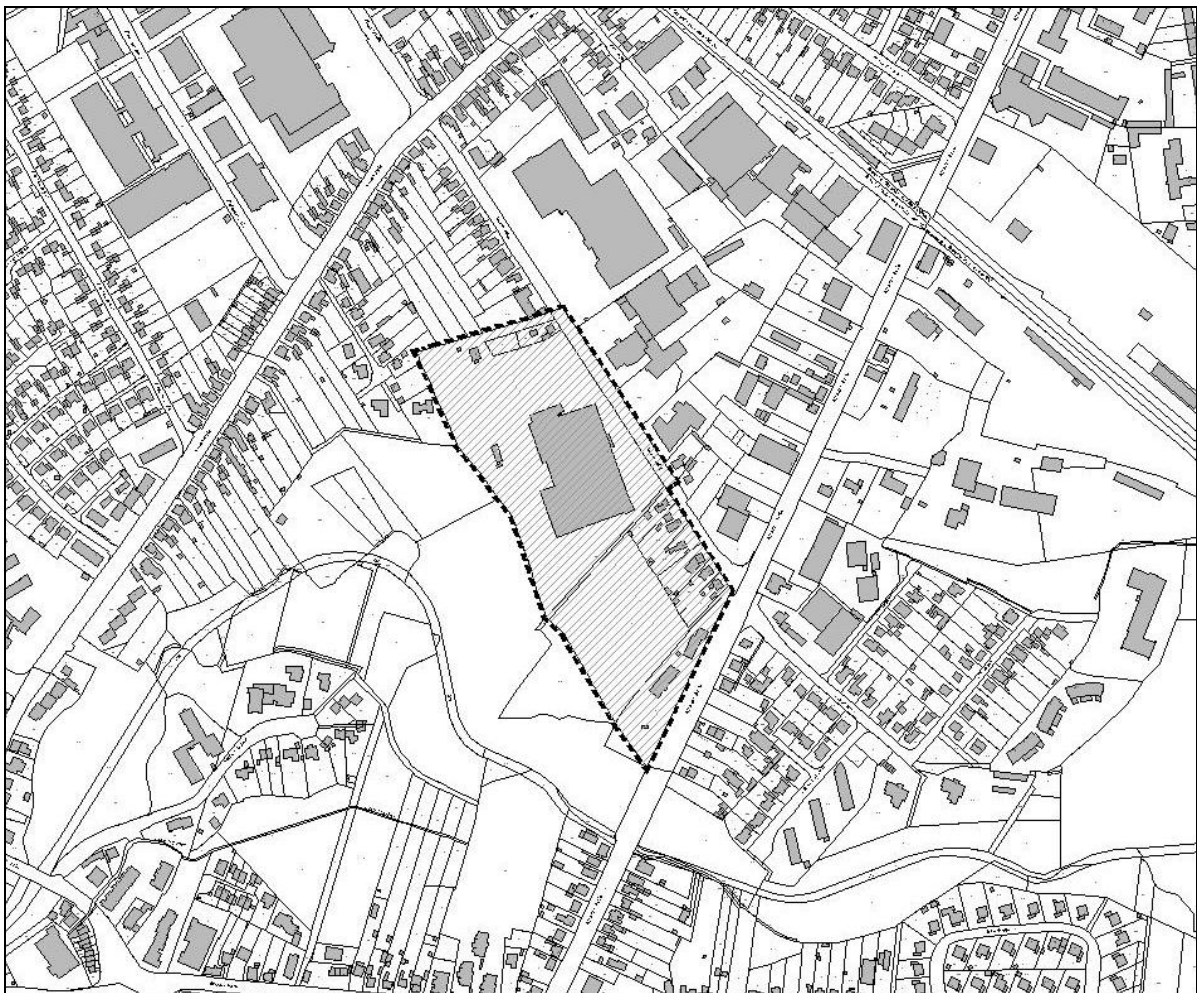


BEGRÜNDUNG ZUR 59. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „GRÜNER WEG, EHEMALS LEKKERLAND“

FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DES GRÜNEN WEGES, SÜDÖSTLICH DER
LINDENSTRASSE, NORDWESTLICH DER ALTONAER STRASSE IM BEREICH DES
EHEMALIGEN LEKKERLAND-GELÄNDES IM STADTTEIL WITTORF



Übersichtsplan o. M.

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	3
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel	3
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	5
3.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000	5
3.2 Landesentwicklungsplan 2021, Regionalplan.....	7
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK / IRIS	8
3.4 Integriertes Klimaschutzkonzept 2015	8
3.5 Masterplan Mobilität	9
3.6 Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung	10
4. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung.....	10
B. INHALT DER PLANUNG.....	14
1. Darstellungen	14
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	14
2.1 Verkehrliche Erschließung	14
2.2 Technische Ver- und Entsorgung.....	15
3. Umweltbelange	15
3.1 Verkehrliche Auswirkungen	15
3.2 Immissionsschutz: Lärm	16
3.3 Luft	16
3.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz.....	17
3.5 Eingriff-Ausgleich	17
3.6 Klimarelevanz der Planung	17
C. PLANDURCHFÜHRUNG	18
1. Kampfmittel, Archäologie, Bodenschutz.....	18
2. Zeitvorstellungen	18
3. Rechtsfolgen.....	18
4. Monitoring.....	18
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	19
1. Flächenangaben, Daten.....	19
2. Kosten und Finanzierung	19

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.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Der Plan ist im Normalverfahren aufzustellen, das heißt mit zweistufiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Zudem ist im Zuge der Bauleitplanung eine integrierte Umweltprüfung durchzuführen. Ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind zu erstellen.

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 im Jahr 2018 eingeführte und anschließend turnusmäßig 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, eingebunden.

