



Übersichtsplan o.M.

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 219 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: 24.02.2015

Inhaltsangabe

1.	Allgemeines	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Neumünster.....	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4.1	Schutzgüter	5
4.2	Natura 2000-Gebiete	7
4.3	Eingriffsregelung	7
5.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	7
6.	Andere Planungsmöglichkeiten.....	14
6.1	Standortalternativen	14
6.2	Planungsalternativen.....	16

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB:

Nach § 10 (1) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 219 wirksam. Ihm ist gemäß § 10 (4) 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 20.11.2014, 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 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 des Bebauungsplanes Nr. 219 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 für den Bebauungsplan Nr. 219 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.

Durch diese Beteiligungsverfahren haben sich Änderungen und Ergänzungen der Planung im Bebauungsplan Nr. 219 ergeben, die zum erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 219 führten. Aus diesem Grund wurde durch den

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 219 am 23.10.2014 erneut gefasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 17.11.2014 bis 16.12.2014 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.11.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die Ratsversammlung hat am2015 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. 219 der Stadt Neumünster bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

3. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Neumünster

Die Stadt Neumünster stellt als Verkehrsknotenpunkt zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Hansestadt Hamburg einen wichtigen Industriestandort mit einem großen Angebot an Arbeitsplätzen dar. Zudem machen die reizvolle landschaftliche Umgebung und das große Angebot an Freizeitaktivitäten Neumünster zusätzlich zu einem interessanten Wohnstandort.

Um der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachzukommen, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.08.2012 im Rahmen des Konzeptes zur Wohnbauflächenausweisung beschlossen, weitere Verfahren zur Schaffung von Wohnbauland aufzustellen. Zur Schaffung von Baugrundstücken mit höheren Ansprüchen an die Lagequalität wurde die Fläche des Geltungsbereiches, in der Nähe des Einfelders Sees, nördlich des „Looper Weges“ zur Arrondierung des Siedlungsbereiches im Stadtteil Einfeld betrachtet.

In Anlehnung an das Konzept zur Wohnbauflächenneuausweisung ist der Eigentümer der v.g. Flächen an die Stadt Neumünster mit der Anfrage herangetreten, das betroffene Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter zu entwickeln.

Die Stadt Neumünster begrüßt dieses Vorhaben, da sie das Ziel hat, der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes nachzukommen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Einfeld in unmittelbarer Nähe des Einfelders Sees. Derzeit wird der Bereich als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die sich im Nordwesten zur offenen Landschaft hin öffnet. Im Süden wird das Plangebiet durch den „Looper Weg“ und im Westen und Osten durch Knickstrukturen zur vorhandenen Bebauung abgegrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 24.500 m² von der allerdings ca. 2.900 m² als unbebaute naturnahe Grünfläche (Ausgleichsfläche) gestaltet werden sollen. Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt für den südlichen Bereich über den „Looper Weg“ und für den nördlichen Bereich über die „Wührenallee“, die über die „Uferstraße“ ebenfalls an den „Looper Weg“ angebunden ist.

Ziel der Planung ist, die unbebaute Freifläche nördlich der Straße „Looper Weg“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) für Wohngebäude mit einer höheren Lagequalität ortsarrondierend für den Stadtteil Einfeld der Stadt Neumünster zu entwickeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen zwei barrierefreie bzw. barrierearme Geschosswohnungsbauten sowie ein weiterer Geschosswohnungsbau und ca. 18 Einzel- und Doppelhäuser [E/D] für Interessenten ohne Einschränkungen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu der Bebauung an der „Wührenallee“ und dem „Hermannus-Müller-Weg“ sowie gleichzeitig am bestehenden Siedlungsrand von Neumünster, im Ortsteil Einfeld, orientiert sich die Anordnung der geplanten Gebäude an den Gegebenheiten der Umgebung. Im Süden des geplanten Quartiers bilden Geschosswohnungsbauten einen Puffer zur Straße „Looper Weg“ und schützen so die geplanten Einzelhäuser innerhalb des Quartiers vor evtl. störenden Schallemissionen der Straße „Looper Weg“. Nördlich der Geschosswohnungsbauten bilden Einzel- und Doppelhäuser [E/D] den zentralen Kern des Wohngebietes. Sie werden im Norden durch zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (öffentlich) und naturnahe Grünfläche (NAT) sowie im Süden durch die Geschosswohnungsbauten begrenzt und bieten so vor allem für Familien mit Kindern einen eingefassten und beruhigten Wohnraum. Den nördlichen Abschluss sowie den Übergang zu der bestehenden Bebauung an der „Wührenallee“ bilden drei weitere Einzelhäuser [E].

