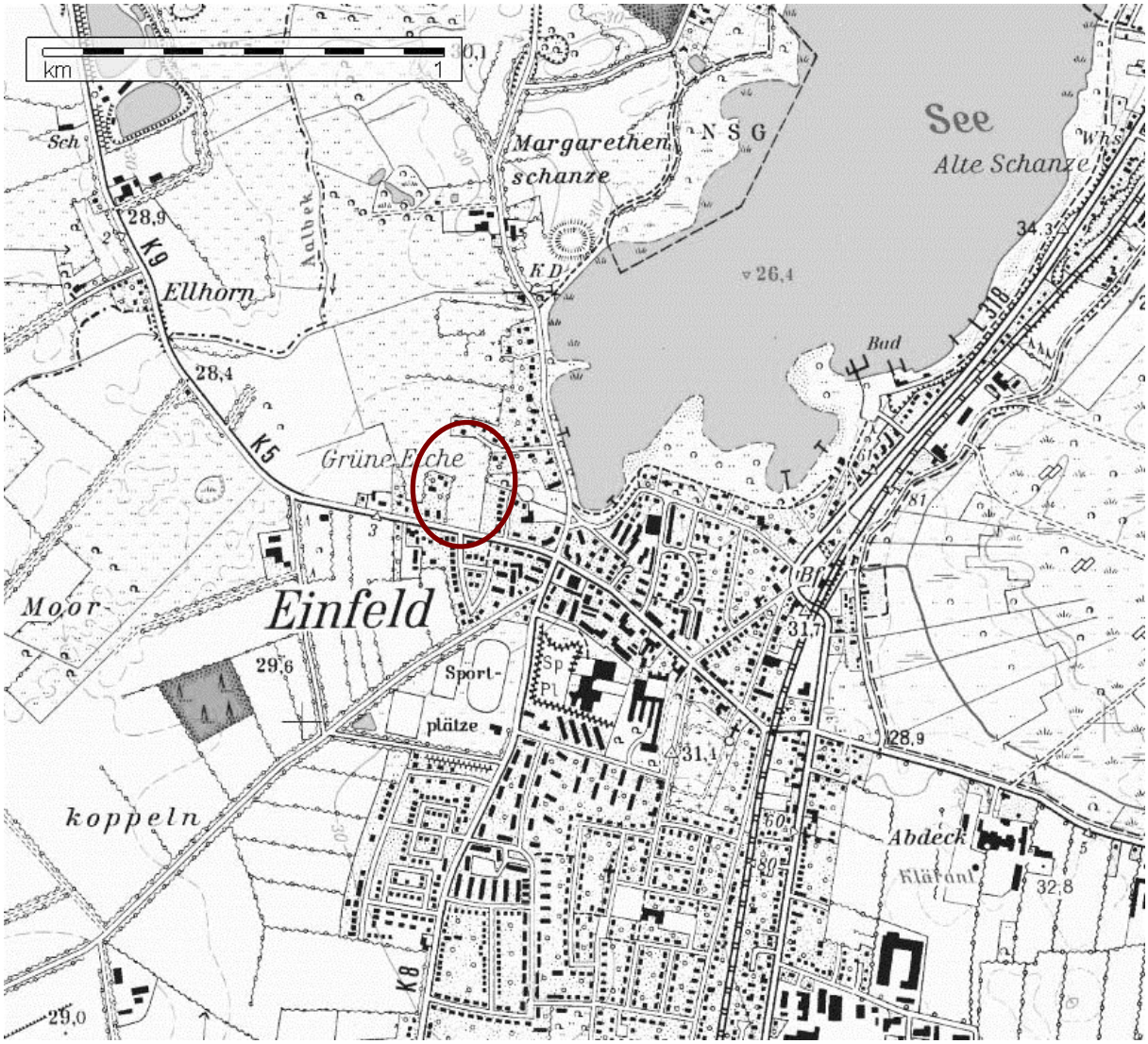

Übersichtsplan o.M.