2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

Das im Stadtteil Wittorf gelegene Plangebiet umfasst zum einen das derzeit leergefallene Gewerbeareal eines Lebensmittel-Großhandelsbetriebes (Lekkerland) am Grünen Weg mit den darauf befindlichen Lager-, Verwaltungs- und Nebengebäuden und einer Betriebsleiterwohnung. Zum anderen liegen Wohnbauflächen mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung im östlichen Bereich des Plangebiets, sowie im Süden eine Autowaschanlage. Um eine Neuordnung des Verkehrsraums vornehmen zu können, ist auch ein Teilabschnitt des Grünen Weges Teil des Plangebietes.

Das rund 5,4 ha große Gewerbeareal wurde 1961 mit einem Großhandelsbetrieb bebaut und anschließend durch Firmen wie Lekkerland, Cash & Carry und teilweise auch durch die Bartels- und Langeness Handelsgesellschaft genutzt. Neben Lager-, Kühl- und Tiefkühlräumen gehörten eine kleine Druckerei, eine Tankstelle sowie ein Lkw-Waschplatz zum Betriebsstandort. Das Gelände liegt nunmehr seit einigen Jahren brach und wurde nur in kleinen Teilen u. a. durch Kfz-Vertretungen genutzt.

Das Änderungsgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 7,0 ha und wird im Nordosten, jenseits des Grünen Weges von gewerblichen Bauflächen mit überwiegend großmaßstäblicher Bebauung begrenzt. Hier befinden sich einerseits Einzelhandelsbe-

triebe, ein großflächiger Textilhandelsbetrieb sowie ein Lebensmittel-Vollsortimenter, andererseits verschiedene Betriebe des Kfz-Gewerbes mit Werkstätten und Verkaufsf lächen.

Östlich an das Plangebiet grenzt ein Teilabschnitt des Grünen Weges an. Der südöstliche Grundstücksrand wird von der Altonaer Straße begrenzt. Entlang der Südwestgrenze des Plangebietes erstrecken sich die Waldflächen der Störniederung. Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird wiederum durch Wohnbauflächen mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung begrenzt.

Entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird diese Fläche für die bauliche Nutzung als Maßnahme der Innenentwicklung wiedernutzbar gemacht. Die Konversion dieser Fläche ist im Sinne des Flächenrecyclings eine sinnvolle Maßnahme, die zur Wiedernutzung des Standortes führt.

Ein **Flächenrecycling** dieser innerstädtischen Gewerbebrache, die neben großdimensionierten Betriebsgebäuden und Lagerhallen auch weitläufige, versiegelte Stellplatz- und Rangierflächen umfasst, entspricht der städtebaulichen Grundaufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung.



Luftbild mit Lage des Plangebiets, Bearbeitung: ELBBERG, ohne Maßstab

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen, verdichteten Wohnquartiers mit Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäusern im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung zu ermöglichen. Die umgebende Wohnnutzung südwestlich des Grünen Wegs wird mit diesem Stadtbaustein ergänzt. Hierdurch entsteht eine Vermittlung zwischen den großmaßstäblichen Gewerbenutzungen und dem Landschaftsraum, da die Gewerbebrache im Südwesten unmittelbar an den innerstädtischen Grünzug „Störniederung“ angrenzt. Dieses landschaftlich und ökologisch wertvolle grüne Band ist sowohl als Landschaftsschutzgebiet (LSG) als auch in einem Teilbereich als geschützter Landschaftsbestandteil (gLb) ausgewiesen. Gleichzeitig handelt es sich um Wald nach Landeswaldgesetz. Die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten tragen einerseits stark zur Attraktivität als künftiger Wohnstandort bei, andererseits ergeben sich hieraus besondere Anforderungen an das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept, welches als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung dient.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs:

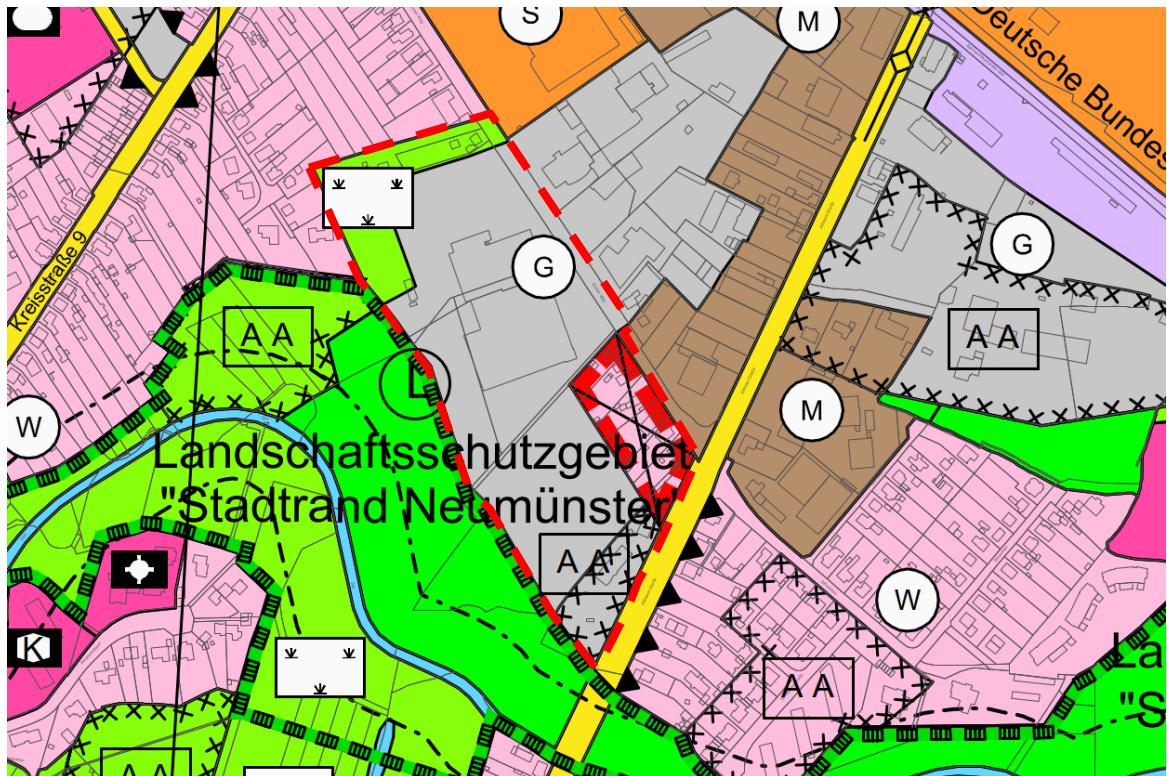
Flurstück	Flur	Gemarkung	Gemarkungsnummer
221	040	Neumünster – 6492	014742
260	030	Neumünster – 6492	014742
307	030	Neumünster – 6492	014742
333	040	Neumünster – 6492	014732
377	020	Neumünster – 6492	014732
378	020	Neumünster – 6492	014732

