

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 181 „Westlich Fehmarnstraße“

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER ‚FEHMARNSTRASSE‘, NÖRDLICH DES
GRUNDSTÜCKS ‚FEHMARNSTRASSE 20‘, ÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKE ‚HELMHOLD-
STRASSE 10-24‘ UND SÜDLICH DES GRUNDSTÜCKS ‚FEHMARNSTRASSE 14‘



Übersichtsplan o. M.

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

Stand: **08.08.2023**

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
2. Planungsanlass, Planungsziele.....	5
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand	6
3.1 Lage, Größe und Nutzung	6
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben.....	7
4.1 Flächennutzungsplan	7
4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (vorm. ISEK)	8
4.3 Wohnraumversorgungskonzept Neumünster (Fortschreibung)	8
4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung).....	9
4.5 Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung in Neumünster	10
4.6 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan Planungsraum III (alt)	10
4.7 Bestehendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung).....	11
B. INHALT DER PLANUNG	11
1. Städtebauliches Konzept	11
1.1 Bebauung	12
1.2 Grün- und Freiraum	12
2. Festsetzungen der Planung	13
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	14
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, ruhender Verkehr	16
2.4 Klimaschutz.....	16
2.5 Grünordnung	17
2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm).....	18
2.7 Sonstiges	19
2.8 Örtliche Bauvorschriften.....	19
2.9 Werbeanlagen	21
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
3.1 Erschließung.....	21
3.2 Ver- und Entsorgung	21
4. Umweltbelange	22
4.1 Artenschutz	25
4.2 Klimaschutz	26
4.3 Altlasten	27
4.4 Denkmalschutz, Kampfmittel	28
4.5 Richtfunkstrecken	29
C. PLANDURCHFÜHRUNG	29
1. Absicherung der Planung, vertragliche Regelungen	29

2. Bodenordnung	29
3. Ordnungswidrigkeiten	29
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	30
1. Flächenangaben, Daten.....	30
2. Kosten und Finanzierung	30

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 und der 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster erfolgt nach

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Juli 2023 (BGBl. I S. 176);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVObI. S. 1002) geändert worden ist sowie
- der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021, die zuletzt durch Vollzugsbekanntmachung der Landesbauordnung (VollzBekLBO) vom 24. August 2022 geändert worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 181 wird als Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenbereichsflächen) aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Die Stadt Neumünster

macht hiervon nur teilweise Gebrauch. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der Stadtteilbeiratssitzung Wittorf am 11.08.2021 statt, die verwaltungsinternen Fachdienste wurden in der Zeit vom 21.04.2022 – 13.05.2022 (freiwillig) beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde im Zeitraum vom 19.12.2022 – 03.02.2023 durchgeführt, die Behörden und Träger öffentl. Belange wurden innerhalb derselben Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen de facto um eine reine Innenbereichsfläche innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs (Zulässigkeitsbereich nach § 34 BauGB) handelt und die anvisierten Planungsziele (Schaffung von Wohnraum, Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen) dem Grundgedanken des § 13a entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bei den Flächen handelt es sich um bereits erschlossene und (teil-) versiegelte Bereiche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Planung werde keine weiteren Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 18.10.2022).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

2. Planungsanlass, Planungsziele

Im Stadtteil Wittorf liegen die knapp 1,52 Hektar (ca. 15.200 m²) großen Flächen rund um den ehemaligen Tennissportbetrieb im Bereich der „Fehmarnstraße“ seit geraumer Zeit nahezu vollständig brach. In der ehemaligen Sporthalle („Stefan Schnoor Arena“) fand partiell der Betrieb von Kleinsportveranstaltungen sowie eine gastronomische Nutzung („Restaurant Marin“) bis zum 2022 erfolgten Abbruch statt. In Folge des fortwährenden Ausbleibens von Betreibern, insbesondere der Sportnutzung, steht das gesamte Areal nun für eine städtebauliche Neuordnung und der damit verbundenen Nutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche zur Verfügung.

Durch die verkehrsgünstige Lage und der damit verbundenen Nähe zum Stadtzentrum von Neumünster (ca. 1,8 km) sowie der hervorragenden infrastrukturellen Einbindung (Nahversorgung und Gewerbe im Bereich der „Fehmarnstraße“ und wohnbaulich geprägtes Umfeld im Süden und Südwesten) bietet das Plangebiet das nötige

Potenzial zur Ansiedlung zeitgemäßer Wohnformen in geordneter Mischung mit wohnverträglichen Dienstleistungen und sozialen Wohn-/Arbeitseinrichtungen. Die Umnutzung der Fläche zum urbanen Kleinquartier bietet die Möglichkeit dem stetigen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und einen sinnvoll gemischt-genutzten Standort zu entwickeln.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit Lage und Größe des Plangebietes verbundenen Sachfragen (Erschließung, Immissionschutz etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Westlich Fehmarnstraße“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

3.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 liegt südwestlich des Kerngebietes von Neumünster, südlich und westlich der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbebetriebe im Bereich der „Fehmarnstraße“ und nordöstlich der Wohnbebauung „Helmoldstraße“. Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt knapp 2,8 km, das Stadtzentrum ist damit in rund 10 Fahrminuten zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 15.200 m² (1,52 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden das Gewerbegebiet entlang der „Fehmarnstraße“;
- im Osten der bestehende Einzelhandelsbetrieb „Lidl Fehmarnstraße“;
- im Süden z.T. Wohnbebauung entlang der „Lindenstraße“ sowie Lager- und Betriebsflächen des kleinteiligen Fahrzeuggewerbes und
- im Westen die Wohnsiedlungsstrukturen rund um die „Helmoldstraße“.

Das Plangebiet ist höhenmäßig wenig bewegt und liegt zwischen 20,10 m (ü. NHN) im Bereich der „Fehmarnstraße“ und 19,60 m (ü. NHN) im südlichen Randbereich zu den bestehenden Gehölzstrukturen. Die Fläche selbst wird vornehmlich durch Stellplatzflächen, die brachliegenden Tennissportplätze sowie die Sporthalle im Norden eingenommen.

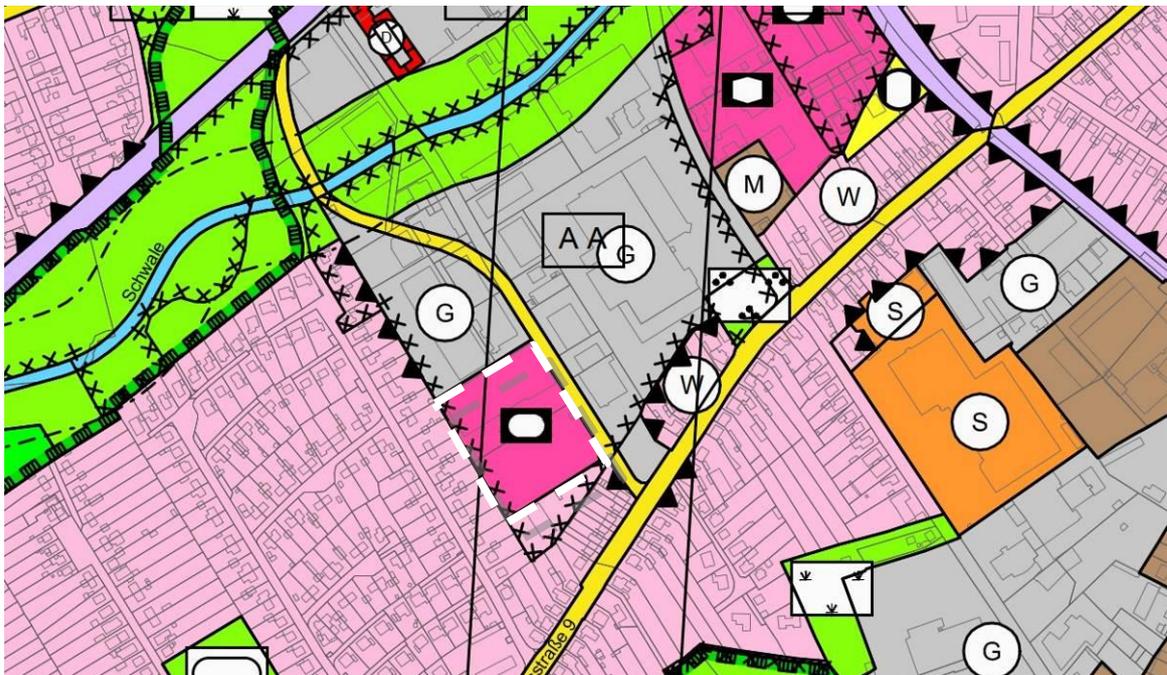
Das Umfeld des Plangebietes weist eine heterogene Nutzungsstruktur und unterschiedliche Bebauungstypologien auf. Die Areale nördlich und östlich sind gewerblich geprägt und weisen die entsprechenden (großflächigen) Gebäudestrukturen und -höhen auf. Nahezu der gesamte umliegende Bereich im Süden und Westen wird hingegen durch die kleinteiligen Wohnbebauungen rund um die „Helmoldstraße“ ausgefüllt. In nordwestlicher und südlicher Richtung befinden sich in einiger Entfernung die Grün- und Freiflächen im Bereich von „Schwale“ und „Stör“.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