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 (5) BauGB zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster

Für das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen dem Looper Weg, dem Grundstück Looper Weg 24 a und b, der Wührenallee und den Wohnbaugrundstücken am Hermannus-Müller-Weg

---

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner

Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE´s Landschaften und Objekte

Legienstraße 16 – 24103 Kiel - info@frankes-landschaften.de

Stand: 02.10.2014

Inhaltsangabe

1. Allgemeines 3

2. Verfahrensablauf 3

3. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neumünster 4

4. Berücksichtigung der Umweltbelange 4

4.1 Schutzgüter 4

4.2 Natura 2000-Gebiete 5

4.3 Eingriffsregelung 6

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 6

6. Andere Planungsmöglichkeiten 7

6.1 Standortalternativen 7

6.2 Planungsalternativen 9

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB:
Nach § 6 (5) BauGB wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam. Ihr ist gemäß § 6 (5) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß der §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht durchgeführt worden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in der Sitzung am 06.12.2012 die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster für „das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen dem Looper Weg, dem Grundstück Looper Weg 24 a und b, der „Wührenallee“ und den Wohnbaugrundstücken am „Hermannus-Müller-Weg“ beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 17.04.2013 in einer öffentlichen Stadtteilbeiratssitzung der Stadt Neumünster durchgeführt, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung zu informieren und die Möglichkeit zu geben, sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben zu äußern.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 25.09.2013 bis 26.10.2013 statt. Dieses Verfahren dient der Sondierung (so genanntes Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 22.05.2014 wurde durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 04.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 abzugeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.06.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.
Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster

am 23.10.2014 geprüft, das Ergebnis wurde mitgeteilt Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat am 23.10.2014 die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neumünster

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitete die Stadt Neumünster die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 219 vor, sodass dem § 8 (2) BauGB Folge geleistet wurde. Anlass für die Planung sind die Bestrebungen der Stadt aufgrund einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum potentielle Flächen mit höherer Lagequalität ortsarrondierend zu entwickeln. Aufgrund der geringen Anzahl an innerstädtischen Flächen zur Wohnraumentwicklung bevorzugt die Stadt für diese Entwicklung die nördlich des Looper Wegs anschließende, im Innenbereich liegende Fläche.

Planerisches Ziel der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes war es, unter orts- und landschaftsverträglichen Gesichtspunkten dem kurz- und mittelfristigen Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Neumünster angemessen sowie zeitnah nachzukommen und die zukünftige Entwicklung der Stadt Neumünster zu lenken. Dabei galt es, eine zukünftige Bebauung in den vorhandenen Siedlungskörper und die vorhandene, landschaftliche Umgebung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Belange einzubetten und die zukünftige Flächennutzung für die Festsetzungen der nachgeordneten Planungsebene der Bebauungspläne - hier Bebauungsplan Nr. 219 - zu konkretisieren.

Folgende rechtlichen Rahmenbedingungen und übergeordneten planerischen Vorgaben wurden bei der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neumünster berücksichtigt:

- der **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)**
- der **Regionalplan des Planungsraums III (Fortschreibung 2000)**

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im § 2 (4) BauGB geforderte Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen, wurde durchgeführt. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist der Begründung als Teil 2 beigefügt worden.
Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen.

4.1 Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind günstig zu bewerten, da durch die Maßnahme zusätzlicher Wohnraum in einem attraktiven Umfeld geschaffen wird.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen werden durch Berücksichtigung der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung ausgeschlossen.

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG ein. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze hinsichtlich geringflächiger Beseitigung von Gehölzbestand und indirekter Beeinträchtigung von Knickbiotopen. Geeignete Schutz- und Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte Bodenarten handelt, die in der Region nicht zu den seltenen zählen, sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes als wenig erheblich einzustufen. Durch Maßnahmen zur Oberflächenversickerung des Regenwassers wird eine Minimierung der möglichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erreicht. Die natürliche Bedeutung des Standortes für die Grundwasserneubildung ist eher gering.

Aufgrund der guten Freiflächenversorgung des Ortsteiles werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Die Festsetzungen der Bauleitplanung wirken sich in erster Linie durch die geplanten Baukörper erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Angesichts ihrer ortsrandarrondierenden Funktion haben die Neuplanungen keine stark beeinträchtigende Wirkung, sofern die getroffenen Festsetzungen zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft umgesetzt werden.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

Im Rahmen der einzelnen Schutzgüter werden Aussagen über die Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Eine detaillierte und abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der konkreten Festsetzungen.