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

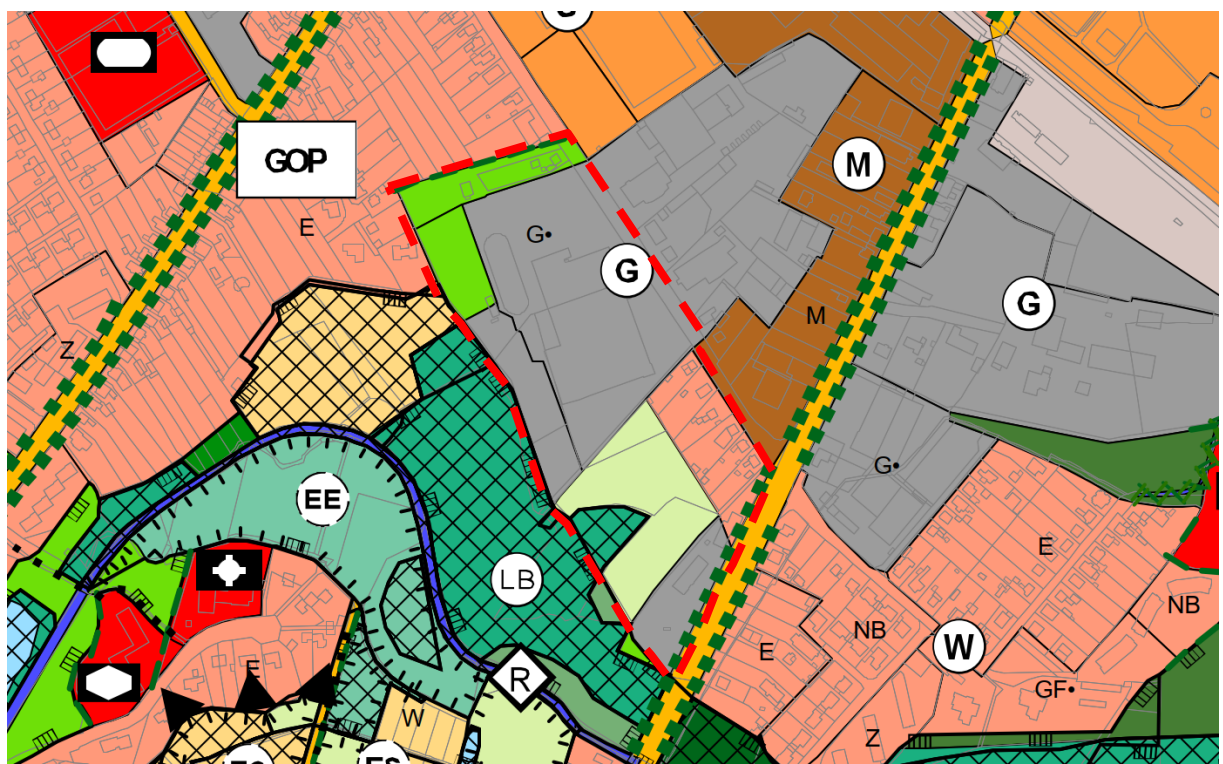
Für die angestrebte Entwicklung als Wohngebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Für das beabsichtigte Wohngebiet entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan, weshalb diese 59. Flächennutzungsplanänderung nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 erforderlich ist.

Ein Großteil des Plangebietes ist im gültigen (F-Plan) 1990 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbaufläche ist eine Naturbelassene Grünfläche dargestellt. Im östlichen Bereich des Plangebiets stellt der F-Plan noch eine Fläche dar, die von der Genehmigung ausgenommen wurde. Im Süden ist eine Fläche, deren Boden seinerzeit mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (Altablagerungen), dargestellt.



Flächennutzungsplan 1990, Auszug Plangebiet (rote Umrandung)

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet ebenfalls als Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar, im südlichen Bereich außerdem als feuchte Grünlandbrache und als Bruchwaldfläche, die Bestandteil eines gesetzlich geschützten Biotops (§ 30 BNatSchG) und eines geschützten Landschaftsbestandteils (§ 18 LNatSchG) ist. Im Osten des Plangebietes stellt der Landschaftsplan eine Wohnbaufläche dar. Die Flächendarstellungen sind, mit Ausnahme der Bruchwaldfläche und Wohnbaufläche, bei der nächsten Fortschreibung entsprechend anzupassen.



Landschaftsplan 2000, Auszug Plangebiet (rote Umrandung)

3.2 Landesentwicklungsplan 2021, Regionalplan

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 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.

Der seit dem 17. Dezember 2021 wirksame **Landesentwicklungsplan 2021 (LEP)** formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2036 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält Aussagen zur Siedlungsentwicklung, die zu berücksichtigen sind.

Neumünster ist im zentralörtlichen System als Oberzentrum nach den Kriterien des Landesplanungsgesetzes eingestuft. Das Plangebiet befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Die zentralen Orte haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang unter anderem Flächen für Wohnen auszuweisen (3.1 – 6 Z LEP). Sie sind Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung bzw. für den Wohnungsbau und sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen (3.1 – 3 Z; 3.6.1 – 2 Z LEP).

Hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung werden folgende Grundsätze formuliert (3.6.1 – 1G LEP):

„Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.“

Erstmals enthält der LEP eine Vorgabe für die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme im Land. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden (3.9 – 3 G LEP). Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden.