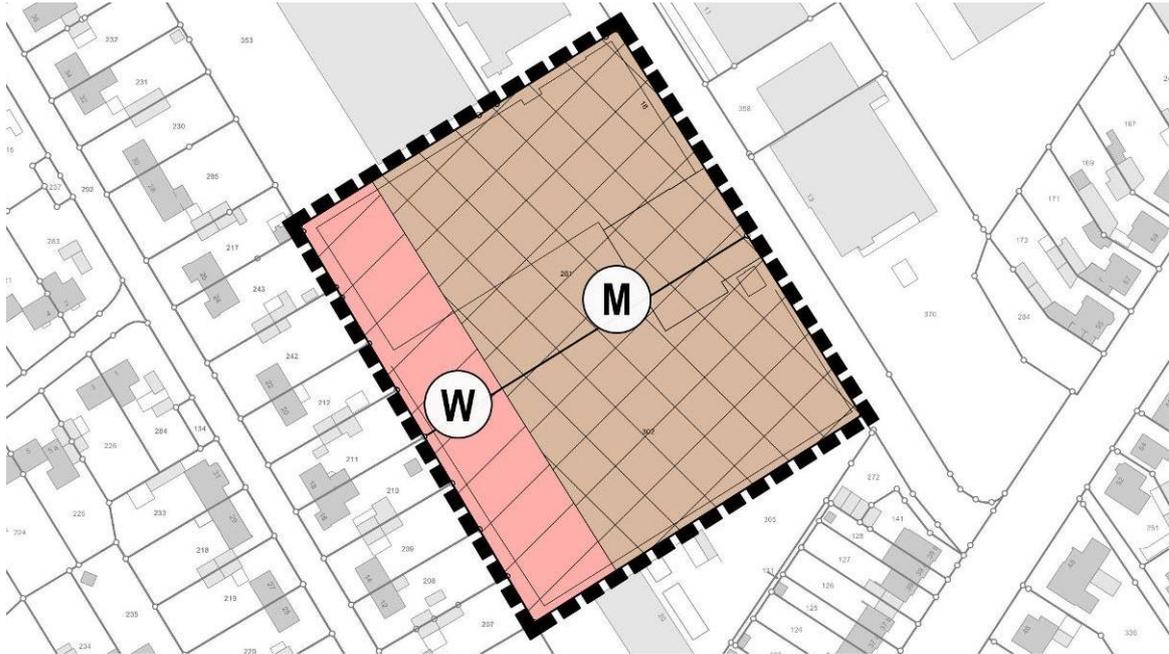
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster wird der gesamte Plangeltungsbereich als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Das Plangebiet ist zudem Bestandteil von gekennzeichneten „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können“. Ein überwiegender Anteil befindet sich zudem innerhalb der „Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost Neumünster-Kaltenkirchen (max. 45 m Gebäudehöhe über Grund)“.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (2021)

Der Bebauungsplan Nr. 181 kann daher nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Anpassung hierfür erforderlich macht. Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 14. Berichtigung (s.u.) angepasst.



In Fortführung der sich westlich anschließenden kleinteiligen Wohnbebauung soll der westliche Randbereich des Plangeltungsbereiches als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Für den verbleibenden Teil des Plangebietes ist die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) zur Realisierung der urbanen Gebietsnutzung vorgesehen.

4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (vorm. ISEK)

Bis April 2023 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neumünster als ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument verstanden, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt. Im Zuge der Weiterentwicklung dieses Steuerungsinstrumentes erfolgte durch Beschluss der Ratsversammlung vom 04.04.2023 eine Umbenennung in „Integriertes Reporting / Integrierte Steuerung“, abgekürzt IRIS.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 29.03.2022 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen fortgeschrieben.

Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt“ ist als IRIS-Ziel formuliert, dass ‚Neumünster als Wohnstandort attraktiv für Alle zu gestalten‘ ist. Die vorliegende Planung dient durch die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen insbesondere dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung.

4.3 Wohnraumversorgungskonzept Neumünster (Fortschreibung)

Entgegen der langjährig sinkenden Bevölkerung zeigte sich in den letzten Jahren ein Anstieg der Bevölkerungszahl in Neumünster, welche einhergehen mit einem wachsenden Maß an Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Haushalte ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage in der Stadt weiter zunimmt und sich die Anspannung erhöht, wenn nicht ausreichend neue Bauplätze ausgewiesen bzw. die Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden können.

Um auf die Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren zu können, hat die Stadt Neumünster im Jahr 2017/18 das Wohnraumversorgungskonzept erneut fortschreiben lassen, um die Beschreibung und Bewertung der Marktsituation den aktuellen und künftigen Gegebenheiten anzupassen. Das fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept wurde am 08.09.2020 von der Ratsversammlung beschlossen.

Gemäß der Handlungsempfehlungen der Fortschreibung soll für die Schaffung zusätzlicher Bauflächen die Innenentwicklung zukünftig im Fokus stehen. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund. Insbesondere in den Kernbereichen kann die bauliche Dichte mit Geschosswohnungsbauten erhöht werden, um so einen nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen und zudem das teils sehr heterogene Siedlungs- und Stadtbild qualitativ aufzuwerten.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung)

Die Stadt Neumünster verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008. Aufgrund der sich stetig verändernden Einzelhandelslandschaft und den Anpassungen hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung wurde bereits 2013 eine erste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begonnen.

Die am 22.11.2016 beschlossene Fortschreibung zeigt Strategien zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster unter Berücksichtigung sowohl der aktuellen rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie auch betrieblicher Anforderungen und insbesondere auch der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neumünster auf. Hierfür wurde neben der obligatorischen Angebots- und Nachfrageauswertung auch eine städtebauliche Analyse durchgeführt, welche darauf abzielt, die aktuellen Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte innerhalb des Stadtgebietes im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen.

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Untersuchungen zur Einzelhandelsstruktur nimmt dabei die wohnungs- bzw. wohnortnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Obgleich die Stadt Neumünster im Ergebnis der Untersuchungen eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweist, ist im Stadtteil Gartenstadt ein sehr deutliches räumliches Angebotsdefizit hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Grundversorgungsangeboten festzustellen. Das vorhandene Angebot wird fast ausschließlich am peripher gelegenen und rein autokundenorientierten Sonderstandort „a+b-Center“ (u.a. Edeka und Aldi) vorgehalten. In integrierten Lagen mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen befinden sich hingegen nur kleinteilige Hauptsortimentsanbieter. Entsprechend ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern nur in den Randbereichen des Stadtteils gegeben, wohingegen der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche nicht durch die 600 m-Isodistanzen von Lebensmittelmärkten abgedeckt ist.

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Neumünsteraner Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt und rechtfertigt daher auch die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte wird vor allem dann empfohlen, wenn dadurch räumliche (und auf kurzen Wegen erreichbare) Versorgungslücken, wie sie (hinsichtlich dessen) in der defizitär ausgestatteten Gartenstadt vorhanden sind, geschlossen werden können.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von entsprechenden Neuan siedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Daher ist grundsätzlich in jedem Fall eine (gutachterliche) Einzelfallprüfung auf Basis der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Kriterien durchzuführen.