4.2 Natura 2000-Gebiete

Östlich des Einfelder Sees liegt das FFH-Gebiet „NSG Dosenmoor“ (DE 1826-301). Es handelt sich dabei um das am besten erhaltene Plateauhochmoor der schleswig-holsteinischen Jungmoräne mit größeren Regenerationskomplexen, Pfeifengrasstadien, Moorwäldern und

waldreicher Umgebung. Vorkommende Arten nach Anhängen der FFH-/ Vogelschutzrichtlinie sind Kranich, Große Moosjungfer, Moorfrosch und Kreuzotter. Die Gefährdung des Gebietes besteht in erster Linie in der Flächen-Drainage, Kanalisation und Ableitung von Oberflächenwasser und der Austrocknung sowie in verschiedenen Beeinträchtigungen der Flora innerhalb des Gebietes. Auch Wasserstandsregulierungen außerhalb des Gebietes wirken sich negativ aus.
Das Plangebiet wird durch die Kieler Straße, die Bahnlinie und einen größeren Siedlungskomplex vom FFH-Gebiet getrennt. Ein direkter räumlicher Zusammenhang besteht demnach nicht. Somit sind keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

4.3 Eingriffsregelung

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine Entwicklung neuer Flächen für die wohnbauliche Nutzung vor. Hierdurch können Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden. Die gemäß BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe / Ausgleich bzw. Ersatz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in das Verfahren gegeben. Im Wesentlichen wurde der Plangeltungsbereich in drei Bereiche unterteilt, eine große Wohnbaufläche an der Kreisstraße (K) 3, einen mittleeren Bereich, welcher als Grünfläche (Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche) dargestellt wurde und eine kleinere Wohnbaufläche im Norden. Mit in das Verfahren gegeben wurde ein abgestimmter Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 219.
Aufgrund des Parallelverfahrens wurden im Wesentlichen Anregungen und Anmerkungen zu dem Bebauungsplan gemacht, die dann auf B-Planebene zu Änderungen und Ergänzungen führten. Stellungnahmen, die sich auf die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes bezogen wurden nicht abgegeben.

Zu dem Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden die Planunterlagen konkretisiert und verfeinert. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes blieben jedoch die Darstellungen weitestgehend unverändert, lediglich die v.g. Grünfläche wurde weiter unterteilt in einen Bereich als naturnahe Grünfläche und einen Bereich als öffentliche Parkanlage. Zudem wurde die naturnahe Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Aufgrund der Vorgabe, dass das anfallende Regenwasser nahezu vollständig im Plangeltungsbereich versickert werden muss, wurde außerdem ein Regenrückhaltebecken eingeplant und entsprechend in den Planunterlagen als Regenrückhaltebecken (RRB) gekennzeichnet.

Auch aus dem durchgeführten Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gingen jedoch nur Stellungnahmen hinsichtlich des Bebauungsplanes ein, die zu berücksichtigen waren und letzten Endes dazu führten, dass das Planwerk des Bebauungsplanes Nr. 219 überarbeitet und erneut ausgelegt werden musste. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht geändert und konnte durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen werden.