Die **Regionalpläne** leiten sich aus den Raumordnungs- bzw. Entwicklungsplänen auf Landesebene ab. Der Regionalplan folgt in seinen Aussagen den Zielen und Grundsätzen des ehemaligen Landesentwicklungsplanes 2010, die sich vom Grundsatz her nicht wesentlich verändert haben.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) stellt Neumünster als zentralen Ort mit Teilfunktionen eines Oberzentrums dar (Ziff. 6.1 Nr. 1, RP III). Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunktorde der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs-

und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (6.1, 2Z, RP III).

Aktuell werden auch die Regionalpläne in Schleswig-Holstein neu aufgestellt (Regionalplanentwurf 2025 2. Entwurf). Neumünster gehört zukünftig in den Planungsraum II. Im Entwurf wird Neumünster als zentraler Ort (Oberzentrum) dargestellt. In der Zielsetzung des Entwurfs werden die Zentralen Orte und Stadtrandkerne als Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung definiert. Dabei sollen im bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur ausgewiesen werden (2. Entwurf RP, 3.1, 1Z und 2Z).

Für den Nahbereich Neumünster heißt es weiterhin im Orientierungsrahmen „Zur Deckung des Wohnungsbedarfs soll die Stadt Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen und bislang ungenutzte und untergenutzte Flächen (...) aktivieren.“ (2. Entwurf RP für den Planungsraum II, S. 129). Dieser Empfehlung wird mit der Planung nachgekommen.

Die Ziele und Vorgaben des Landes- und Regionalplanes erfüllt die Stadt Neumünster mit dem nachhaltigen Umgang dieser Gewerbebrache zur Konversion als Wohnbauland.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK / IRIS

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neumünster ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, 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 ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen fortgeschrieben.

Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen *„Neumünster als Oberzentrum stärken“*, *„Alle Bevölkerungsgruppen mit ihren besonderen Bedürfnissen berücksichtigen“*, *„Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern“*.

Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt“ sind zudem als Ziele formuliert *„Neumünster als Wohnstandort für alle attraktiv gestalten“* und *„Natürliche Lebensgrundlagen sichern und klimaneutral werden“*. Die vorliegende Planung dient insbesondere dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung.

3.4 Integriertes Klimaschutzkonzept 2015

Das Integrierte Klimaschutzkonzept Neumünsters (2015) soll dazu beitragen, die Bauleitplanung im Hinblick auf energetische und klimatische Aspekte zu optimieren und das langfristige Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Nach einer umfangreichen Analyse der Energie- und CO₂-Bilanz in Neumünster werden gesamtstädtische Potentiale zur Energieerzeugung und -einsparung sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien und der Reduktion der CO₂-Emissionen im Zielzeitraum 2030, mit Ausblick auf

2050 aufgeführt. Daraus ergeben sich Szenarien einer möglichen klimatischen und energetischen Zukunft Neumünsters, die durch Leitbilder, Klimaschutzziele und konkrete Projekte verfolgt werden. Die Leitbilder für eine nachhaltige Stadtentwicklung finden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Berücksichtigung.

Der Fokus der Energieversorgung liegt auf der Nutzung regenerativer Energien. Das Klimaschutzkonzept identifiziert als mögliche Quellen erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung im wesentlichen Photovoltaik und für die Wärmegewinnung oberflächennahe Geo- sowie Solarthermie. Insbesondere bieten sich Dachflächen von Gebäuden für die solaraktive Nutzung an. Die Potentiale zur Nutzung von Geothermie sind auszuloten.

Neben einer Erschließung von Potenzialen der erneuerbaren Energieerzeugung sind Aussagen zu einer möglichen Energieeinsparung, beispielsweise durch die Erhöhung von energetischen Standards, zu berücksichtigen.

Das Klimaschutzkonzept von 2015 befindet sich derzeit in der Überarbeitung und soll zukünftig als Klimaplan 2035 konkreter gefasst werden. Hauptsächlicher Auslöser für die Überarbeitung ist der Beschluss der Ratsversammlung zur Klimaneutralität in Neumünster bereits bis 2035. 2035 dürfen nur so viele Treibhausgasemissionen entstehen, wie durch natürliche Prozesse der Atmosphäre wieder entzogen oder von Senken aufgenommen werden können. Um dies zu erreichen, wird eine neue Gesamtstrategie als Klimaplan 2035 mit konkreten Maßnahmen und Schritten erarbeitet.

3.5 Masterplan Mobilität

Der „Masterplan Mobilität“ der Stadt Neumünster (2023) definiert die Strategie für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2035 und enthält ein integriertes Handlungskonzept. Das Konzept stützt sich auf sechs Oberziele:

- Sichere, bedarfsgerechte und attraktive Mobilität für alle
- Erreichbarkeit des Oberzentrums Neumünster erhalten & stärken
- Neumünster bietet bis 2035 klimaneutrale Mobilität
- Stadt- und Straßenräume lebenswert, sicher und fair gestalten
- Neumünster wird 15-Minuten-Stadt.

Das Ziel „Neumünster bietet bis 2035 klimaneutrale Mobilität“ greift den Beschluss der Stadt Neumünster von 2019 auf, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden. Angestrebt wird die Reduktion des Kfz-Verkehrs und der Wechsel auf umweltfreundliche Verkehrsträger. Dafür soll das ÖPNV-Angebot verbessert und die Nahmobilität gestärkt werden.

Auf Grundlage der Oberziele und einer Stärken-Schwächen-Analyse der bestehenden Verkehrssituation wurde ein Handlungskonzept entwickelt, das Maßnahmen für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung formuliert. Die Handlungsansätze zielen darauf ab, durch konkrete Vorschläge den begrenzten Stadt- und Straßenraum umzuverteilen und für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen sicher und attraktiv nutzbar zu machen. Der Fuß- und Radverkehr sowie die Verknüpfung bestehender und neuer Mobilitätsangebote sollen gestärkt werden.