4.5 Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung in Neumünster

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Erderwärmung und der damit verbundenen weltweiten Klimaproblematik hat die Ratsversammlung am 18. Juni 2019 den globalen Klimanotstand für Neumünster offiziell anerkannt. Zudem wurde beschlossen, die Bemühungen zugunsten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf lokaler Ebene deutlich zu verstärken.

Unter anderem eröffnet die kommunale Bauleitplanung die Möglichkeit, auf eine möglichst klimafreundliche und nachhaltige Stadtentwicklung hinzuwirken. Schon durch die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2011 wurde vom Gesetzgeber verdeutlicht, dass Klimaschutz und Klimaanpassung wichtige Belange der Bauleitplanung darstellen.

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 08./09. September 2020 die "Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und für kommunale Projekte" einstimmig beschlossen. Diese Leitlinie dient fortan als Handlungsanleitung für die Verwaltung und im Sinne einer Selbstbindung für die Kommune. Dadurch wird nicht nur für die lokale Bauleitplanung, sondern auch für konkrete städtische Bauvorhaben die Berücksichtigung hoher ökologischer Standards sichergestellt. Zudem erhielten beschlussgemäß die Vertreter/-innen der Stadt den Auftrag, in den jeweiligen Gesellschafterversammlungen die städtischen Eigengesellschaften bzw. Tochtergesellschaften anzuweisen, dass bei künftigen Bauvorhaben dieser Einrichtungen ebenfalls die Vorgaben für kommunale Projekte (Teil II der Leitlinie) zu berücksichtigen sind.

Die Leitlinie enthält sowohl einen Standard-Festsetzungskatalog, dessen Umsetzung im konkreten Planungsfall im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen planerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, wie auch konkrete klimaschutzbezogene Zielvorgaben, die im Zusammenhang mit der Entwicklung von Neubaugebieten angestrebt werden.

4.6 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan Planungsraum III (alt)

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Fortschreibung 2021 (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.

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 181 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. Dabei ist grundsätzlich der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen. Die Planung entspricht diesen Leitsätzen auf ganzer Linie.

4.7 Bestehendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bauungsplanes Nr. 96 „Altonaer Straße / Grüner Weg / Wittorfer Straße / Lindenstraße / Wrangelstraße“, über welchen die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen sowie deren konkrete Nutzungen und Sortimente gesteuert wird. Mit Inkrafttreten (Rechtskraft) des Bauungsplanes Nr. 181 treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 96 außer Kraft.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Die zugrundeliegende Entwurfsplanung für die (bauliche) Gestaltung des Plangebietes sieht ein neues Stadtquartier in räumlich integrierter Siedlungslage vor. Die Planung weist im Vergleich zu den wohnbaulichen Siedlungsstrukturen der unmittelbaren Umgebung eine höhere bauliche Dichte auf, um auf dem Areal ein möglichst großes (und damit bezahlbares) Angebot an neuem und attraktivem Wohnraum anbieten zu können. Hinzu kommt die beabsichtigte Schaffung eines zeitgemäßen Sozialstandorts (geplant: Lebenshilfe) sowie die räumlichen Möglichkeiten für medizinische



Bebauungskonzept Hochbau, Lageplan (10/2022)

Versorgungsdienstleister (Ärzte-/ Praxishaus), welche standortgerecht eingebunden werden können.

Durch die Projektentwicklung soll vor allem auf die weiterhin steigende lokale und überregionale Nachfrage nach (bezahlbaren) Wohnflächen im innenstadtnahen Bereich reagiert und dabei im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung gehandelt werden.

Die städtebauliche Grundstruktur gewährleistet auch bei erhöhter baulicher Dichte eine gesunde Wohn- und Aufenthaltsqualität.

1.1 Bebauung

Das neue Quartier ist vor allem durch die Anordnung von Baufeldern für mehrere Geschoss(wohnungs)bauten geprägt, welche sich entlang der „Fehmarnstraße“ als Blockbebauung vom Straßenraum in das Gebiet selbst orientieren und sich in Parzellen mit jeweils drei Gebäuden aufteilen. Innerhalb dieser Parzellen sollen auch die privaten Stellplatzareale entstehen, die den Bedarf des jeweiligen Bereiches im Quartier abdecken und teilweise offen dem Gebäude vorgelagert bzw. in den (offenen) Erdgeschosszonen untergebracht sind. Im nördlichen Baufeld ist darüber hinaus die Errichtung eines großflächigen Sozialbaukörpers (geplant: Lebenshilfe) mit entsprechender Typologie und Flächeninanspruchnahme vorgesehen. Der „ruhige“ Randbereich Richtung Westen bleibt der Unterbringung von kleinteiligen Hausgruppen vorbehalten, welche sich der im weiteren Verlauf bestehenden Siedlungsstruktur ideal anpassen.

Städtebaulich weist der Gestaltungsentwurf eine Parzellenstruktur auf, die sich in insgesamt vier Abschnitte mit den jeweiligen Baukörpern gliedert. Vorgesehen ist eine Bebauung mit größtenteils zwei bis drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Die Nutzungsstruktur des neuen Quartiers konzentriert sich vorwiegend auf das innenstadtnahe Wohnen. Soziale und medizinische Dienstleistungen mit den entsprechenden Arbeits- und Funktionsflächen sollen sich primär in den Erdgeschossbereichen (entlang der „Fehmarnstraße“) abspielen.

1.2 Grün- und Freiraum

Die Rahmenplanung legt neben der (dichten) urbanen Bebauungsstruktur keine dezidierten Kriterien für die entsprechende Qualität im öffentlichen (Frei-) Raum fest. Die Ausgestaltung der (vornehmlich) privaten Grün- und Freiflächen soll den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen werden.

Die am südlichen und westlichen Quartiersrand vorhandenen Knickstrukturen werden aus dem Biotopstatus entlassen (entwidmet und entsprechend ausgeglichen) – aber zum Teil auch weiterhin (im südlichen Bereich) als strukturell einfassende Grünelemente erhalten sowie im nördlichen Randbereich durch eine (anzupflanzende) Grünstruktur bis zur sich dort anschließenden Verkehrsfläche fortgesetzt.

2. Festsetzungen der Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO (Teilgebietsbezeichnungen: MU₁ bis MU₃ und jeweilige Unterteilbereiche (a) und (b)) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ im geschützten, rückwärtigen (westlichen) Areal des Plangebietes zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Mit der in diesem Areal geplanten Wohnnutzung nimmt der Bebauungsplan die vorhandene Vorprägung aus dem unmittelbaren Umfeld auf und setzt diese sinnvoll in Form von kleinteiligerem Wohnen fort. Im Zusammenspiel mit den westlich angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauungen kann durch die Entstehung neuer Baugrundstücke für Reihenhäuser (Hausgruppen) die störungsfreie Funktionsfähigkeit des rückwärtigen Bereiches insgesamt gestärkt und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen. Zudem kann hierdurch eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer dem Quartier zuträglichen verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des neuen Quartiers, mit dem Schwerpunkt auf Wohnraumangeboten, soll der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zulassen, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohnquartiers nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Urbanes Gebiet

Zur planerischen Umsetzung des Leitbildes der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“, in der wichtige Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Soziales und Erholung räumlich nahe beieinander liegen sowie eine höhere Bebauungsdichte entstehen

kann, wird im überwiegenden Teil der Bauflächen im Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Damit wird eine größere Palette städtischer Nutzungen ermöglicht. Eine Feinsteuerung erfolgt lediglich hinsichtlich einzelner städtebaulicher Aspekte (z. B. Lage und Typik von Nicht-Wohnnutzungen im Gebiet, Zulässigkeit von Vergnügungsstätten). Insgesamt wird ein möglichst großer Spielraum zur Ansiedlung und künftigen Weiterentwicklung gewährt.

Gleichwohl ist damit zu rechnen, dass der Schwerpunkt in dem urbanen Gebiet künftig auf Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau liegen wird. Die beabsichtigten Ergänzungsnutzungen aus dem sozialen und gesundheitlichen Bereich dienen dabei auch der Schaffung von zentral gelegenen modernen Arbeitsplätzen sowie der örtlichen Versorgung mit entsprechenden Angeboten.

