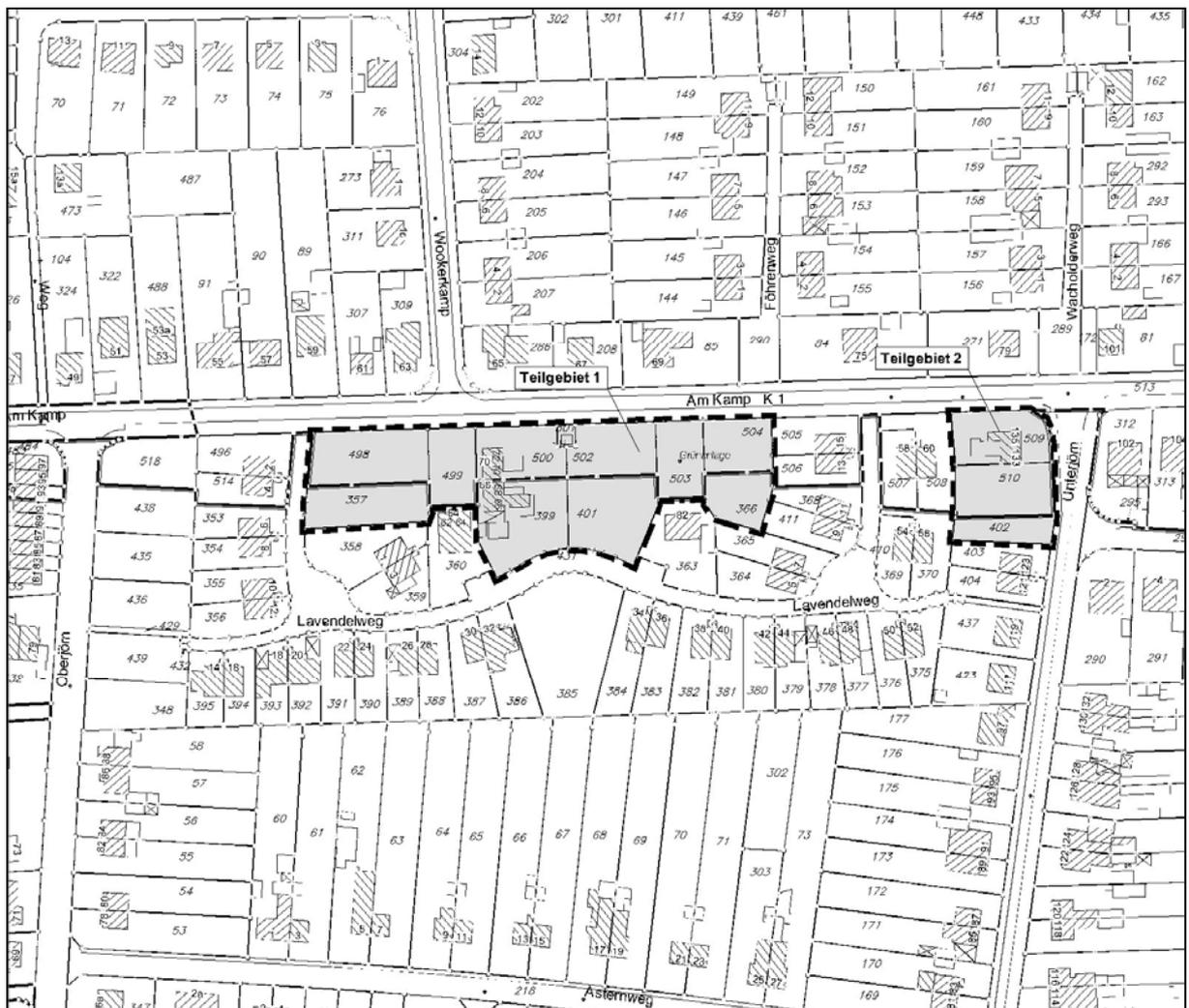


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 56 - AM KAMP / LAVENDELWEG / UNTERJÖRN -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE AM KAMP UND DEN BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN AM LAVENDELWEG (FLURSTÜCKE 498, 499, 500, 501, 502, 503 UND 504, FLUR 40, GEMARKUNG NEUMÜNSTER - 6597, UND FLURSTÜCKE 357, 399, 401 UND 366, FLUR 20, GEMARKUNG NEUMÜNSTER - 6596 (TEILGEBIET 1), SOWIE DIE ECKGRUNDSTÜCKE AM KAMP / UNTERJÖRN 125-135 (FLURSTÜCKE 509 UND 510, FLUR 40, GEMARKUNG NEUMÜNSTER - 6597, UND FLURSTÜCK 402, FLUR 20, GEMARKUNG NEUMÜNSTER - 6596) IM STADTTEIL TUNGENDORF



Übersichtsplan o.M.

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
3. Ausgangslage, Bestand	4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	5
B. PLANUNGSINHALTE.....	5
1. Städtebauliches Konzept.....	5
2. Nutzungsregelungen.....	6
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen.....	7
C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN.....	7
1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	8
2. Artenschutz	8
3. Immissionsschutz.....	8
4. Klimaschutz	9
5. Denkmalschutz	9
6. Altlasten / sonstige Umweltbelange	9
D. PLANDURCHFÜHRUNG	9
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen	9
2. Rechtsfolgen.....	9
3. Bodenordnung	9
4. Städtebauliche Gebote	9
E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	10
1. Flächenangaben, Daten.....	10
2. Kosten und Finanzierung	10

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Bebauungspläne, die nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten, werden als „einfache Bebauungspläne“ bezeichnet (§ 30 Abs. 3 BauGB). In ihrem Geltungsbereich ist die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin auch nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt; neben seinen Festsetzungen sind weiterhin auch die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung; die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft lösen kein Kompensationserfordernis aus.

Bei der Planung liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) vor:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: innere Verdichtung eines erschlossenen und besiedelten Wohngebietes),
- die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Gebietsgröße von insgesamt rd. 6.300 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt ca. 2.500 m²),