3.6 Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung

Die „Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster“ (ÖLL) wurde von der Ratsversammlung am 08.09.2020 für die Bauleitplanung verbindlich beschlossen und konkretisiert die Ziele des Klimaschutzkonzeptes. Sie formuliert die Anforderungen an neue Baugebiete hinsichtlich ihrer ökologischen Nachhaltigkeit und den Klimaschutz. Ihre Anforderungen sollen in die Bauleitplanung im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB einfließen.

Mit dem städtebaulichen Entwurf und mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der Ökologischen Leitlinie der Stadt Neumünster Rechnung getragen.

4. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Stadt Neumünster beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Inwertsetzung der innerstädtische Gewerbebrache am Grünen Weg. Das in den 1960er Jahren errichtete Gewerbeareal weist eine Größe von rund 5,4 ha auf und wurde in der Vergangenheit aufgrund existierender Entwicklungspotenziale bereits planerisch weiter behandelt. Z.B. wurden in den 1980er Jahren von der Stadt Neumünster erste Nachverdichtungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau sowie eine Mischgebietsausweisung durch ein Aufstellungsverfahren angestoßen. Ferner wurden bauleitplanerische Tätigkeiten Mitte der 2000er Jahre fortgeführt, mit dem geänderten Ziel der Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes. Nachdem für das Plangebiet entlang des Grünen Weges mehrfach die gewerbliche Weiterentwicklung angestrebt, jedoch nicht umgesetzt werden konnte, ist die Fläche in den Fokus weiterer planungsrechtlicher Tätigkeiten gerückt. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung wurden die Potenziale des Plangebietes als Wohnbauentwicklungsfläche mit dem Ziel, den seit inzwischen einigen Jahren existierenden städtebaulichen Missstand zu beheben, geprüft. Hiermit soll die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Neumünster in einer bedarfsgerechten Form, insbesondere im Hinblick auf das Wohnraumversorgungskonzept (GEWOS) und enthaltenen Bevölkerungsprognose und Neubaubedarf, gedeckt werden.

Der im Stadtteil Wittorf gelegene Plangeltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes weist eine Vielzahl an Potenzialen zur Entwicklung als Wohnstandort auf. Zum einen zeichnet sich der Standort durch eine attraktive Lage im Stadtgebiet mit aus. Es liegt in ca. 1,5 Kilometer Entfernung zur Innenstadt mit umfangreichen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten. Nahversorgungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe gegenüberliegend am Grünen Weg. Soziale Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Ärzte) sind in der Umgebung vorhanden. Herauszustellen ist die fußläufige Erreichbarkeit der (Regional-)Bahnhofstation „Südbahnhof“ in unter 10 Gehminuten (in 750 m Entfernung) sowie der nächsten zwei Bushaltestellen in unter 7 Gehminuten (in 500 m Entfernung). Innerhalb von ca. 10 Fahrminuten mit dem Fahrrad kann die Innenstadt erreicht werden (Weg von ca. 2,2 km). Die verkehrliche Anbindung des Quartiers ist ebenfalls als gut zu bewerten. Die unweit entfernte Altonaer Straße zählt zu den wichtigsten Ausfallstraßen der Stadt Neumünster. Darüber ist eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gewährleistet.

Zum anderen befinden sich nordwestlich und östlich angrenzend zum Plangebiet andere Wohnbauflächen mit überwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung. Im Südwesten grenzt der Standort unmittelbar an den innerstädtischen Naturraum der Störniederung an. Das Gebiet erfüllt somit besondere Ansprüche an die Lagequalität und gilt somit als bevorzugter potenzieller Wohnstandort innerhalb des Stadtgebietes von Neumünster.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind aber auch Planungsalternativen zu prüfen, inwieweit ggf. andere Flächen für das angestrebte Planungsziel entwickelt werden können. Potenzielle Standorte sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