Zum Schutz der angestrebten Nutzungen und ihrer Entwicklung innerhalb des Quartiers sollen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) sowie die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) als nicht zulässig festgesetzt werden. Derartige Nutzungen sind mit einem vorrangig der Wohnnutzung vorgehaltenen Quartier mit urbaner Dichte und entsprechender Nutzerklientel nicht vereinbar.

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU₁ und MU₃, Unterteilbereich (a) soll zusätzlich gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung eine Wohnnutzung im Erdgeschoss z.T. ausgeschlossen werden.

Im Bereich MU₁ ist die Unterbringung einer Wohnanlage der ‚Lebenshilfe‘ vorgesehen, sodass hier gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO im Erdgeschoss nur solche Wohnnutzungen zulässig, die Anlagen für soziale und/oder gesundheitlichen Zwecken dient.

Für den straßenzugewandten Bereich des MU₃, Unterteilbereich (a) wird die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Praxisnutzung im Erdgeschoss angestrebt, sodass eine Wohnnutzung für die Erdgeschosszone nicht zulässig ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung (rechtliche Festlegungen und Vorgaben, die die Ausnutzung eines Grundstücks für bauliche Zwecke regeln) wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Geschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt und geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf 0,4 begründet sich an den für eine kleinteiligere Wohnnutzung im klassischen Hausgruppenbereich notwendigen Belangen der Grundstücksausnutzung sowie den (unverbindlichen) Orientierungswerten nach § 17 BauNVO. Hierdurch wird für das Plangebiet die städtebauliche Dichte sowohl in den gewünschten Maßen gehalten und gleichzeitig eine wirtschaftlich und baulich sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Um eine stärkere Verdichtung innenstadtnaher Gebiete zu ermöglichen, liegt der Orientierungswert Urbaner Gebiete in § 17 BauNVO im Vergleich zu anderen Baugebietstypologien deutlich höher. Für die Urbanen Gebiete innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf ein Höchstmaß von 0,6 festgesetzt. Dies liegt unterhalb der Obergrenze des Orientierungswertes für das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, ermöglicht aber bezogen auf die örtlichen Flächenplanungen eine ausreichend höher verdichtete Ausnutzung der Grundstücksfläche im Sinne einer beabsichtigten innerörtlichen Nachverdichtung. Aufgrund der vorgesehenen Grundstücksausnutzung durch die geplanten Gebäudekörper in Kombination mit der Sicherstellung eines ausreichenden Freiflächenanteils, wird das Höchstmaß mit 0,6 unter dem möglichen Orientierungswert von (bis zu) 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse folgt dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die festgesetzten Maximalhöhen baulicher Anlagen mit Bezug auf die jeweiligen Geschossigkeiten der Gebäude orientieren sich im Wesentlichen an den stadträumlichen Überlegungen zur grundsätzlichen Höhenentwicklung des Quartiers. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen, als maximale Realhöhen über NHN (Normal-Höhen-Null), beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Hausgruppen (Allgemeines Wohngebiet) auf zwei (II) Vollgeschosse sowie für die geplanten Mehrfamilienhausgrundstücke auf zwei (II) bis drei (III) Vollgeschosse festgelegt.

Zur Sicherung des städtebaulich beabsichtigten Bildes werden die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse daher eng an den zugrundeliegenden Gebäudeplanungen angelegt. Eine über das getroffene und vertretbare Maß an Flexibilität in der Höhengestaltung bei der Ausführung der Gebäude ist planerisch weder notwendig, noch städtebaulich sinnvoll.

Technikgeschosse, technische Anlagen oder andere Aufbauten (z.B. Aufzugsaufbauten, Lüftungsanlagen etc.) gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 1,50 Meter überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-)Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

Bauweise

Die abweichende Bauweise innerhalb des Urbanen Gebietes, Teilgebiet MU1 ermöglicht die Errichtung von Gebäudekörpern von mehr als 50m Länge. Diese wird zur Gewährleistung der Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden Gebäudestruktur der geplanten Wohneinrichtung der ‚Lebenshilfe‘ mit den notwendigen Raum- und Platzbedarfen notwendig.

Für den gesamten Plangeltungsbereich gilt (sofern nicht abweichend geregelt) ansonsten die offene Bauweise mit den entsprechenden Regelungsvorschriften. Hierdurch werden die architektonischen und gestalterischen Möglichkeiten der Gebäudeausführung in den entsprechenden Bereichen so festgelegt, dass sich die einzelnen

Baukörper in das städtebaulich beabsichtigte Gesamtbild des neuen Quartiers einfügen und eine (optisch) harmonische Entwicklung fördern.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, ruhender Verkehr

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Überschreitung

Die überbaubaren Flächen des neuen Quartiers werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Um den Spielraum der Baukörper- und Fassadengestaltung nicht zu stark einzuschränken, sind Überschreitungen der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes in geringfügigem Maße durch Gebäudeteile (z.B. Balkone, Erker o.ä.) zulässig.

Stellplätze

Aufgrund der hohen baulichen Dichte des geplanten Quartiers ist eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Generell sind Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Das zugrundeliegende Plankonzept sieht die Unterbringung in Sammelstellplatzanlagen (MU1) sowie in offenen bzw. in die Erdgeschosebene eingeschobenen Parkflächen (MU2 und MU3) vor. Im Bereich der Hausgruppen ist die Vorhaltung der notwendigen Stellplätze im Vorbereich der Bebauung auf dem jeweiligen privaten Grundstück möglich.

Neben den Stellplätzen auf privatem Grund werden im Zuge der Straßen- und Verkehrsräume 14 öffentliche Parkplätze erstellt. Da die Erreichbarkeit des Plangebietes mittels ÖPNV und anderen Verkehrsmitteln (bspw. Fahrrad) gegeben ist, werden öffentliche Parkplätze aus verkehrsplanerischer und umweltpolitischer Zielsetzung nur in begrenztem Maße entstehen und zugleich so ausreichend hergestellt, dass ein Ausweichen in benachbarte Quartiere nicht notwendig ist.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß den Anforderungen der Stadt Neumünster m.H. von Versickerungsmulden im öffentlichen Raum durchzuführen. Diese haben eine Breite von mindestens 3,00 m und eine maximale Tiefe von 0,30 m. Die Planstraßen werden über insgesamt drei (3) separate Mulden entwässert, welche entlang der rückwärtigen Verkehrsfläche angeordnet werden. Diese sind im Bebauungsplan als „Straßen- und Wegebegleitgrün“ mit der Unterbringung einer „Versickerungsmulde“ (technische Versorgungsanlage zur Abwasserbeseitigung) ausgewiesen.

2.4 Klimaschutz

Solardachpflicht

Zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB eine entsprechende Pflicht festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden Solaranlagen auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Die im Plangebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Solaranlagen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solardachpflicht setzt die städtebaulichen Belange der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und der örtlichen Energieversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) um.

2.5 Grünordnung

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenzen sowie teilweise entlang der ‚Fehmarnstraße‘ verlaufen Knick- und Gehölzstrukturen. Das geplante Quartier soll im Zuge der Umsetzung nur eine möglichst geringfügige Beeinträchtigung dieser Strukturen bedingen. Um den Fortbestand der umlaufenden Eingrünung des Gebietes auch künftig zu gewährleisten, werden diese im Süden als zu erhaltende Gehölzpflanzungen festgesetzt und im nordwestlichen Bereich durch ein Anpflanzgebot ergänzt bzw. fortgesetzt. Angesichts der Beengung der Entwicklungsflächen der Knickverläufe werden diese jedoch aus dem gesetzlichen Biotopstatus entlassen und sind entsprechend auf voller Länge extern auszugleichen. Dasselbe gilt für den (notwendigerweise) künftig entfallenden Bereich entlang der ‚Fehmarnstraße‘. Entlang der westlichen Grenze ist aufgrund einer suboptimalen Nutzung der späteren Grundstücke der Erhalt des vorhandenen (Knick-)Gehölzstreifens nicht realistisch umsetzbar, sodass diese Fläche aufgegeben wird und ebenfalls auszugleichen ist.