- es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet,
- es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

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

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bereich zwischen den Straße Am Kamp, Oberjörn und Unterjörn im Stadtteil Tungen-dorf war ursprünglich mit sehr schlichten und kleinen Miet-Reihen- und Doppelhäusern aus der unmittelbaren Nachkriegszeit bebaut; im Hinterlandbereich befanden sich ausgedehnte Gartenflächen, die ursprünglich der Selbstversorgung der Bewohner dienten. Die einfache Bauausführung der Wohnhäuser sowie die Tatsache, dass sich die Gartenflächen keine Verwendung mehr fand, bewog die Eigentümerin des Geländes, die Wohnungsbau GmbH Neumünster, in den 90er Jahren zu der Planung, die Siedlung zu sanieren und durch eine

neue Wohnbebauung zu ergänzen. Für die Neubebauung wurde ein Gesamtkonzept abgestimmt, das für den ehemaligen Gartenbereich eine Doppelhausbebauung entlang einer neuen Erschließungsstraße (Lavendelweg) vorsah. Diese Bebauung ist zwischenzeitlich zu weiten Teilen umgesetzt worden.

Im Zuge der weiteren Planungen stellte sich heraus, dass die ursprünglich vorgesehene Sanierung der alten Doppelhäuser nicht unter vertretbarem finanziellen Aufwand möglich gewesen wäre. Aus diesem Grunde wurde die Altbebauung zwischenzeitlich abgerissen. Die Grundstücke entlang der Straßen Oberjörn und Unterjörn wurden zum Zwecke der Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern an private Bauherren veräußert. Dagegen ist für die Grundstücke, auf denen sich ehemals mehrere Hauseinheiten um zwei an der Straße Am Kamp gelegene Höfe gruppierten, sowie für das noch unbebaute Grundstück Ecke Am Kamp / Unterjörn nunmehr eine Bebauung mit barrierefreien Seniorenwohnhäusern vorgesehen. Diese Gebäude sollen in verdichteter Bauweise als eingeschossige Gartenhofhäuser mit Flachdächern errichtet werden. Für eine solche Wohnform besteht im Stadtteil Tungendorf ein deutlicher Bedarf. Aufgrund der Einbindung des vorliegenden Standortes in die Siedlungsstruktur des Stadtteils und seiner Nähe zum Stadtteilzentrum mit den hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erscheint er darüber hinaus als sehr geeignet für diese Nutzung.