Das geplante Quartier bildet so einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung des „Looper Wegs“, dem „Hermannus-Müller-Weg“ sowie der „Wührenallee“ und schafft durch die zentral gelegenen Grünflächen einen stimmigen Übergang zur offenen Landschaft ohne diese zu beeinträchtigen.

Folgende rechtlichen Rahmenbedingungen und übergeordneten planerischen Vorgaben wurden beim Bebauungsplan Nr. 219 der Stadt Neumünster berücksichtigt:

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

Die Stadt Neumünster wird im LEP als Oberzentrum dargestellt. Der Stadtteil Einfeld liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie im 10km-Umkreis um den Zentralbereich des Oberzentrums Neumünster und in unmittelbarer Nähe der Landesentwicklungsachse Kiel - Hamburg. Die Stadt Neumünster folgt den Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010, indem sie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 219 die Eigenheiten der Umgebung stärkt und weiter ausarbeitet, sowie ein sinnvolles Innenbereichspotenzial nutzt. Die Stadt Neumünster mit dem Stadtteil Einfeld stellt aufgrund ihrer Funktion als Oberzentrum und Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar.

Der Regionalplan folgt in allen Aussagen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010.

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 ortsrundarrondierenden 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.

4.2 Natura 2000-Gebiete

Östlich des Einfelders 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

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Folgen des Bauvorhabens sind erforderlich und werden sowohl im Plangebiet als auch an externer Stelle realisiert:

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche im nordwestlichen Bereich als arten- und strukturreiche Grünlandfläche entwickelt und als extensive Grünlandfläche unterhalten. Zudem werden durch Neuanlage und Lückenschließung insgesamt 260 lfm. Knick im Plangebiet angelegt.

An externer Stelle wird im Stadtteil Tungendorf im Niederungsbereich der Dosenbek eine Ausgleichsfläche ebenfalls als arten- und strukturreiche Grünlandfläche entwickelt und als extensive Grünlandfläche unterhalten sowie im Uferstreifen der Dosenbek als Renaturierung von Fließgewässern ein Uferabschnitt naturnah entwickelt.

Als weiterer externer Ausgleich werden im Stadtteil Einfeld in der bestehenden Lindenallee in der Einfelders Straße 10 Bäume gepflanzt.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB** erfolgte am 17.04.2013 im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung.

Dabei wurde auf den benachbarten Betrieb der Gärtnerei und damit zusammenhängenden Emissionen hingewiesen. Des Weiteren wurden Fragen und Anregungen zu Alternativstandorten, Gebäudehöhen, dem vorgesehenen seniorengerechten Wohnen, Erschließung und Verkehr im Gebiet sowie zu Ausgleichsflächen vorgebracht.

Im durchgeführten **Verfahren gem. § 4(1) BauGB**, welches vom 25.09. bis 26.10.2013 durchgeführt wurde, wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Der technische Umweltschutz, Regionaldezernat Mitte, weist darauf hin, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen kein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung einer Lärmschutzwand ausreichende Schallabsorption einzuplanen ist, um das Wohnhaus im Looper Weg 24 ausreichend zu schützen.
- Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein weist auf den benachbarten Gartenbaubetrieb und die damit verbundenen Emissionen hin. Es wird empfohlen den Sachverhalt in die Begründung aufzunehmen und die Belange des Betriebes zu berücksichtigen.