Der aufgrund der Erschließungsplanung zu entfernende Knickbereich wird mit dem Faktor 1:2 ausgeglichen, die zu entwidmenden Strukturen im Faktor 1:1. Insgesamt ist ein Knickausgleich von ca. 346 m auf externer Fläche zu schaffen (dieser wird vertraglich abgesichert). Der Knickwall ist mit einer Fußbreite von 2,50 m und einer Kronenbreite von 1,50 m herzustellen. Die Höhe des Knickwalls muss 1,0 m betragen

und ist mit heimischen, knicktypischen Gehölzen mit Ballen (Containerpflanzen) zu bepflanzen.

Aufgrund der Beeinträchtigung des (zu entwidmenden) Knickbereiches entlang der westlichen Plangebietsgrenze entfallen dort mehrere Bestandsgehölze. Zur Kompensation sind im Verlauf der Grundstücksgrenze daher mindestens vier Neupflanzungen vorzunehmen. Im Sinne einer Flexibilität in Bezug auf die spätere Bauausführung sind diese Standorte variabel, die Mindestanzahl ist jedoch einzuhalten.

Vorgartengestaltung

Die den künftigen Bauvorhaben vorgelagerten Flächen (Vorgärten) sind, mit Ausnahme von ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Als Beitrag zum Klimaschutz und auf Grundlage der ‚Ökologischen Leitlinie zur Bauleitplanung der Stadt Neumünster‘ ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Grundstückseinfriedung

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die vorhandene (Knick-) Gehölzstruktur zugunsten der späteren Grundstücksnutzung entlang der westlichen Grenze aufgegeben. Die hier erforderliche Einfriedung ist nur mit heimischen Gehölzen wie Hasel (*Corylus avellana*), Filzrose (*Rosa tomentosa*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zulässig.

Stellplatzgestaltung

Auf Grundlage der ‚Ökologischen Leitlinie zur Bauleitplanung der Stadt Neumünster‘ sind großflächige (offene und zusammenhängende) Stellplatzanlagen gestalterisch durch Baumpflanzungen zu gliedern. Daher ist auf Stellplatzanlagen ab zehn (10) Stellplätzen je angefangene sechs (6) Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einer festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, welcher mit einer entsprechenden Vegetationsfläche und einer ausreichend großen Baumgrube zu versehen ist. Überdachte oder teilüberdachte (private) Stellplatzanlagen, bspw. im Erdgeschossbereich unter Gebäuden o.ä., sind von dieser Regelung ausgenommen.

Befestigung von Flächen

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Befestigung von Flächen von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen etc. nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine o.ä.) zulässig. Die Verwendung entsprechender Materialien dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Durch diese Maßnahme können die (standortbezogenen) Negativauswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Das Plangebiet befindet sich in einem vollständig besiedelten und bebauten Umfeld des innenstadtnahen Bereichs von Neumünster. Aufgrund der Verkehre der angren-

zenden Straße sowie den umliegenden Gewerbeflächen sind Immissionen zu erwarten, welche auf das Plangebiet einwirken.

Aus einer lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm ging hervor, dass sowohl die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im westlichen Bereich wie auch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im restlichen Plangebiet aus schalltechnischer Sicht möglich sind. Bezüglich des Gewerbelärms wurde lediglich der Beurteilungszeitraum TAG untersucht, da die einwirkenden Betriebe keine Nachtvorgänge aufweisen. Die Berechnungen hierfür zeigen, dass unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Schallquellen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebiete an den Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Gewerbelärms der umliegenden Nutzungen eingehalten werden.

Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Gliederung des Plangebietes sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

2.7 Sonstiges

Beleuchtung

Künstliches Licht lockt Insekten an. Etwa 30 bis 40 Prozent der von Straßenleuchten angezogenen Insekten sterben wenig später durch Überhitzung, Dehydration oder Räuberei. Betroffen sind auch zahlreiche Arten, die nach der Bundesartenschutzverordnung und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie besonders oder streng geschützt sind. Laut Naturschutzbund Deutschland verenden hierzulande bis zu 150 Billionen Insekten pro Jahr an Straßenleuchten.

Zum vorbeugenden Schutz wird daher im Bebauungsplan eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt, welche Vorgaben zur Verwendung von LED-Leuchten und deren technischer Ausgestaltung beinhalten.

Geh- und Fahrrecht / Baulast

Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes wird im Übergang zwischen der Verkehrsfläche mit Entwässerungsmulde und dem Urbanen Gebiet (hier: MU₁) eine Teilfläche durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste belastet. Diese Fläche ist von hochbaulichen oder sonstigen Anlagen freizuhalten, sodass eine dauerhafte Befahrbarkeit gewährleistet ist. Hintergrund ist eine aufgrund Eintragungsverfügung vom 28.07.2004 gelistete Baulast des nördlichen Nachbargrundstücks, welche die Feuerwehrumfahrt sicherstellt.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

Um ein gut gestaltetes neues Quartier zu schaffen, sind auch Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude zu treffen. Das städtebauliche Entwurfskonzept ist überdies jedoch darauf ausgerichtet, innerhalb des Quartiers die Gebäudefassaden in vielfältiger und individueller Gestaltung zu ermöglichen.

Material und Farbe

Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten (MU₂ und MU₃) nur Fassaden in Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig, die gestalterisch an das Thema des norddeutschen städtischen Gebietscharakters orientiert sein sollen. Teile der Fassaden können auch mit vielfältigeren Materialien und Farben

entwickelt werden. Durch die Begrenzung des Anteils anderer Fassadenmaterialien und Farben bleibt der Gesamteindruck der Fassade erhalten. Auf konkrete Farbvorgaben wird im Sinne des individuellen Gestaltungsspielraumes der künftigen Hochbauplanungen verzichtet.

Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Gebäudefassaden bietet viele Vorteile aus ökologischer und gestalterischer Sicht. So trägt eine Fassadenbegrünung zur Luftreinigung, einer niedrigeren Umgebungstemperatur, zur Wärmeregulierung und zur Artenvielfalt innerhalb des städtischen Umfeldes bei. In Zeiten der erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz gehört dies zum klimasicheren Bauen. Die verbindliche Festsetzung von Fassadenbegrünung (für Hauptgebäude ab einer Fenster- oder Türfreien Fassadenfläche ab 50 m², für Nebenanlagen und Garagen bei jeder Außenfassade ohne Fenster- oder Türöffnungen) trägt zur raschen Durchgrünung innerhalb des Quartiers bei und ist insbesondere angesichts der beabsichtigten baulichen Dichte eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Gebäude.

Dächer und Aufbauten

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Dächer als Flachdächer oder geneigte Dächer möglich.

Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (inkl. einem möglichen Nicht-Vollgeschoss) sind weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische oder anderen erforderliche Aufbauten (Treppenträume, Lüftungselemente etc.) sind ausnahmsweise auch über der festgesetzten Gebäudehöhe, zulässig. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers oder das Ortsbild darf durch entsprechende Aufbauten jedoch nicht beeinträchtigt werden. Zur Erhöhung der gestalterischen Akzeptanz und Qualität der Gebäude sind Lüftungs- und Kühlaggregate sowie von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen aus sichtbare Lüftungskanäle zwingend einzuhausen.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt innerhalb des gesamten Plangebietes für alle Hauptgebäude und Nebenanlagen. Ausgenommen sind lediglich Bereiche, in denen eine Umsetzung technisch oder funktional nicht möglich ist wie bspw. bei Dachterrassen, Lichtschächten aus Glas oder vergleichbaren Gebäudeteilen.

Dachbegrünungen vermögen neben einer Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser die Aufnahme bzw. Bindung von Staub und sonstigen Verunreinigungen der Luft in erheblichem Maße. Sie wirken als Luftbefeuchter bzw. Verdunstungskühler und wirken sich somit günstig auf das Mikroklima aus. Die Festsetzung dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Sicherstellung des Wasserhaushaltes für das gesamte Plangebiet.

Eine (ergänzend verpflichtende) Kombinationsnutzung mit Solar- oder Photovoltaikanlagen ist hiervon unbenommen. Dies ist nicht nur „doppelt gut“ aus Klimaschutzsicht, sondern schafft auch sinnvolle Synergieeffekte. So benötigen etwa PV-Module auf begrünten Dächern keine Verschraubungen in der Dachkonstruktion wie auf ziegelgedeckten Dächern; stattdessen stehen sie fest verbunden auf Basisplatten, welche mit dem Pflanzsubstrat beschwert werden. Beachtet werden sollte allerdings vor allem die Statik (Tragfähigkeit des Daches), welche sich durch die Kombination mit Solarenergieanlagen um weitere ca. 25 kg pro Quadratmeter erhöht.