Während die bereits erfolgte Neubebauung in diesem Quartier aufgrund ihrer Übereinstimmung mit dem vorherrschenden Gebietscharakter ohne Bebauungsplan genehmigt und errichtet werden konnten, weicht die für die Restgrundstücke vorgesehene Bauweise von der Umgebungsbebauung ab. Insbesondere überschreitet sie die vorherrschende Bebauungsdichte deutlich. Um die Umsetzung dieses Nutzungskonzeptes zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll hierbei aber nur diejenigen Zulässigkeitsaspekte regeln, hinsichtlich derer eine Abweichung von der Umgebung ermöglicht werden soll (v.a. Grundflächenzahl, Bauweise), da sich die vorgesehene Bebauung ansonsten problemlos in die vorhandene Umgebung einfügt. Die Planung kann daher als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet liegt an der Straße Am Kamp, ca. 3 km nördlich des Stadtzentrums inmitten der ausgedehnten Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Tungendorf. Sein Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von rd. 6.300 m², aufgeteilt in zwei Teilbereiche mit ca. 5.000 bzw. 1.300 m². Die Grundstücke im Gebiet sind nach Abbruch der ehemals hier befindlichen Nachkriegs-Doppelhäuser unbebaut.

Die nähere Umgebung wird nahezu ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt. Es herrscht der Bautypus des freistehenden Einfamilien- oder Doppelhauses auf relativ großzügig bemessenen Grundstücken vor. Hiervon abweichend stellt die in gegen Ende der 90er Jahre errichtete Doppelhausbebauung entlang des Lavendelwegs eine Siedlungsverdichtung dar.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Am Kamp, die als Kreisstraße 1 die Verbindung zwischen dem Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Tungendorf und dem separaten Gebiet des Dorfes Tungendorf darstellt.

Einrichtungen der Grundversorgung, insbesondere Grundschule, Kindergarten und Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs, befinden sich westlich des Plangebietes im Stadtteilzentrum von Tungendorf um den Helmut-Loose-Platz. Die Entfernung zu diesem Versorgungszentrum beträgt rund 500 bis 700 Meter, so dass eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad gegeben ist. Weitere öffentliche Infrastrukturangebote wie Stadtteilbücherei, Veranstaltungsräumlichkeiten, Mehrgenerationenhaus, etc. befinden sich in dem rd. einen Kilometer südwestlich des Plangebietes gelegenen Volkshaus Tungendorf.

Eine Anbindung an das Stadtzentrum durch den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die SWN-Buslinien 2 und 22 gewährleistet. Die Haltestelle Wookerkamp befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

Insgesamt stellt das Gebiet aus städtebaulicher Sicht einen ausgesprochen günstig in das Siedlungsgefüge integrierten Wohnstandort dar, der sich im Rahmen einer Neubebauung für eine maßvolle Verdichtung eignet.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche vor.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster weist das Gebiet als Wohnbaufläche mit dem Zusatz „dichte Einzel- und Reihenhausbebauung“ (NB) aus. Für den Wohnsiedlungsbereich des Stadtteils Tungendorf wird zudem die Aufstellung eines stadtteilbezogenen Freiflächenrahmenplanes (FRP) mit den Schwerpunkten „Verbesserung der wohnungsbezogenen Freiräume“ sowie „Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraumes“ als erforderlich dargestellt.

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes wird auch auf die unten abgebildeten Planausschnitte mit Kennzeichnung des B-Plangebietes verwiesen.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP (unmaßstäblich verkleinert)

Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan (unmaßstäbl. verkleinert)

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten.