- Die Stadtwerke Neumünster weisen darauf hin, dass das Trinkwassernetz gemäß den Regeln der Technik auszulegen ist. Dabei ist zu prüfen, ob der Löschwasserbedarf durch das Trinkwassernetz gedeckt werden kann, da eine Überdimensionierung der Rohrleitungen zur Erhöhung der Löschwassermenge aufgrund von Beeinträchtigungen des Trinkwassers unzulässig ist.
- Die Stadt Neumünster, FD Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt weist darauf hin, dass Kompensationspflanzungen auf den Baugrundstücken nicht anerkannt werden und für Ausgleichspflanzungen heimische Laubgehölze zu verwenden sind.
- Der Stadtteilbeirat Einfeld weist darauf hin, dass in dem benachbarten Gartenbaubetrieb auch am Wochenende gearbeitet wird und dies im lärmtechnischen Gutachten zu beachten ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass am westlichen Gebietsrand außerhalb des Geltungsbereiches großen Eichen stehen, die Auswirkungen auf die Grundstücke haben können, aber zu erhalten sind. Zudem wird ein Hinweis zur Parkplatzsituation gegeben, da die geplante Stellplatzmenge als zu gering erachtet wird.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und weiterer Abstimmungsgespräche wurde die Planung hinsichtlich Gebäudeform und -stellung im südlichen Bereich am Looper Weg geändert. Zudem wurden einige redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen zur Klarstellung der Planung in der Begründung ergänzt.

Zu dem Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden die Planunterlagen konkretisiert und verfeinert.

Das **Verfahren gem. § 3(2)** erfolgte vom 16.06. bis 18.07.2014. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden **gem. § 4(2) BauGB** am 19.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von privater Seite gingen im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Die Baudichte und die Möglichkeit in den Wohngebieten auch Doppelhäuser zuzulassen wird kritisiert. Es wird gefordert, im WA1 nur Einzelhäuser zuzulassen sowie die Dachneigung und Firsthöhe zu reduzieren, um die künftige Bebauung an den Bestand der Wührenallee anzupassen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Baumbestand in der Wührenallee zu erhalten und vor Schäden durch Baufahrzeuge zu schützen ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenverlauf im Bereich der Wührenallee eindeutiger dargestellt werden muss.
- Es wird angeregt, dass ausreichend Parkraum für Anwohner und Bewohner in der Wührenallee vorgesehen wird, zumal bereits zum Zeitpunkt vor der Planung nur 3 öffentliche Parkplätze vorhanden sind.
- Es wird angeregt, an den Enden des Verbindungsweges zwischen Planstraße und Wührenallee versenkbare Pfeiler o.ä. vorzusehen, um den Weg für weitere Fahrzeuge außer Müll- und Rettungsfahrzeuge unbefahrbar zu machen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Ausbau der Verkehrsflächen auch im Bereich der Wührenallee oder durch Straßenschäden in Folge des Baustellenverkehrs keine Kosten für die Anwohner entstehen dürfen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Müllsammelplatz im Bereich der Wührenallee ordnungsgemäß gepflegt werden muss, um keine Belastung für die Anlieger zu schaffen.
- Es wird angeregt, die Gebäudehöhen im östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend den Gebäudehöhen im Hermannus-Müller-Weg zu reduzieren.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planstraße ausreichend öffentliche Parkplätze vorzusehen sind.
- Es wird angeregt, den Grenzabstand der Gebäude am östlichen Rand des Geltungsbereiches zu den Nachbargrundstücken am Hermannus-Müller-Weg auf 15m zu erhöhen.
- Die Aufteilung des am östlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Knicks wird als kritisch angesehen. Der größte Teil befindet sich auf den Grundstücken am Hermannus-Müller-Weg und wurde bislang von den Anwohnern gepflegt. Es wird angeregt die gesamte Fläche des Knicks den Anwohnern am Hermannus-Müller-Weg zuzuschlagen, um die Pflege auch künftig durch die Anwohner zu sichern, zumal die Anlage des Knicks durch die Anwohner des Hermannus-Müller-Weges bezahlt wurde.

Durch die Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Beteiligungsverfahren wesentliche Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster erklärt, dass die Bäume an der geplanten Erschließungsstraße nicht als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden, sondern nur als gestalterisches Element. Des Weiteren wird angeregt, statt des vorgesehenen Grabens entlang der östlich und westlich gelegenen Knicks eine Geländeaufhöhung vorzunehmen und einen 50cm breiten abgeäuerten Saumstreifen einzurichten, wodurch der vorgesehene Schutzstreifen von 2,0m auf 1,0m reduziert werden könnte. Durch die Geländeaufhöhung wäre der Ausgleichsfaktor zu erhöhen. Weiter wird gefordert, entlang des Gehölzstreifens zwischen Ausgleichsfläche bzw. Regenrückhaltebecken und Baugrundstücken einen 1,0m breiten Pflegestreifen vorzulegen, den Pflege- sowie den Gehölzstreifen mit einer T-Linie als Maßnahmenfläche zu umgrenzen und den Gehölzstreifen textlich als Knick festzusetzen und als solchen im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet von Neumünster zu realisieren sind. Außerdem wurde angeregt, die Baumpflanzungen im Hermannus-Müller-Weg, die sich zum Looper Weg hin orientieren auch im B-Plangebiet fortzusetzen, um den Übergang zur freien Landschaft abzumildern.
- Die Untere Wasserbehörde der Stadt Neumünster weist darauf hin, dass die Oberflächenentwässerung von den privaten Grundstücken aufgrund der hohen Grundwasserstände nur oberflächennah über Mulden erfolgen kann. Es wird zudem empfohlen, den Bau von Kellergeschossen auszuschließen.