6. Andere Planungsmöglichkeiten

6.1 Standortalternativen

In den Jahren 2005/ 2006 wurden für die Stadt Neumünster ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) erarbeitet. Das WRVK wurde 2012 aktualisiert und die Wohnungsmarktprognose darin bis 2025 fortgeschrieben. Die Stadt Neumünster verzeichnet seit Jahren sinkende Bevölkerungszahlen, die in erster Linie im demographischen Wandel begründet sind und zum Teil auf Abwanderungen zurückgehen. Gemäß Prognose wird sich der Rückgang der wohnungsnachfragerelevanten Bevölkerung fortsetzen. Der erwartete Rückgang der Haushalte fällt jedoch geringer aus als der Bevölkerungsrückgang, da der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen geht. Aus der wohnbaulichen Bestandsstruktur Neumünsters und diesen Entwicklungstrends ergibt sich eine differenzierte Nachfragesituation. Während es im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser in Neumünster einen deutlichen Angebotsüberhang gibt und vor allem im innerstädtischen Bereich Leerstände zu verzeichnen sind, existiert für Ein- und Zweifamilienhäuser ein geringer Nachfrageüberhang. Im Vergleich mit anderen Städten in Schleswig-Holstein ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Neumünster überdurchschnittlich hoch. Trotz abnehmender Bevölkerungszahlen existiert also ein Bedarf an Wohnbauflächen für diese Nutzungsart. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse empfehlen die beiden Studien u. a. die Reduzierung des Wohnungsbestandes in den von Leerstand betroffenen Quartieren sowie die Bereitstellung eines attraktiven Wohnangebotes mit ansprechendem Wohnumfeld, um die negative Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) langfristig durch Zuwanderung auszugleichen. Da die mittlere Altersgruppe (Eigenheimgründer) besonders hohen Anteil an der Abwanderung hat, kann die Ausweisung größerer städtischer Baulandflächen für Eigennutzer in diesem Sinne zur Verringerung der Stadt-Umlandwanderung und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen. Der Schwerpunkt soll dabei auf die Innenentwicklung, z.B. durch Folgenutzung der Konversionsflächen (Bundeswehr- und Industriebrachen) liegen. Die Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes empfiehlt bis 2025 die Ausweisung von 200 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor.
Eine bauliche Folgenutzung der Konversionsflächen wird seitens der Stadt Neumünster planerisch verfolgt. Es werden je nach Standort verschiedene mögliche Nutzungen, wie Gewerbe, Bildungseinrichtungen, Naherholungseinrichtungen und auch Wohnen, angedacht. Aufgrund verschiedener Realisierungshemmnisse, wie z.B. ungeklärter Altlastensituation und eingeschränkter Verfügbarkeit wegen der Eigentumsverhältnisse, sowie aufgrund des erheblichen Planungsbedarfes und Koordinierungsaufwandes mit möglichen Investoren wird die Umsetzung dieses übergeordneten Planungsziels noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit ist in diesen Bereichen nicht erkennbar. Keiner dieser Bereiche liegt im nördlichen Stadtgebiet. Mit dem vorliegenden Planvorhaben können jedoch kurzfristig Bauflächen, die dem ermittelten Nachfrageprofil in der Stadt Neumünster entsprechen und nur einen kleinen Teil des ermittelten Bedarfes abdecken, im Norden der Stadt erschlossen werden.
Die differenzierte Betrachtung des Innenbereichspotenzials im Hinblick auf Alternativflächen wird daher auf das nördliche Stadtgebiet beschränkt. Seitens des Fachdienstes Stadtplanung und Stadtentwicklung wurden folgende Möglichkeiten der Innenentwicklung ermittelt:

1. Freie Baugrundstücke in bestehenden Baugebieten:

In den bestehenden Baugebieten in Einfeld Bebauungsplan Nr. 212 „Looper Weg/Eichhofweg“, Bebauungsplan Nr. 217 „Roschdohler Weg/Stoverbergskamp“, Bebauungsplan Nr. 215 „Westlich Roschdohler Weg“ und Bebauungsplan Nr. 214 „Südlich Christiansweg“ stehen keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Das östlich angrenzende Baugebiet weist noch geringe Kapazitäten auf. Der Bebauungsplan Nr. 211 „Einfelder Dorfbucht“, wel-

cher 1994 Rechtskraft erlangt hat, eröffnet auch für die nördlich an die Wendeschleife angrenzenden Baugrundstücke Baurecht. Hier sind etwa 8 Bauplätze mit einer möglichen Anzahl von 12 bis 15 Wohneinheiten frei. Die Stadt versucht seit mehreren Jahren, auf eine plangemäße Bebauung dieses Bereiches hinzuwirken, jedoch ohne Erfolg. Im sich südöstlich an Einfeld anschließenden Stadtteil Tungendorf bietet der Bebauungsplan Nr. 156 „Lindenallee/Hasselkamp“ (1998) mit seiner ersten Änderung (2005) Baulandreserven von etwa noch 10 freien Grundstücken. Hingegen sind andere Bebauungspläne in Tungendorf mit ausgewiesenen Wohngebieten (wie bspw. Bebauungsplan Nr. 22, Bebauungsplan Nr. 68, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Unterjörn“, Bebauungsplan Nr. 41 A) vollständig bebaut. Ähnlich stellt sich das Bild für den Stadtteil Gartenstadt dar: die dort aufgestellten Bebauungspläne (Nr. 38; Nr. 37, 1. Ergänzung, Nr. 150) sind mittlerweile baulich erschöpft. Zusammenfassend gilt, dass keine von Seiten der Stadt aktivierbaren Flächenreserven in beplanten Gebieten in den nördlichen Stadtteilen von Neumünster zur Verfügung stehen.