B. PLANUNGSINHALTE

1. Städtebauliches Konzept

Für die derzeit unbebauten Grundstücke im Plangebiet ist eine Neubebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Für das Teilgebiet 1 sieht das Nutzungskonzept eine Bebauung mit eingeschossigen kleinen Hauseinheiten in Form von Atriumhäusern vor. Diese Bebauungstypologie verfügt über den Vorteil, trotz sehr reduzierter Grundstücksflächen geschützte private Freiräume anbieten zu können. Aufgrund der ausschließlich ebenerdig

angeordneten Wohnflächen stellt sie zudem eine attraktive Form des seniorengerechten Wohnens dar; es ist daher eine entsprechende Nutzung vorgesehen. Die Gebäude in diesem Bereich sollen in Flachdachbauweise errichtet werden. Dieses Gestaltungsmerkmal, die verdichtete Bauweise sowie die Gruppierung der Gebäude um die zwei vorhandenen Erschließungshöfe hebt die Neubebauung in diesem Bereich deutlich von der in der Nachbarschaft dominierenden freistehenden Siedlungshaus-Bauweise ab und lässt sie als Ensemble mit eigenständigem Charakter wirken.

Im Teilgebiet 2 am Knotenpunkt Am Kamp / Unterjörn ist dagegen die Errichtung von Gebäuden mit konventionellerem Erscheinungsbild und in geringerer Dichte vorgesehen. In diesem Bereich sollen zwei Hausgruppen errichtet werden, die aus jeweils vier Einheiten bestehen. Die straßenseitig orientierten Gebäude sind als Doppelhäuser mit steil geneigten Satteldächern vorgesehen, während die jeweils rückwärtig angeordneten Wohnhäuser ebenfalls als einseitig aneinandergebaute Doppelhäuser, aber eingeschossig mit Flachdach errichtet werden sollen und somit entsprechend kleinere Wohneinheiten umfassen. Die Anordnung der Gebäude um einen gemeinsamen Gartenhof ermöglicht sowohl eine separate als auch eine kombinierte Nutzung von jeweils einer vorderen und einer hinteren Hauseinheit. Eine Kombination der beiden Einheiten bietet sich vor allem für generationsübergreifende Wohnformen oder für das Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätte (z.B. Büroräume für Freiberufler) an. Die mit dieser Bebauungskonzeption erzielte Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten stellt ein zukunftsweisendes Konzept dar; ähnliche Angebote befinden sich in Neumünster bislang noch nicht auf dem Wohnungsmarkt.

2. Nutzungsregelungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Hinsichtlich dieser Aspekte sind keine Regelungen erforderlich, da durch die bestehende Nachbarschaft ein eindeutiger Zulässigkeitsrahmen besteht.

Wesentlicher Bestandteil der Planungsinhalte ist die Zulässigkeit eines gegenüber der Umgebungsbebauung erhöhten Grundstücks-Überbauungsgrades, der mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt wird. In der Nachbarschaft des Gebietes werden mit den Grundflächen der baulichen Hauptnutzungen demgegenüber GRZ-Werte von lediglich rd. 0,1 bis 0,2 (freistehende Einfamilienhausbebauung) bis zu maximal rd. 0,25 (Doppelhausbebauung am Lavendelweg) erreicht. Die Erhöhung der städtebaulichen Dichtewerte ist erforderlich, um die angestrebte verdichtete Bebauungsform zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wird im Teilgebiet 1 auch eine Überschreitung der GRZ um bis zu 75 % durch die Flächen von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen ermöglicht, denn die angestrebte verdichtete Bebauung kann nur bei effizienter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen realisiert werden. Die intensive flächenhafte Nutzung wird in dem vorliegenden Bebauungskonzept durch das Fortfallen eines Obergeschosses kompensiert, so dass die Nutzungsdichte insgesamt in einem vertretbaren Rahmen verbleibt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die maximale Geschossfläche ergibt sich aus den Festsetzungen zur GRZ und zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Des Weiteren wird neben der in der Umgebung dominierenden offenen Bauweise für das Teilgebiet 1 auch eine abweichende Bauweise als zulässig festgesetzt. Diese wird in diesem Fall dadurch gekennzeichnet, dass innerhalb von Hausgruppen das Heranbauen der Baukörper nicht nur an die seitlichen, sondern auch an die hinteren Grundstücksgrenzen als zulässig bestimmt wird. Auch diese Festsetzung dient der Zulässigkeit der vorgesehenen Gartenhofhaus-Bebauung.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird lediglich ein Mindestabstand der Hauptgebäude zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Entlang der Straße Am Kamp beträgt dieser Abstand 3 m und lässt somit gegenüber den bestehenden Wohnhäusern ein Heranrücken der Bebauung im Plangebiet an die Straße und somit eine günstigere Grund-