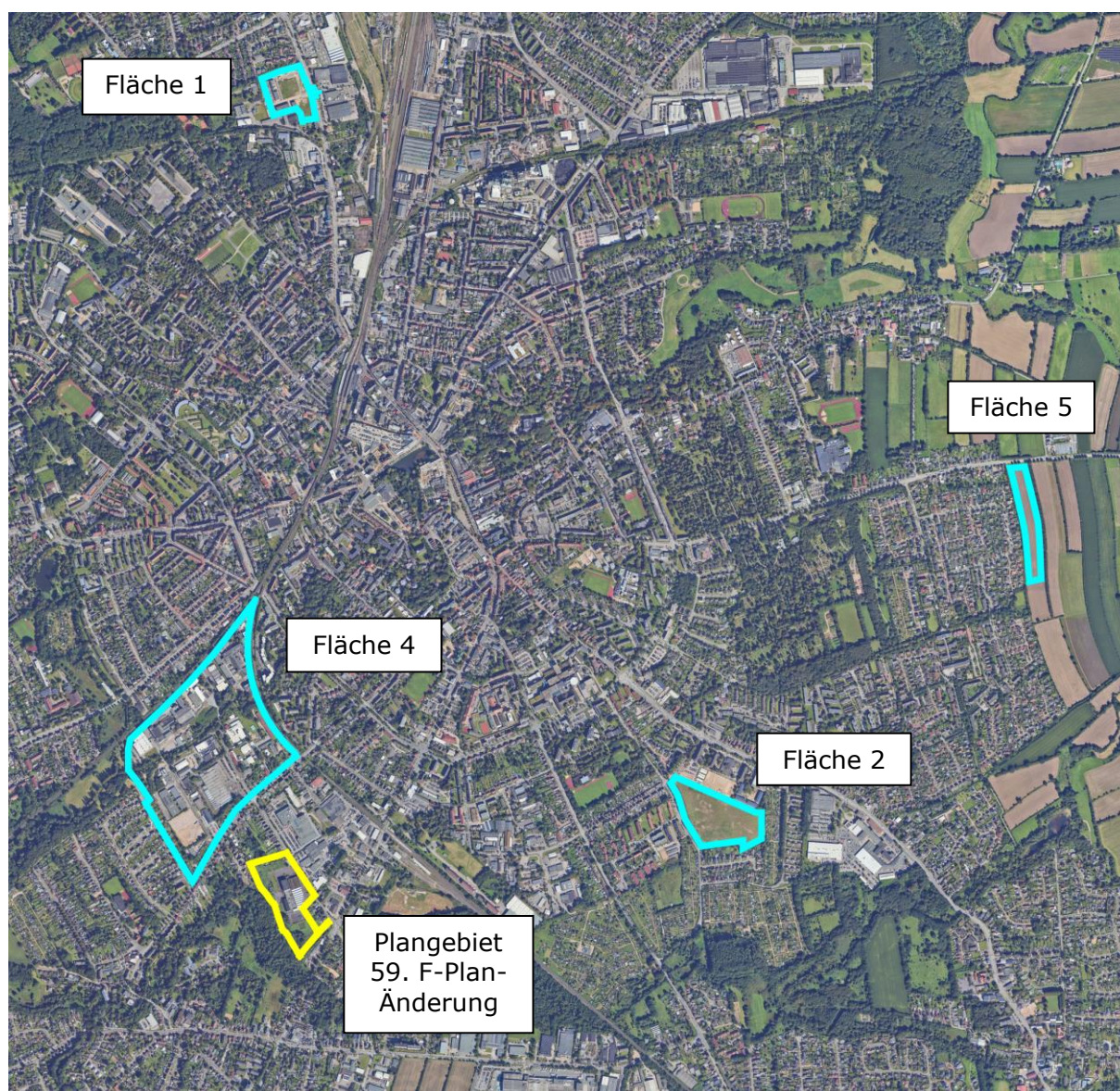


Abb. 5: Vorgesehene 59. Änderung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des Plangebiets (in Gelb) und alternativen Entwicklungsflächen (in Cyan), Bearbeitung: ELBERG, ohne Maßstab. Quelle: Google Earth Image © 2025 Airbus.



Abb. 6: Vorgesehene 59. Änderung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung der Entwicklungsflächen (in Cyan), Bearbeitung: ELBERG, ohne Maßstab. Quelle: Google Earth Image © 2025 Airbus

In den vergangenen Jahren wurden bereits bestehende innerstädtische Brachflächen zur potenziellen Reaktivierung mit ähnlichen Flächenpotenzialen von der Stadt Neumünster betrachtet und bauleitplanerisch vorbereitet. Als vergleichbar potenzielle Flächen sind z.B. das Stock-Gelände und die ehemalige Scholtz-Kaserne zu nennen.

Das Stock-Gelände (Fläche 1, siehe Abbildung 5 und 6), als ehemaliger Standort des Gießereibetriebs „Stock Guss“ mit einer Größe von ca. 3,8 ha, befindet sich im Stadtteil Gartenstadt. Für das Gebiet westlich der Rendsburger Straße, südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße, östlich der bestehenden Gewerbebetriebe und nördlich der Bahnlinie Neumünster-Heide wurden bereits die 48. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 2021) und der Bebauungsplan Nr. 83 (rechtskräftig seit 2021) aufgestellt. Die Stadt Neumünster verfolgt an dieser Stelle bereits lange das

Ziel, die Brache zum urbanen Stadtquartier mit Wohnbebauung in Verbindung mit zentrumsnahen Handels- und zu entwickeln.

Fläche 2 (siehe Abbildung 5) stellt das ca. 6,6 ha große Gebiet der ehemaligen Scholtz-Kaserne südlich des Landesamtes für Zuwanderung, westlich der Kleingartenanlage „am Haart“, nördlich der Wohnbebauung an der Leddinstraße, nordöstlich der Störstraße und südöstlich der Frankenstraße im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg dar. Auch für dieses Areal mit ehemaliger militärischer Nutzung wird bereits eine wohnbauliche Nachnutzung mit der Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 2024) und dem Bebauungsplan Nr. 170 verfolgt.

Eine ähnliche Größe weist das aktuell landwirtschaftliche genutzte Areal westlich des Roschdohler Weges, nördlich des Gewerbegebietes am Kreuzkamp, östlich der landwirtschaftlichen Fläche und südlich des Wohngebietes am Flaadenweg und Hahnenkamp im Stadtteil Einfeld mit rund 3,9 ha auf (Fläche 3, siehe Abbildung 6). Auch an dieser Stelle verfolgt die Stadt Neumünster das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Dafür wurden die 55. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 2024) und der Bebauungsplan Nr. 224 (rechtskräftig seit 2024) aufgestellt. Wenngleich eine vergleichbare Flächenverfügbarkeit bei diesem Planungsgebiet besteht, kann keine vergleichbar gute Lage zu verzeichnet werden. An dieser Stelle wird ferner eine bauliche Erweiterung der „grünen Wiese“ (Außenentwicklung) anstatt der gesetzlich vorzuziehenden Innenentwicklung und Reaktivierung von untergenutzten oder brachliegenden Flächen vorgenommen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der 59. Änderung des F-Plans befindet sich im Stadtteil Wittorf eine weitere innerstädtische potenzielle Entwicklungsfläche (Fläche 4, siehe Abbildung 5). Bei der Fläche handelt es sich um eine größtenteils zusammenhängende innerstädtische Konversionsfläche mit einer Größe von ca. 34 ha. Den Bereich der Wrangelstraße / Fehmarnstraße / Rügenstraße hat die Stadt Neumünster bereits für weitere Entwicklungen ins Auge gefasst, indem am 01.02.2023 die Aufstellung einer Rahmenplanung beschlossen wurde. Zusätzlich wurde ein Beschluss zur Schaffung von neuem Wohnraum in dem Quartier gefasst. Im Gegensatz zu den bislang aufgeführten alternativen innerstädtischen Potenzialstandorten und dem Plangebiet der 59. Änderung des F-Plans weist dieses Gebiet einen deutlich weiteren Größenumfang auf. Die Stadt Neumünster verfolgt zunächst eine übergeordnete Rahmenplanung, um städtebauliche Entwicklungsperspektive der komplexen Teilbereiche zu untersuchen. Mitunter sollen die städtebauliche Wandlung von ehemaliger industrieller und gewerblicher Nutzung in urbane Strukturen mit nicht-störendem Gewerbe, Ausweisung eines neuen urbanen Wohnstandorts sowie Nachverdichtungspotenziale betrachtet werden. Die Rahmenplanung soll städtebauliche und freiraumplanerische Inhalte beinhalten und Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung darstellen. Aktuell findet die Vergabe zur Erarbeitung der Rahmenplanung statt. Demzufolge ist auf den benannten innerstädtischen Konversionsflächen keine zeitnahe Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens möglich.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann festgestellt werden, dass innerhalb des Stadtgebiets von Neumünster keine alternativen Potenzialflächen mit ähnlichen Grundvoraussetzungen (zentrale Lage, Reaktivierung einer Brachfläche und Flächengröße) mehr existieren, die dem ehemaligen Gewerbeareal des ehemaligen Lekkerlands am Grünen Weg entsprechen. Gegenwärtig sind stattdessen kleinere und/oder nicht im selben Maße interagierte Flächen im Stadtraum oder unversiegelte Gebiete vorhanden, für die erhebliche neue Flächeneingriffe erforderlich wären.

