung

Im Bebauungsplangebiet Nr. 185 „Niebüller Straße / Schwarzer Weg“ soll auf ca. 20.000 m² Wohnbaufläche ca. 50 Wohneinheiten für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, für Reihenhäuser und für kleinere Stadthäustypen entwickelt werden um den Bedarf nach Bauland kurzfristig zu decken.

Energetischer Gebäudestandard

Es werden keine Vorgaben zur Einhaltung eines bestimmten energetischen Gebäudestandards gemacht. Es gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Wärmeversorgung

Das Gebiet liegt nicht im Fernwärmeversorgungsgebiet der Stadtwerke Neumünster. Ein direkter Anschluss an das Fernwärmenetz ist somit nicht möglich. Als effiziente Alternative wird ein neues Wärmenetz im Baugebiet errichtet. Integriert innerhalb eines der geplanten Mehrfamilienhäuser wird eine Energiezentrale errichtet, aus der sämtliche Gebäude im Baugebiet mit Wärme versorgt werden. Die Wärmeerzeugung erfolgt aus einer Kombination eines hocheffizienten Blockheizkraftwerks und eines Spitzenlastkessels auf Basis von Erdgas. Der Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung wird bei 0,5 oder niedriger liegen. Sämtliche Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz in Bezug auf die Wärmeversorgung können durch dieses System eingehalten werden.

Neben den technischen Aspekten hat die Stadt Neumünster eine ökologische Leitlinie erarbeitet, die einen Standard-Festsetzungskatalog für die verbindliche Bauleitplanung darstellt. Die Vorgaben der Leitlinie wurden im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch die Festsetzung von u.a. einer Dachbegrünung und

Fassadenbegrünung umgesetzt. Auf die ökologische Leitlinie wird weitergehend verwiesen.

Die Leitlinie gibt des Weiteren vor, die positiven und auch negativen Auswirkungen der Planung anzuführen und abzuwägen.

Positive Auswirkungen:

- Das Gebiet ist durch die Niebüller Straße und den Schwarzen Weg gut an die örtliche und überörtliche Versorgung angeschlossen, wodurch auf einen massiven Ausbau der Erschließungsstrukturen verzichtet werden kann.
- Die bestehenden Grünstrukturen bleiben weitestgehend erhalten.
- Es werden Anpflanzgebote zur Abgrenzung zur offenen Landschaft festgesetzt.
- Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Es werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die das Schutzgut Klima sachgerecht behandeln, wie beispielsweise eine Dachbegrünung von Nebenanlagen oder eine teilweise Fassadenbegrünung.

Negative Auswirkungen:

- Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung im Schutzgut Boden.
- Es werden zusätzliche Emissionen durch z.B. Autoverkehre oder Heizungsanlagen verursacht.

Zusammenfassend wird durch die vorliegende Planung jedoch dringend benötigter Wohnraum in einem Oberzentrum realisiert. Die getroffenen Festsetzungen sind nach dem Gebot der Eingriffsminimierung getroffen worden. Durch die Planung wird zudem kein neues „Hineinragen“ von Bebauung in den Außenbereich vorbereitet, sondern die Siedlungsfläche wird am Stadtrand abgerundet. Die Fläche ist ebenfalls als Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung in Neumünster eruiert worden. Die Überplanung der Fläche als Wohngebiet entspricht dem längerfristigen Ziel der städtebaulichen Entwicklung von Neumünster. Dem ISEK-Ziel, Neumünster als Oberzentrum zu erhalten und zu stärken, wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

4.4 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft des zuständigen Landesamtes nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV.

Durch die Planung wird ebenfalls keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes vorbereitet.

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 durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger

sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauphase einbezogen werden können.

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. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum. Das Flurstück 77 im Osten des Geltungsbereiches befindet sich in städtischer Hand. Der Eigentümer beabsichtigt die teilweise Selbstentwicklung der Grundstücke. Überwiegend sollen die baureifen Grundstücke an Bauinteressenten veräußert werden.

Im Osten des Plangebietes ist ein 5,0 m breiter Unterhaltungstreifen für die Grabenpflege festgesetzt. Die Geh- und Fahrrechte sind entsprechend grundbuchlich zu sichern.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Rechtsfolgen

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

4. Baustellenzufahrt

Gemäß Aufstellungsbeschluss soll im Rahmen der Bauleitplanung die Baustellenzufahrt geregelt werden. Die Zufahrt wird von der Niebüller Straße aus erfolgen, in dem Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße (Planstraße A).

Die Baustellenzufahrt und auch die spätere Erschließungsstraße wurde von der Niebüller Straße aus gewählt, um dem Gebot der Eingriffsminimierung Rechnung zu tragen. Alternativ wäre eine Erschließung vom Schwarzen Weg aus denkbar. Doch befindet sich zwischen Plangebiet und dem Schwarzen Weg sowohl ein gesetzlich geschütztes Biotop als auch ein neu angelegter Fahrradweg. Entsprechend hat sich die Stadt Neumünster für eine Erschließung von der Niebüller Straße aus entschieden.

5. Monitoring

Nach den Vorgaben des § 4c BauGB 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. 4.4) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 umfasst die Flurstücke 77, 131 und 307 der Flur 40 der Stadt Neumünster.

Die Flächen gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	19.700 m ²	74,1 %
Straßenverkehrsfläche	4.000 m ²	15,0 %
Grünfläche	2.900 m ²	10,8 %
Versorgungsfläche	100 m ²	0,1 %
Gesamt	26.700 m²	100,0 %

2. Kosten und Finanzierung

Die Stadt Neumünster schließt mit dem Projektträger einen städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag, in dem sich der Projektträger zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Stadt Neumünster entstehen diesbezügliche keine Kosten.

Neumünster, den 01.09.2021
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)

E. Anlagen

1. 8. Anpassung des Flächennutzungsplans

8. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Neumünster durch Berichtigung, IPP, Kiel, Stand 30.03.2020.

2. Fachbeitrag Artenschutz

Bebauungsplan Nr. 185 der Stadt Neumünster - Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage einer Potenzialanalyse, Bioplan Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen und Geographen PartG, Großharrie, Stand: 10.03.2021.

3. Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 185 der Stadt Neumünster, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, Stand: 01.03.2021.

4. Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchung – Aussagen zur Gründung der öffentlichen Verkehrsflächen und zum Rohrleitungsbau, Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH & Co. KG, Eckernförde, Stand: 13.11.2019.

5. Erschließung B-Plan Nr. 185 in der Stadt Neumünster

Erschließung B-Plan Nr. 185 in der Stadt Neumünster – Erläuterungsbericht Vorplanung, Ingenieurberatung Hauck GmbH, Kiel, Stand 29.03.2021