stücksausnutzung zu. Entlang der Straße Unterjörn ist dagegen ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten; dies entspricht in etwa dem Straßenabstand der vorhandenen Bebauung.

Der Bebauungsplan umfasst des weiteren eine Festsetzung, nach der Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m einen Abstand von mindestens 3 m von den öffentlichen Straßenflächen einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine dominante Prägung des Straßenraumes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird vorwiegend über die Straße Am Kamp (Kreisstraße 1) erschlossen, über welche auch die verkehrliche Verbindung an das übrige Stadtgebiet sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt. Daneben besteht eine weitere Zufahrtmöglichkeit zu den Grundstücken über den als verkehrsberuhigten Bereich ausgebauten Lavendelweg. Die Grundstücke im Teilgebiet 2 erhalten ihre verkehrliche Anbindung über die Straße Unterjörn. Die bestehende Straßenerschließung ist für die Aufnahme der durch die geplante zusätzliche Bebauung entstehenden Zusatzverkehre ausreichend. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzervertrag für das Land Schleswig-Holstein. Der Erlass sieht für Altenwohnungen ein Stellplatzanzahl von 0,2 je Wohnung vor. Nach dem vorliegenden Baukonzept sind im Teilgebiet 1 rd. 30 Altenwohnungen geplant; in diesem Bereich wären somit mindestens sechs Stellplätze nachzuweisen. Diese können in den zwei an der Straße Kamp gelegenen Erschließungshöfen sowie am Lavendelweg hergestellt werden. Für die „regulären“ Wohnungen in den geplanten Doppelhäusern im Teilgebiet 2 ist demgegenüber je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz vorzusehen.

Auch die Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Das Oberflächenwasser ist der Versickerung auf den Grundstücken zuzuführen.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude wird zum einen die zulässige Dachform und -neigung festgesetzt. Es sind im Plangebiet demnach sowohl Flach- als auch Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 45° zulässig. Das Baukonzept sieht vor, dass bis auf zwei Doppelhäuser im Knotenpunktbereich Unterjörn / Am Kamp alle Wohngebäude mit Flachdach errichtet werden sollen. Das nachträgliche Aufstocken eines Satteldaches wäre jedoch nach den Baukonzeptregelungen ebenfalls zulässig, sollte jedoch in einheitlicher Neigung und Dachdeckung erfolgen, um die gestalterische Einheit des Quartiers weiterhin zu bewahren.

Eine weitere Gestaltungsvorschrift betrifft die Fassadenmaterialien der Hauptgebäude: Sogenannte „Blockhäuser“ oder „Blockbohlenhäuser“ sind für die regionale Baukultur ausgesprochen untypisch; sie sind daher in den Wohngebieten der Stadt Neumünster mit ihrer Umgebung kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung einer landschaftsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens besteht die Zielvorstellung, in allen Wohngebiets-Baukonzepten eine örtliche Bauvorschrift in den Baukonzept aufzunehmen, die eine Errichtung von Wohngebäuden in Form von Blockhäusern oder Blockbohlenhäusern nicht zulässt.