2.9 Werbeanlagen

Die Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen sowie der Gesamteindruck des neuen Quartiers sollen, obgleich die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben ausdrücklich gewünscht ist, nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden. Daher werden entsprechende Reglements zu Größe, Belichtung, Verortung etc. getroffen, die ein verträgliches Integrieren von Werbeanlagen ermöglicht.

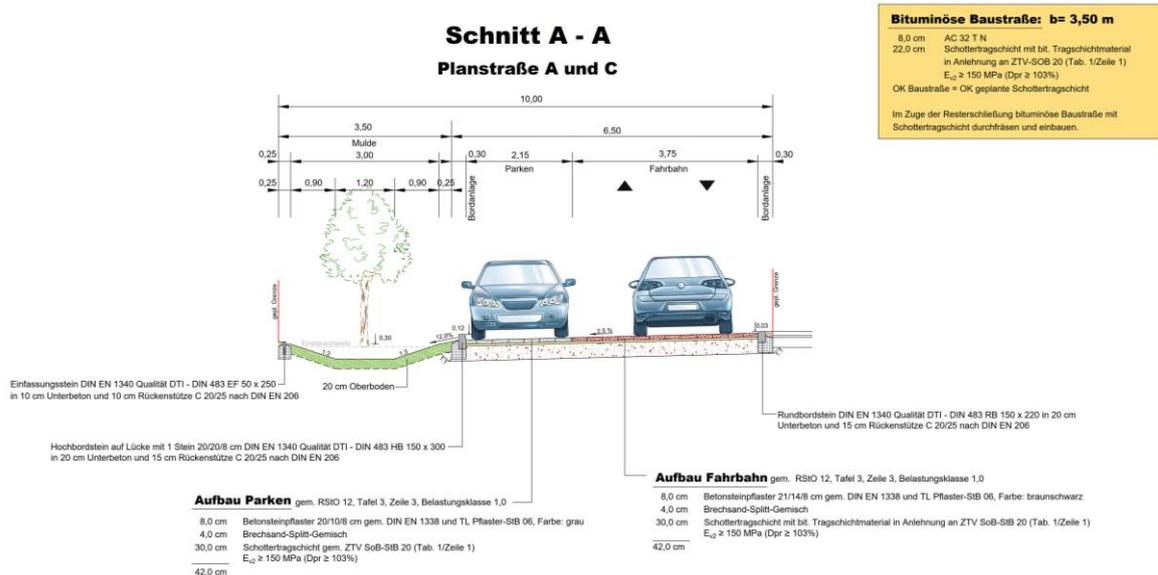
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Erschließung

Strassenverkehrsflächen

Die Anbindung des neuen Quartiers erfolgt direkt über den Anschluss von zwei neuen Wohnstraßen (Planstraßen A und C) an die „Fehmarnstraße“. Diese verlaufen in Ost-West-Ausrichtung mit einem Querschnitt von 6,50 m Breite durch das Quartier und werden im westlichen Bereich miteinander verbunden (Planstraße B). Sämtliche Wohnstraßen werden als Mischverkehrsflächen hergestellt.

Ein über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehender Ausbau und/oder Umbau der „Fehmarnstraße“ erfolgt nicht. Durch das geplante Baugebiet ist keine derart starke Zunahme des Verkehrsflusses für die Ein- und Ausfahrtsbereiche der „Fehmarnstraße“ zu erwarten, dass diese nicht mehr der notwendigen Leistungsfähigkeit genügen würden.



Ausbauquerschnitt Planstraße A und C, für Planstraße B entsprechend in gegenläufiger Anordnung

3.2 Ver- und Entsorgung

Auf Grundlage der Planungsüberlegungen wurde durch das Büro ‚Wasser- und Verkehrskontor‘ aus Neumünster in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdiensten der Stadtverwaltung ein Entwässerungskonzept erstellt.

Im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist für die Einzelbauvorhaben in Abstimmung mit der Stadt Neumünster ein vorhabenbezogenes Entwässerungskonzept vorzulegen und die Versickerung entsprechend nachzuweisen.

Regenwasser

Gemäß den Vorgaben der Stadt Neumünster muss das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes versickert werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen soll über straßenbegleitende Versickerungsmulden versickert werden. Diese werden mit einer Breite von 3,0 m und einer Tiefe von 30 cm hergestellt. Zur besseren Unterhaltung und Pflege werden die Mulden mit einer Böschungsneigung von 1:3 versehen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken soll über Rohrrigolen im Untergrund zur Versickerung gebracht werden. Die geplanten, nicht überdachten Stellplätze werden in private Versickerungsmulden entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser der fußläufigen Zuwegungen wird in den sich anschließenden Grün-/Freiflächen bzw. in den vorgesehenen privaten Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht.

Schmutzwasser

Das Gesamt-Entwässerungskonzept für das Plangebiet sieht vor, das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung über ein zu errichtendes Kanalsystem im Bereich der Planstraßen A und B zu sammeln und im Bereich der Anbindung der Planstraße A an die ‚Fehmarnstraße‘ der vorhandenen öffentlichen SW-Kanalisation zu übergeben.

Das anfallende Schmutzwasser des nördlich der Planstraße C gelegenen Plangebietes soll über einen Grundstücksanschluss direkt an die öffentliche Kanalisation in der ‚Fehmarnstraße‘ erfolgen.

Aufgrund der Tiefenlage von ca. 3,45 m im Bereich der vorhandenen öffentlichen SW-Kanalisation in der ‚Fehmarnstraße‘ kann die Ableitung im Freigefälle erfolgen.

4. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen die Notwendigkeiten einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sowie die Frage der Eingriffsvermeidung sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Die für die bauliche (Neu-)Nutzung vorgesehenen Flächen wurden seit geraumer Zeit nur noch mangelhaft und partiell genutzt, die Sporthalle wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die vormalige Geländenutzung ist beendet und der Bestand ist dementsprechend hinsichtlich der Bausubstanz und der Gebäudequalität als minderwertig einzustufen. Im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen befinden sich Gehölz- und Baumbestände (Knicks), welche erhalten werden sollen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181 soll eine Revitalisierung der Fläche im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erläutert, sofern diese durch die Planung betroffen sind.

Tiere

Das Plangebiet kann grundsätzlich als Jagdhabitat für Fledermäuse sowie als Bruthabitat für Brutvögel eine potenzielle Bedeutung haben, insbesondere für Gehölzbrüter inkl. gehölzbezogene Bodenbrüter. Für Rastvögel haben die Flächen aufgrund der vormaligen Nutzung und ihrer Strukturiertheit sowie der innerörtlichen Lage keine Relevanz.

Für die potenziell vorkommenden Arten ist eine zeitliche Einschränkung des Eingriffs eine wichtige Vermeidungsmaßnahme. Wenn ein Gehölzeingriff außerhalb der Brutzeit erfolgt, ist eine Schädigung bzw. ein Töten von Individuen durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen. Durch den zwischenzeitlich erfolgten vollständigen Gebäuderückbau sowie die damit verbundenen Aus- und Aufräumarbeiten sind potenzielle Quartiersstrukturen bereits als nicht mehr vorhanden anzusehen.

Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig integriertes Siedlungsgrundstück, welches sich in drei Bereiche unterteilt; eine (mittlerweile abgebrochene) Sporthalle, den Außenspielflächen einer ehem. Tennisplatznutzung sowie den zugehörigen Stellplatzanlagen. Alle drei Bereiche wiesen keine eigenen Gartenflächen auf. Allerdings waren der jeweiligen Nutzung entsprechend Hecken, Gebüsche und Pflanzbeete vorhanden.

Umlaufend im südlichen und westlichen Randbereich sowie partiell entlang der ‚Fehmarnstraße‘ befinden sich Knick- und Gehölzstrukturen. Diese werden (teilweise) als Gehölzanpflanzungen auch künftig erhalten, wobei sie aufgrund der Beeinträchtigung durch Bebauung und Grundstücksnutzung aus dem gesetzlichen Biotopstatus entlassen und entsprechend extern ausgeglichen werden.