Als potenzielle Entwicklungsfläche im Außenbereich wäre etwa der Einfelder Nord-Westen bzw. die Flächen östlich des Bebauungsplans Nr. 88 im Stadtteil Brachengfeld/Ruthenberg zu betrachten (Fläche 5, siehe Abbildung 5). In diesem Bereich wird seitens der Stadt Neumünster jedoch primär eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Hier wäre das entwickelte städtebauliche Konzept für das Gebiet des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 95, eine flächensparende, zeitgemäße moderne Wohnsiedlung mit einer Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern sowie teilweise gefördertem Geschosswohnungsbau zu etablieren, nicht umsetzbar.

Ergebnis der Standortalternativenprüfung ist, dass die derzeit durch Bauleitplanungen vorbereiteten Flächen im Stadtgebiet von Neumünster weitestgehend baulich erschöpft sind. Die in Betracht gezogenen, hinsichtlich der Grundvoraussetzungen (Flächengröße, Lage, Reaktivierung einer Brache) vergleichbaren Flächen sind bereits überplant. Andere dargestellte alternativen Standorte erfüllen einerseits nicht die von der Stadt angestrebte höhere Lagequalität eines Wohnstandortes im Hinblick auf die infrastrukturelle Einbindung. Andererseits ermöglichen sie keine vergleichbar sinnvolle Reaktivierung von Brachflächen bei ökologischer Aufwertung des Areals ohne Widerspruch der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung.

Somit sind die betrachteten Flächen nicht als Alternativfläche für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Neumünster geeignet. Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Neumünster der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB nachkommen und das brachegelegene Areal für die bauliche Nutzung wieder nutzbar machen. In diesem Sinne stellt die Planung einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Neumünster dar.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Darstellungen

Zur Sicherung der angestrebten und bestehenden Wohnnutzung wird das Änderungsgebiet zu einem großen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der im Plangebiet gelegene Wald wird bestandsgemäß dargestellt. Als Abgrenzung der Wohnbaufläche zum Wald und Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ wird an der westlichen Grenze des Plangebiets eine Naturbelassene Grünfläche dargestellt.

Die bisherige Kennzeichnung im Flächennutzungsplan 1990 von „*Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können*“ im Bereich der Waschanlage (Altonaer Str. 180) kann nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde aus heutiger Sicht entfallen. Aufgrund der Nutzungsänderung hin zu einer sensibleren Nutzung als der bestehenden, ist jedoch eine erneute Prüfung und Bewertung der Altlastensituation im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Grünen Weg an das örtliche sowie im weiteren Verlauf über die Altonaer Straße (Landesstraße L 319) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Stadt bemüht sich generell um eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und um eine Stärkung einer klimafreundlichen Mobilität. Dies soll vor allem durch ein verbessertes Umweltbewusstsein sowie eine Stärkung des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs erreicht werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Kreuzungsbereich Grüner Weg/ Lindenstraße/ Rügenstraße sowie im Kreuzungsbereich Grüner Weg/ Altonaer Straße. Sie decken das Plangebiet in einem empfohlenen Radius von 300 bis 400 m ab, um ein nutzungsfreundliches, attraktives Angebot an **Öffentlichem Personennahverkehr** (ÖPNV) zu schaffen.

Der **Schiienenpersonennahverkehr** (SPNV) ist über den Bahnhof „Neumünster Süd“ in einer Entfernung von weniger als 0,5 km zu erreichen. Der Hauptbahnhof in der Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von etwa 2,0 km. Damit besteht eine gute Anbindung an den schienengebundenen Verkehr, beispielsweise nach Kiel und Hamburg.

Innere Erschließung

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird die Innere Erschließung des Plangebietes geregelt.

2.2 Technische Ver- und Entsorgung

Zur gesicherten Erschließung gehört neben dem Anschluss an das öffentliche Straßennetz auch die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserentsorgung und Regenwasserbeseitigung.

Aussagen zur Wärmeversorgung, Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung, Abfall- und Wertstoffentsorgung und zum Brandschutz sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Umweltbelange

3.1 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung betrachtet und festgestellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung des Wohnquartieres bestehen. Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen keinerlei Defizite.

Die Umsetzung von verkehrlichen Empfehlungen aus dem Gutachten wird im weiteren Planungsprozess zur verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

3.2 Immissionsschutz: Lärm

Zur Erfassung möglicher verkehrsbedingter Schallimmissionskonflikte in Bezug auf die Planung wurden schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH 2024). Diese sind als Anlagen dem Bebauungsplan Nr. 95 beigelegt.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm wurden die Geräuschimmissionen, ausgehend von den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, auf die geplanten und bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen betrachtet.