2. Möglichkeiten im unbeplanten Innenbereich, Konversion, Wiedernutzung von Gewerbebrachen:

Anhand einer im Dezember 2013 aktualisierten Untersuchung der Stadt Neumünster auf Potentialflächen für Wohnbaulandentwicklung wurde eine Auswertung dieser Flächen für die Stadtteile Einfeld, Gartenstadt und Tungendorf vorgenommen. Unterstützend kam die Auswertung von Luftbildern und der aktuellen ALK hinzu.
Großflächige Konversionsgebiete ehemaliger Gewerbe- oder Militärgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.
Im Stadtteil Einfeld existiert in zentraler Lage im Bereich Kreuzkamp/Fuhrkamp eine etwa 1,3 ha große Freifläche, die potentiell etwa 15 bis 20 Wohneinheiten aufnehmen könnte. Die Fläche wird derzeit als Spiel-/Bolzplatz bzw. Parkanlage genutzt und befindet sich auf Eigentumsflächen der Stadt Neumünster. Sie ist als naturschutzfachlich bedeutende innerstädtische Grünfläche mit erhaltenswertem Großbaumbestand im Süden zu werten. Aufgrund der Größe der Freifläche liegt hier (noch) kein Baurecht vor. Auch wenn sich diese Fläche grundsätzlich zur Innenentwicklung eignen würde, müsste zunächst geprüft werden, ob eine Verlegung der Spiel- und Sportanlagen möglich wäre. Da die Stadt Neumünster mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Ausweisung eines Baugebietes in hochwertiger Lage verfolgt, kann dieser Standort allerdings nicht als Alternativstandort betrachtet werden.
Im Stadtteil Tungendorf kommt noch eine weitere Potentialfläche, die sich einer baulichen Entwicklung anbietet, im Bereich Hürsland/Mitteljörn in Frage. Hierfür wurde bereits das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Jahre 2006 begonnen, jedoch aufgrund ungeklärter Fragestellungen auf der Eigentümerseite nicht beendet, sodass dieser Standort zunächst für weitere Bebauung gesperrt ist.
Der Stadtteil Gartenstadt ist stark von Wohnnutzung geprägt, der nur noch wenige potentielle Flächen bereithält. Im Bereich Carlstraße/Nachtredder ist für eine Freifläche von etwa 0,9 ha Größe Wohnbauentwicklung in hochwertiger Lage möglich. Hochwertiges stadtnahes Wohnen ist hier für etwa 20 bis 30 Wohneinheiten denkbar. Die Bereitschaft der Eigentümer zu einer baulichen Verwertung des Grundstücks besteht zwar, es konnte jedoch bislang keine Einigung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren Nutzungsform erzielt werden.
Einzelne Baulücken als weiteres Nachverdichtungspotential können innerhalb der genannten Stadtteile nur in geringer Zahl ausgemacht werden und können dem Bedarf nach hochwertigem Wohnen nicht gerecht werden. Darüber hinaus gibt es vereinzelt ungenutzten Gebäudebestand in verschieden qualitativen Wohnlagen, der einer Nachnutzung unabhängig dieser Gebietsausweisung zugeführt werden soll.

3. Hinterland-Wohnbebauung:

Die Stadt Neumünster hat im Jahre 2010 eine städtebauliche Untersuchung zur Hinterland-Wohnbebauung mit dem Titel „Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung in Eigenheimgebieten der Stadt Neumünster“ (FD Stadtplanung und Stadtentwicklung) erarbeitet. Die Untersuchung spricht Empfehlungen für aus städtebaulichen Gründen besonders geeignete Standorte aus. In Einfeld wurden 8, in Tungendorf 10 und in der Gartenstadt 2 Standorte auf ihre Eignung hin betrachtet. Davon wurden lediglich zwei Standorte positiv bewertet. Diese befinden sich im Stadtteil Tungendorf an der Kieler Straße sowie am Asternweg/Unterjörn. Nennenswerte Flächenreserven für eine Hinterlandbebauung stehen im nördlichen Stadtgebiet demnach nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan verfolgt somit das Ziel, ein Angebot an höherwertigen Baugrundstücken zu schaffen. Durch die Nähe zum Einfelder See und zur offenen Landschaft in Verbindung mit attraktiven Naherholungspunkten gehört das Plangebiet zu den bevorzugten und nachgefragte Wohnlagen.
Die Standorte in Tungendorf, inmitten eines größeren zusammenhängenden Siedlungsgebietes, können diese qualitativen Anforderungen an die Wohnumgebung nicht erfüllen. Darüber hinaus sind im Stadtteil Einfeld keine Standorte verfügbar, auf denen seniorengerechten Wohnformen angeboten werden könnten, die in allen Stadteilen intensiv nachgefragt werden.
Nach Auswertung der Innenentwicklungsmöglichkeiten ergeben sich keine geeigneten Alternativflächen im nördlichen Stadtgebiet. Der vorliegende Standort wird trotz der nicht einfachen Erschließung als alternativlos und geeignet angesehen, da er die vorhandenen Siedlungsbereiche zu einem kompakten Siedlungskörper arrondiert. Derzeit stellt sich die westlich vom Plangebiet gelegene Wohnbebauung eher als Siedlungssplitter dar. Eine baulich zusammenhängende Struktur wäre städtebaulich zu begrüßen.