Innerhalb der Fläche befinden sich teilweise Pappel- und Tannenreihen, welche aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes künftig entfallen.

Während der Bauarbeiten ist zum Schutz der südlichen und nördlichen Grünfläche die DIN 18920 zu beachten: Zur Verhinderung von Schäden ist der bewachsene Wall mit

einem etwa 200cm hohen ortsfesten Zaun zu umgeben. Gräben, Mulden oder Baugruben dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufbereich +150cm) nicht hergestellt werden. Ist dies im begründeten Einzelfall unvermeidbar, muss die Herstellung wurzelschonend durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Die Schnittstellen sind mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frost zu schützen. Stoffe zum Verfüllen des Wurzelbereichs müssen eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen. Geeignet sind bspw. weitgestufte Kies-Sand-Gemische und intermittierend gestufte Kies-Sand-Gemische nach DIN 18196. Ein entsprechender Hinweis ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten.

Fläche

Im Plangebiet waren im Bestand ca. 9.250 m² versiegelte sowie rund 1.100 m² teilversiegelte Flächen (insgesamt ca. 68 %) vorhanden. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um die Flächen der Sporthalle sowie der Tennisplätze. Im Vergleich zur bestehenden (bzw. vormaligen) Versiegelung werden mit der Umsetzung der Planung überbaubare Grundflächen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie der Errichtung von Stellplätzen und Erschließungsstraßen zulässig.

Die zulässige Versiegelung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer zulässigen GRZ von 0,4 (Allgemeine Wohngebiete) und 0,6 (Urbane Gebiete) und der zulässigen Überschreitung von bis zu 0,8 (für Haupt- und Nebenanlagen gemäß BauNVO) stellt gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand grundsätzlich keine Verschlechterung dar – der gesamte Versiegelungsanteil ist nahezu identisch. Vor diesem Hintergrund sowie der zur Festsetzung vorgesehenen Nutzungen und der damit verbundenen Schaffung von innerörtlichem Wohnraum wird sich die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige Bebauung nicht negativ auswirken. Es werden weiterhin Freiflächen zur Verfügung stehen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebenden Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu zählen Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes anhand der potenziellen Lebensräume und Strukturen zu beurteilen. Angesichts der vormals bereits vorhandenen großflächigen Bestandsbebauungen und Versiegelungen sind die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten daher durch Siedlungs- und Nutzungstätigkeiten anthropogen geprägt, es können sich im Wesentlichen Arten durchsetzen bzw. erhalten, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind.

Aufgrund der geplanten Bauvorhaben und der Beseitigung der vorhandenen Baukörper und (teilweisen) Bewuchse sind Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden daher Maßnahmen (Bauzeitenregelung) ergriffen, mit denen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung erfüllt werden.

Abfälle und Abwasser

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Siedlungsgebietes von Neumünster als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und/oder -arten ist bei der geplanten Nachverdichtung mit Wohngebäuden nicht zu rechnen. Das erarbeitete Entwässerungskonzept gewährleistet die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Energienutzung

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen, insb. Wohngebäuden, gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauantragsstellung die geltenden Normen eingehalten werden müssen (hier insb. die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)). Durch die verpflichtende Installation von Gründächern in Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung wird ein wichtiger Beitrag zum kleinräumlichen Klimaschutz geleistet und eine möglichst effiziente (nachhaltige) Nutzung bzw. -produktion durch erneuerbare Energien erreicht.

4.1 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kurzstellungnahme des Büros ‚Bioplan‘ (Anlage zum Bebauungsplan) vom 01.06.2023 wurden die wesentlichen Einflüsse der Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Aufgrund der Charakteristika des Gebietes als typisches Siedlungsbiotop sind die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten weit verbreitet, häufig und weitgehend anspruchslos bzgl. ihrer Umgebung und hinsichtlich des Zusammenlebens mit Menschen und menschlich-geprägter Umwelt weitgehend angepasst.

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse‘ (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. / 29. Februar) sowie ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel‘ (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

Alle Fällungen von Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr sowie alle Gebäuderückbauten sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse im Untersuchungsgebiet mehr aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres.

Zum Ausgleich für die überplanten Fortpflanzungs- und Ruhstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist der Verlust von linearen Siedlungsgehölzen orts- und zeitnah im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der Ausgleich kann z.T. multifunktional mit dem Biotopausgleich für die Knicks (187 m) umgesetzt werden, wobei darauf zu achten ist, dass der Ausgleich funktionsgleich erfolgt, d.h. für den Verlust von linearen Siedlungsgehölzen müssen auch wieder vergleichbare Gehölzstrukturen angelegt werden.

Bei Einhaltung der im Artenschutzbericht genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen stehen nach gutachterlicher Einschätzung der geplanten B-Planumsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG entgegen.

4.2 Klimaschutz

Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen zu berücksichtigen.

Der Bundesgesetzgeber hat insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 die Belange des Klimaschutzes hervorgehoben und den planenden Kommunen Leitsätze an die Hand gegeben. Diese Betonung spiegelt sich u.a. im geforderten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wider.

Die Hauptaufgabe des Bebauungsplanes Nr. 181 liegt in der baurechtlich gesicherten Siedlungsentwicklung im Innenbereich. Dem anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt mit der Folge von wachsenden Wohnraum- und Mobilitätsansprüchen, eines potenziell höheren Flächenverbrauchs und eines steigenden Individualverkehrs soll hierdurch entgegengewirkt werden.

Eine maßgebliche Rolle spielen hierbei die Vermeidung baulicher Entwicklungen im Umland, die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen, die Stärkung des ÖPNV und der Freiraumschutz.

Die Zielvorgaben für die Schaffung von Wohnraum auf einer ehemals gewerblich genutzten Innenbereichsfläche begünstigen eine flächen- und ressourcenschonende sowie verkehrsvermeidende Entwicklung, die indirekt dem Klimaschutz zugutekommt.

Der Stadt Neumünster stehen als planender Kommune über die Möglichkeiten der Bauleitplanung hinaus eine Vielzahl von Instrumenten zur nachhaltigen Stadtentwicklung zur Verfügung. Schwerpunkte hierbei sind die Stärkung des Umweltverbundes sowie energetische Sanierungen im Gebäudebestand.

Geplante Einzelmaßnahmen hieraus sind bspw. die Erarbeitung eines städtischen Mobilitätskonzeptes mit Schwerpunkt auf dem ÖPNV, der kontinuierlichen Umsetzung eines städtischen Radverkehrskonzeptes, eine effiziente Energienutzung in kompakter Siedlungsstruktur oder die Anlage eines Dachflächenkatasters zur Förderung von Solarenergie etc.

Durch die Planungen wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Errichtung einer stadtteilbezogenen sozialen und medizinischen Versorgung ermöglicht. Aufgrund der früheren vollflächigen sportgewerblichen Nutzung, der anstehenden Räumung sowie Entsiegelung und Bodensanierung sind keine oder wenig relevante Auswirkungen auf das Klima durch die ermöglichte (geplante) Nutzung zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181 berücksichtigen darüber hinaus die Vorgaben der ‚Ökologischen Leitlinie für die Bauleitplanung der Stadt Neumünster‘

bzgl. Fassaden- und Dachbegrünung, Solarpflicht und erhalten (teilweise) die vorhandenen Knickstrukturen als Grün- bzw. Gehölzpflanzungen.

Die Wärmeversorgung des Plangebietes soll künftig über den Anschluss an das Fernwärmenetz sichergestellt werden. Eine entsprechende Regelung wird in den Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Neumünster aufgenommen.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet ist eine altlastrelevante Nutzung mit einer Nutzungsdauer von über 50 Jahren bekannt. Die Grundstücke Fehmarnstraße 16 und 18 (Gemarkung Neumünster -6392, Flur 20, Flurstücke 261 und 302) waren Bestandteil eines größeren Standortes der Lederindustrie. Konkret befand sich auf den Grundstücken eine Hautvollfabrik mit einer Entfettungsanlage. Für die Gesamtfläche des Lederwerkes sind im Zuge eines BMBF-Forschungsvorhabens in den Jahren 1992 bis 1997 diverse Untersuchungen durchgeführt worden, die den Altlastenverdacht bestätigten. Bei diesen Untersuchungen wurden die Grundstücke Fehmarnstraße 16-18 aber nur untergeordnet betrachtet. Ein Verdacht auf Milzbrandsporen im Boden ist für diese Flächen gemäß den Schlussfolgerungen im Abschlussbericht Milzbrandverdacht auf ehemaligen Standorten der Lederindustrie sowie deren Umfeld in Schleswig-Holstein (Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, 19.04.2010) mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Beide Grundstücke wurden als altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 2 Abs. 5 BBodSchG) im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster erfasst.