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Bei dem vorliegenden Baukonzept handelt es sich um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Er dient der städtebaulichen Neuordnung eines bereits bebauten Gebietes im Sinne einer inneren Verdichtung der Siedlungsstruktur. Die durch die vorgesehenen Festsetzungen bestimmte zulässige Grundfläche baulicher Nutzungen beträgt rd. 2.500

m². Sie liegt damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 20.000 m² (ohne Einzelfall-Vorprüfung) bzw. 70.000 m² (mit Einzelfall-Vorprüfung), die gemäß § 13a BauGB als Höchstgrenzen für Innenentwicklungs-Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren festgelegt sind. Das beschleunigte Verfahren kann daher bei dem vorliegenden Bebauungsplan Anwendung finden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass unmittelbar südlich der Straße Am Kamp ein Knick verläuft, der in Teilen seines Bestands zwar bereits deutlich degeneriert ist, jedoch weiterhin unmittelbar dem besonderen Biotopschutz des § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) unterliegt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Knicks führen können, sind verboten. Knickabschnitte befinden sich an den nördlichen Grenzen der direkt an der Straße Am Kamp gelegenen Flurstücke 498, 500, 502, 504 und 509. Mit der Grundstücksbebauung soll ein Mindestabstand zum Knickfuß eingehalten werden, der im Einzelfall mit der unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen ist..

Hiervon abgesehen, greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein, da es sich bei dem Plangebiet um einen Teil eines bestehenden, intensiv genutzten Wohnsiedlungsgebietes handelt.

2. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eintreten können. Dies ist vorliegend nicht der Fall:

- Ein Hinweis auf streng geschützte Arten liegt nicht vor.
- Ein Verstoß gegen das Verbot der Tötung von Europäische Vogelarten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG und das Beschädigungsverbot für Brut- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da gegenüber dem bisherigen Planungsstand keine zusätzliche Beseitigung oder Beeinträchtigung potentieller Lebensräume vorgesehen ist.

3. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Immissions-Einflussbereich der Straße Am Kamp, einer Kreisstraße mit überörtlicher Bedeutung und einer Belastung von rd. 4.000 Kfz/24 h. Für die unmittelbar an dieser Straße liegenden Gebäude wird daher empfohlen, Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) entweder zu den schallabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren oder ihre Öffnungen (Fenster, Balkon- und Terrassentüren) in entsprechend schalldämmender Weise auszuführen. Auch Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sollten bei diesen Gebäuden nach Möglichkeit zur straßenabgewandten Südseite orientiert oder mit baulichen Abschirmungen versehen werden. Das verfolgte Konzept einer Bebauung mit Gartenhofhäusern bietet günstige Voraussetzungen für die Schallabschirmung von Gebäudeöffnungen und Außenwohnbereichen.

4. Klimaschutz

Die klimatischen Bedingungen im Stadtgebiet Neumünsters sind ozeanisch geprägt; sie charakterisieren sich durch verhältnismäßig geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde aus vorwiegend westlichen Richtungen. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung liegen nicht vor.

Größere gewerbliche Nutzungen oder erheblich belastete Straßenzüge sind im Umfeld nicht vorhanden. Es werden daher keine relevanten negativen Einflüsse auf das Plangebiet erwartet.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine denkmalrelevanten Objekte vorhanden. Es sind auch keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung feststellen. Wenn jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. Altlasten / sonstige Umweltbelange

Hinweise auf altlastrelevante Vornutzungen im Gebiet liegen nicht vor.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Für die Umsetzung der in der Bebauungsplanänderung festgelegten Planungsabsichten sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

2. Rechtsfolgen

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen nicht die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Er ist mithin als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB anzuwenden; dies bedeutet, dass neben den Planfestsetzungen weiterhin auch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten ist, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

3. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 6.300 m². Er besteht aus zwei Teilgebieten mit Flächengrößen von ca. 5.000 m² (Teilgebiet 1) bzw. 1.300 m² (Teilgebiet 2). Es werden ausschließlich bestehende Baugrundstücke von der Planung erfasst; sonstige flächenhafte Nutzungsregelungen sind nicht vorgesehen.

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Neumünster.

Neumünster, den 17.04.2012
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

(Heilmann)