Hinsichtlich des untersuchten Gewerbelärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im Beurteilungszeitraum TAG die Richtwerte der TA Lärm in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Ebenfalls im Beurteilungszeitraum NACHT ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu verzeichnen. Zurückzuführen sind die Überschreitungen auf den nächtlichen Anlieferungen der benachbarten Gewerbebetriebe am Grünen Weg. Betroffen sind die an den zur Straße Grüner Weg ausgerichteten Fassaden sowie zum Teil seitlich anschließenden Fassaden.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet auf, um die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten zu können. Für das Planungsvorhaben werden geeignete architektonische Lärmschutzmaßnahmen dargestellt (wie z.B. geeignete Grundrissgestaltung und schallschützenden Bauteilen). Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Verkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurden die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr des westlich des Plangebietes verlaufenden Grünen Weges, der südlich verlaufenden Altonaer Straße (L 319) und der nördlich gelegenen Lindenstraße (K 9) auf die geplante Bebauung im Plangebiet geprüft.

Mittels Berechnungen wird in dem Gutachten aufgezeigt, dass es in Teilbereichen des Plangebietes zu Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Das Gutachten enthält weiterführend ein Lärmschutzkonzept und gibt Empfehlungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen. Um den Schutz der Bebauung im Plangebiet zu gewährleisten, wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 empfohlen, die entsprechend in dem Bebauungsplan Nr. 95 aufgenommen wurde.

3.3 Luft

Untersuchungen der Luftqualität sind wegen fehlender relevanter Emittenten in der maßgeblichen Umgebung entbehrlich. Von Gefahren über den Gefährdungspfad Luft-Mensch ist nicht auszugehen.

3.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz

Teil dieser Begründung ist ein Umweltbericht für diese F-Plan-Änderung. Dieser ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes. Prüfungsinhalt sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Auswirkungen, die auf Grundlage des bisherigen Kenntnisstandes absehbar sind und die über die bisher rechtlich zulässige Entwicklung mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hinausgehen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe umfassen vor allem die künftigen Versiegelungen auf einer bisher als Gewerbebrache vorliegenden Fläche. Ein Großteil des Areals ist als ehemalige Verkehrsfläche vollversiegelt. Die Vegetation setzt sich überwiegend aus Ruderalflächen, jungem Gehölzaufwuchs sowie Waldflächen am Westrand und im Süden des Plangebiets zusammen. Im Norden befindet sich ein Rest eines historischen Knicks, der gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Bei den Waldflächen handelt es sich größtenteils um einen gesetzlich geschützten Erlen-Eschen-Auwald.

In Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, beispielsweise Bauzeitbeschränkungen und Gestaltungsmaßgaben, mögliche Beeinträchtigungen vermeidbar. Die weitere, detailliertere Einschätzung bleibt der Bebauungsplanebene vorbehalten. Ausmaß und Verortung von Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Bebauungsplanebene konkretisiert. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1. BNatSchG ist zu berücksichtigen.

Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Baubedingt können Eingriffe in das Schutzgut Fläche und Boden notwendig sein. Nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe werden auf der Bebauungsplanebene konkretisiert und gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 09. Dezember 2013 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, MELUR 2013) ausgeglichen.

Maßnahmen zur Überwachung und Kompensation der umweltbezogenen Auswirkungen werden im Zuge des Parallelverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 95 konkretisiert.

3.5 Eingriff-Ausgleich

Die Eingriffsregelung und die Festsetzung konkreter Maßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 95. Die vorliegende 59. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet diese Planung vor. Näheres dazu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.6 Klimarelevanz der Planung

Anders als bei einem Bebauungsplan vermitteln die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung noch keine Baurechte. Daher sind Auswirkungen auf das Klima

nicht ersichtlich. Die Einschätzung zur Klimarelevanz der Planung erfolgt daher auf Ebene des Bebauungsplan Nr. 95.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Kampfmittel, Archäologie, Bodenschutz

Es gilt generell, dass der Gebäuderückbau und die damit verbundene Flächensanierung in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst stattzufinden hat.

Eine Abfrage hat ergeben, dass im Gebiet keine Kampfmittelverdachtsfläche vorliegt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich an der Altonaer Straße die sogenannte „Lindenallee südlicher Abschnitt“ als **eingetragenes Kulturdenkmal** (ONR 28959 der Liste der Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein). Nach § 12 DSchG bedürfen Veränderungen der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet sind, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei Baumaßnahmen im östlichen Bereich ist daher eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig, da es sich um den Umgebungsschutzbereich des o. g. Kulturdenkmals handelt.

Hinweise und Regelungen zu Kampfmitteln, Regelungen des Denkmalschutzgesetzes und Bodenschutzes wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Zuge der Planungen wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt, der die Boden- und Grundwasserverhältnisse, Bodenklassen und Bodenwerte im Gebiet betrachtet. Weitere Ausführungen sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Zeitvorstellungen

Nach Abschluss der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist beabsichtigt, das Gebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen und mit den Erschließungsarbeiten im Jahr 2025, nach Abschluss der Abbruch- und Sanierungsarbeiten, zu beginnen.

3. Rechtsfolgen

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entfalten für Grundstückseigentümer keine Verbindlichkeit. Entsprechende Darstellungen zeigen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bzw. die städtebaulichen Ziele für den betroffenen Bereich in ihren Grundzügen auf. Erst die Aufstellung eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes schafft unmittelbar die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung des geplanten Vorhabens.

4. 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. 3.5) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flächen:

Wohnbauflächen	ca. 50.260 qm	ca. 71,5 %
Naturbelassene Grünfläche	ca. 16.690 qm	ca. 23,7 %
Flächen für Landwirtschaft und Wald	ca. 3.350 qm	ca. 4,8 %

Gesamtfläche	ca. 70.300 qm	<u>100 %</u>
---------------------	----------------------	---------------------

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Flächennutzungsplanänderung entstehen der Stadt Neumünster, abgesehen von allgemeinen Verwaltungskosten, keine Kosten. Die durch die Planung und das Vorhaben entstehenden Kosten, beispielsweise durch erforderliche Gutachten auf Ebene des Bebauungsplanes, werden durch den privaten Vorhabenträger übernommen.

Neumünster, den 2025
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

.....