6.2 Planungsalternativen

Die grundsätzliche Aufteilung des Plangebietes in einen aufgelockerten Bereich mit Einzelhausbebauung im nördlichen Teil und einen stärker verdichteten Bereich mit größeren Baukörpern zur Umsetzung barrierefreier Wohneinheiten im südlichen Teil stand schon zu Beginn der Planung fest. Planungsalternativen wurden zunächst hinsichtlich der Anordnung und Größe der Gebäude am Looper Weg erarbeitet. Dabei wurden städtebauliche Aspekte hinsichtlich der Integration des Plangebietes in das Ortsbild und die Maßgaben zur optimalen Ausnutzung der verfügbaren Fläche abgewogen.
Der Verlauf der Planstraße wurde im Planungsprozess aus verschiedenen Gründen mehrfach modifiziert. Der Ausschluss von Kfz-Durchgangsverkehr in die Wührenallee und die Berücksichtigung einer Wendeanlage im Gebiet stand von Beginn an fest. Zunächst war die Wendeanlage ausreichend für das Wenden von Müllfahrzeugen dimensioniert. Für die drei nördlichen Grundstücke ist ein Müllsammelplatz an der Wührenallee einzurichten. Da die bestehende Wendeanlage der Wührenallee jedoch nach den geltenden Richtlinien für Müllfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert ist, wurde die Planung dahingehend geändert, dass die Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße und der Wührenallee von den Müllfahrzeugen befahren werden kann und so für die Müllentsorgung eine Durchfahrt entsteht. Für den übrigen Kfz-Verkehr bleibt der Weg weiterhin geschlossen. Die Wendeanlage im Plangebiet konnte dadurch jedoch deutlich kleiner dimensioniert werden.

Im südlichen Plangebiet wurde aufgrund der Lärmimmissionssituation an der Westgrenze ein Verschwenken der Straße nach Westen angedacht, um die geplanten Gebäude von der Emissionsquelle (Gartenbaubetrieb) abzurücken. Aufgrund des zusätzlichen Erschließungs-

aufwandes für die östlichen Grundstücke wurde diese Variante jedoch wieder verworfen.
Eine Lösung der Immissionsproblematik ergab sich durch die Anordnung der PKW-Stellplatzanlagen im westlichen Grundstücksteil. Die Stellplatzanlagen ersetzen die ursprünglich angedachten Tiefgaragen, auf die wegen des hohen Grundwasserstandes und zu erwartender Beeinträchtigungen verzichtet wurde. Der Höhenverlauf der Straße ist im Rahmen der Erschließungsplanung ebenfalls an die aus dem hohen Grundwasserstand resultierenden Anforderungen der örtlichen Entwässerung angepasst.
Zu Beginn der Planung war angedacht, das anfallende Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen im Bereich der im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsfläche oberflächlich zu versickern. Da die Versickerung aufgrund der ermittelten Grundwasserstände nicht ohne eine Aufhöhung des Geländes möglich ist und somit bauliche Maßnahmen erfordert, kann dies jedoch nicht innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgen. Es wurde daher eine Fläche zur Regenwasserversickerung festgesetzt. Dadurch reduzierte sich die verfügbare Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes und ein Teil der Kompensationsmaßnahmen ist extern zu erbringen.
Schließlich wurde zur planerischen Lösung der Verkehrssituation an der Wührenallee das öffentliche Flurstück bis zur Wendeanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die Erschließungsproblematik im nördlichen Teil zu vereinfachen und zu klären.

Neumünster, den..... .....
Stadt Neumünster - Der Bürgermeister
Siegel

Erstellt in Kiel, den 02.10.2014 durch

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HAßSTRAßE 11 * 24103 KIEL * FON (0431) 66 46 99 - 0 * FAX - 29
info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de