2020 bzw. 2021 wurden auf beiden Grundstücken orientierende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen konnte das Flurstück 302 aus dem Boden- und Altlastenkataster entlassen werden, da bei den damaligen Gegebenheiten kein Gefahrentatbestand vorlag.

Jedoch wurden in der Tragschicht der Tennisplätze (Flurstücke 302 und 261) erhöhte Gehalte an Schwermetallen und PAK nachgewiesen. Bei einer Überplanung des Grundstücks hin zu einer sensibleren Nutzung/Wohnbebauung werden die Tennisplätze vollständig rückgebaut und eine anschließende Kontrollbeprobung der Bodenoberfläche gemäß den Vorgaben der BBodSchV zum Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse vorgenommen. Ein selektiver Rückbau der Tennisplätze wird dabei angestrebt (unbelastete Deckschicht aus Ziegelmehl, belastete Tragschicht aus Schlacken und Recyclingmaterial) (siehe Berichte vom 26.02.2020 "Orientierende Untersuchung Altstandort Fehmarnstraße 18, Flurstück 302, 24539 Neumünster" vom Hanseatischen Umweltkontor und vom 19.03.2021 „Orientierende Untersuchung Altstandort Fehmarnstraße 16, Flurstück 61, 24539 Neumünster" vom Hanseatischen Umweltkontor).

Durch die orientierende Untersuchung auf dem Flurstück 261 konnte der Altlastenverdacht nicht entkräftet werden. Auf dem Grundstück wurden erhöhte Schadstoffgehalte im Boden und im Grundwasser angetroffen. Eine Entlassung aus dem Boden- und Altlastenkataster war daher noch nicht erfolgt.

Im Rahmen einer, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde, 2023 durchgeführten Detailuntersuchung wurde ein entsprechender Handlungsbedarf zur Umsetzung einer Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes benannt. Der oberflächennahe Boden ist für eine Wohnnutzung im Bereich des Flurstücks 261 (Fläche MU₁) ungeeignet. Es sind daher eine oder mehrere der im zugehörigen Fachgutachten benannten Maßnahmen, ggf. in Kombination, zu ergreifen (siehe Bericht vom 10.01.2023 „Ergänzende umwelttechnische Untersuchung Altstandort Fehmarnstraße 16-18, 24539 Neumünster“ vom Hanseatischen Umweltkontor).

Bei dem Untersuchungsgrundstück handelt es sich um eine Teilfläche einer großräumigen ehem. Lederfabrikation (s.o.). Das Grundwasser ist trotz der nur geringen gemessenen Schadstoffgehalte für eine Nutzung zur Gewinnung von Trink- oder Brauchwasser (auch zur Gartenbewässerung) nicht geeignet (siehe Bericht vom 10.01.2023 „Ergänzende umwelttechnische Untersuchung Altstandort Fehmarnstraße 16-18, 24539 Neumünster“ vom Hanseatischen Umweltkontor).

Unabhängig von den (notwendigen) Maßnahmen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse besteht auf den im Fachgutachten benannten Flächen ein abfallrechtlich bedingter Mehraufwand bei der Entsorgung von Aushubböden. Das Aushubmaterial ist vor einer Entsorgung aufzuhalten und repräsentativ zu beproben (siehe Bericht vom 10.01.2023 „Ergänzende umwelttechnische Untersuchung Altstandort Fehmarnstraße 16-18, 24539 Neumünster“ vom Hanseatischen Umweltkontor).

Die aus den orientierenden Untersuchungen und der durchgeführten Detailuntersuchung (s.o.) resultierenden, erforderlichen Maßnahmen sind inzwischen weitestgehend umgesetzt und durch die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH begleitet und dokumentiert worden (s. Bericht der Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH vom 12.06.2023 „B-Plan 181 „Westlich Fehmarnstr.“, Kurzbericht Beweissicherung, Altstandort Fehmarnstraße 16-18, 24539 Neumünster“).

Der Aufbau der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgte bereits im Rahmen der Vorarbeiten. Für die Herstellung der Außenanlagen (Grünflächen) wurde neuer, unbelasteter Oberboden aufgetragen, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält.

Durch die Umsetzung der benannten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen ist die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Umsetzung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes möglich.

4.4 Denkmalschutz, Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Obgleich aufgrund der vormaligen Nutzung und der anstehenden Flächenräumung und Sanierung sind etwaige Funde o.ä. höchst unwahrscheinlich. Die Verpflichtung zur Einschaltung der Denkmalschutzbehörde im Zuge der Bauausführung bei entsprechenden Funden oder auffälligen Bodenverhältnissen entfällt hierdurch nicht.

Neumünster gehört zu den bekannten Abwurfgebieten des Zweiten Weltkrieges und ein Vorhandensein von Kampfmitteln im Stadtgebiet ist grundsätzlich nicht auszu-

schließen. Auf die Verpflichtung zur Einschaltung des Kampfmittelräumdienstes bei entsprechenden Funden im Zuge der Bauausführungen wird vorsorglich mit einem Hinweis unter dem Text (Teil B) der Bebauungsplansatzung aufmerksam gemacht.

4.5 Richtfunkstrecken

In einem Teil des Plangeltungsbereiches verlaufen nach den Darstellungen der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes Abschnitte von Richtfunkstrecken.

Gemäß den aktuellen Hinweisen der dafür zuständigen Bundesnetzagentur gilt hinsichtlich einer Veröffentlichung von Richtfunkstrecken in Flächennutzungsplänen, dass dieses Verfahren nicht verbindlich vorgeschrieben ist und auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird.

Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist zudem nur mit ausdrücklicher Genehmigung der jeweiligen Betreiber möglich (Datenschutz). Da der vorliegende Bebauungsplan keine Bauhöhen über 45 m (Grenzwert für eine mögliche Beeinflussung der Richtfunkstrecke) innerhalb des Plangeltungsbereiches ermöglicht, ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan obsolet.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Absicherung der Planung, vertragliche Regelungen

Die Stadt Neumünster schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag. In diesen werden Regelungen aufgenommen, die bestimmte Verpflichtungen seitens des Vorhabenträgers verbindlich machen und die gegenseitigen Vereinbarungen festschreiben.

2. Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes werden zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Basis durchgeführt, entsprechend notwendige Abstimmungen untereinander sind bereits erfolgt und / oder finden im Vorwege statt. Zwangsmaßnahmen werden nicht notwendig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 LBO-SH liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 LBO-SH verstoßen wird.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.145 m ²	0,31 ha	ca.	20,73 %
Urbane Gebiet (MU1 bis MU3)	ca.	7.620 m ²	0,76 ha	ca.	50,24 %
Grünflächen etc.	ca.	925 m ²	0,09 ha	ca.	6,10 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	585 m ²	0,05 ha	ca.	3,85 %
Verkehrsflächen bes. Zweckb.	ca.	2.210 m ²	0,22 ha	ca.	14,60 %
Versorgungsanlagen	ca.	680 m ²	0,06 ha	ca.	4,48 %
Gesamt		ca. 15.165 m²	1,51 ha		
- davon öffentlich	ca.	3.475 m ²	0,34 ha	ca.	22,91 %
- davon privat	ca.	11.690 m ²	1,17 ha	ca.	77,09 %

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden externen Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart. Erschließungs- oder andere Kosten fallen für die öffentliche Hand nicht an. Der Erschließungs- und der Grundstücksvertrag sowie deren Anlagen sind auf Kosten des Vorhabenträgers zu erstellen.

Die durch den Vorhabenträger zu erstellenden Planstraßen innerhalb des Plangebietes gehen in das Eigentum der Stadt Neumünster über. Hierdurch entsteht künftig ein spezifischer Kostenaufwand für Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Straßenkörper für die Stadt selbst.

Neumünster, den ____ . ____ . ____
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)