- Das Technische Betriebszentrum der Stadt Neumünster begrüßt die Durchfahrbarkeit der Anbindung der Planstraße an die Wührenallee für die Abfallentsorgung und weist darauf hin, dass der befahrbare Gehweg eine Mindestbreite von 3,0m haben muss.

- Der Stadtteilbeirat Einfeld weist darauf hin, dass die Baudichte mit vier Geschosswohnungsbauten und ca. 17 Einzel- und Doppelhäusern zu hoch ist und weder der ersten Vorstellung des Projektes noch dem Anspruch gehobenen Wohnens entspricht. Weiter wird der geplante Parkraum für unzureichend gehalten und pro Wohneinheit mindestens ein Parkplatz im öffentlichen Raum sowie 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken gefordert.
Es wird angemerkt, dass ein Spielplatz im Plangebiet vermisst wird.
Es wird angeregt, die Käufer der Grundstücke ausdrücklich auf den benachbarten Gartenbaubetrieb und die damit verbundenen Immissionen hinzuweisen, um spätere Streitigkeiten auszuschließen.
Es wird angeregt zu prüfen, ob ein 2,0m breiter Schutzstreifen für den Knickschutz ausreichend ist und darauf hingewiesen, dass für den Knick im Vorwege genau festzulegen ist, wo sich der Wallfuß befindet. Des Weiteren sollte sichergestellt werden, dass der Knick auch bei mehreren privaten Eigentümern erhalten bleibt und ordnungsgemäß gepflegt wird.
Eine Ausgleichsfläche im ortsfremden Bereich wird abgelehnt. Es wird angeregt, eine Ausgleichsfläche im Norden Neumünsters zu wählen.
Es wird gefordert sicherzustellen, dass die naturnahe Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes zukünftig gepflegt wird.
Es wird darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass außer Rettungs- und Müllfahrzeugen keine Kraftfahrzeuge die Verbindung zwischen Planstraße und Wührenallee nutzen können.
Es wird gefordert, dass für die Anwohner der Wührenallee keine Kosten für Straßenschäden durch Baustellenverkehr entstehen und dass die Bäume in der Wührenallee während der Bauarbeiten geschützt werden.

Durch die Beteiligungsverfahren ergaben sich Änderungen und Ergänzungen der Planung im Bebauungsplan Nr. 219, die zum erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 219 führten. Aus diesem Grund wurde durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 219 am 23.10.2014 erneut gefasst. Die erneute Beteiligung erfolgte im Regelverfahren, da sich bei den Änderungen nicht nur um inhaltliche Ergänzungen und Klarstellungen handelte, sondern der bestehende Entwurf überarbeitet wurde. Folgende Änderungen wurden dabei vorgenommen:

Teil A Planzeichnung:

- nördlicher Bereich, Ergänzung einer Versickerungsfläche (VS) zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwecks der Entwässerung der v.g. Verkehrsfläche;
- nördlicher Bereich, zum vorhandenen Baum wird eine Grünfläche festgesetzt, Zweckbestimmung Schutzgrün (SG) zum Schutz des vorhandenen Baumes;
- die Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird nun als Knick neu anzulegen gekennzeichnet. Dieser Knick sowie die dazugehörigen Schutzstreifen werden als Maßnahmenflächen gekennzeichnet und werden dadurch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung besser bewertet;

- Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Wendehammer der „Wührenallee“ im Norden des Plangeltungsbereichs, Ausweisung von Parkplätzen sowie verkehrsbegleitendes Grün/ Versickerungsmulden;
- Größerer Schutzbereich um den bestehenden Baum am Wendehammer der „Wührenallee“, der bestehende Knick unterhalb des Baumes wird mit dem geplanten Knick zusammengeführt;
- der festgesetzte Knickschutzstreifen am östlichen Plangeltungsbereichsrand wird auf eine Breite von 3 m vergrößert, gleichzeitig auch als Versickerungsfläche (Versickerungsmulde – VS) festgesetzt;
- Festsetzungen von Traufhöhen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 +2);
- Einzelne Maßketten wurden zur Klarstellung ergänzt;
- Einzelne Korrekturen zur besseren Lesbarkeit des Planes;
- Entlang des südlichen Plangeltungsbereichs (außerhalb) werden vier Einzelbäume zu pflanzen gekennzeichnet, hierbei handelt es sich um eine Darstellung ohne Normcharakter, die Pflanzqualitäten (Art, Größe, usw.) werden im landschaftspflegerischen Fachbetrag genannt bzw. über den städtebaulichen Vertrag geregelt;
- Ergänzungen der Planzeichenerklärung in Anlehnung der v.g. Änderungen;

Teil B Text:

- Ergänzung der Festsetzung der personenbezogenen Nutzungsart der geplanten Wohnungen des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5);
- Korrektur der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen, Differenzierung zwischen den festgesetzten Einzelhäusern [E] und Einzel- und Doppelhäusern [ED];
- Festsetzung der Traufhöhen (TH);
- Korrektur und Vereinfachung des Unterpunktes .1 zu Stellplatzflächen und Nebenanlagen;
- Die Benennung der intensiven Gartennutzung entfällt, pauschal wird nur noch Gartenutzung genannt, Festsetzungen zur Grünordnung, Unterpunkte .2.1, .2.2 und .3.1;
- Konkretisierung der Lage der internen/ externen Ausgleichsflächen, zudem wird in der Satzung eine ergänzende Darstellung (Darstellung ohne Normcharakter) eingefügt, um die Ausgleichsfläche zu verorten;
- Entwässerung und Niederschlagswasser, Regelungen über das Abführen von anfallendem unbelasteten Niederschlagswasser;

Begründung und Umweltbericht:

- Ergänzungen und Änderungen gemäß der v.g. Ergänzungen und Änderungen in Planzeichnung und Teil B Text;
- Redaktionelle und klarstellende Ergänzungen und Änderungen gemäß vorliegender Abwägung;

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.11.2014 bis 16.12.2014 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.11.2014 erneut aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Von privater Seite gingen im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Es wird angeregt, am Ende der Wührenallee einen Wendepplatz für Lkw wie auch das Müllfahrzeug vorzusehen, um auch die künftige Bebauung direkt anfahren zu können.

- Die geplante Oberflächenentwässerung in der Wührenallee durch seitliche Versickerung wird kritisch gesehen. Es wird ein Abfluss ins Regenrückhaltebecken vorgeschlagen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Anwohnern der Wührenallee durch die Planung und Erschließung keine Kosten entstehen dürfen.
- Es wird angeregt, die Anzahl der Wohnungen im WA1 auf eine Wohnung festzusetzen und ausnahmsweise eine zweite Wohnung zuzulassen, wenn diese 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung unterschreitet.
- Es wird angeregt an den Enden der Verbindung Planstraße-Wührenallee beidseitige verschwenkbare Sperrflügel zu installieren, um die unzulässige Durchfahrbarkeit und Wildparken zu verhindern.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Müllsammelplatz in der Wührenallee für die Anwohner zu einer hohen Belastung führt. Es wird ein Bestandsschutz für die Grundstücke der Anwohner gefordert, von denen die Müllbehälter direkt abgeholt werden. Zudem wird angeregt am Ende der Wührenallee einen Wendebereich für das Müllfahrzeug einzurichten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die zentrale Lampe im derzeitigen Wendebereich der Wührenallee an ihrer derzeitigen Position erhalten bleiben sollte, da durch eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung Kosten entstehen würden, die die Anwohner nicht zu tragen bereit sind. Des Weiteren würde ihre geschwindigkeitsverringende Wirkung durch eine Veränderung der Lage entfallen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Parkplatzzahl in der Wührenallee nicht ausreichend ist.
- Es wird angeregt, die Formulierung „grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksfläche“ für das WA1 aus der Begründung zu streichen, um nicht den Eindruck der Möglichkeit einer Reihenhausbauung zu erwecken.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Baumbestand in der Wührenallee zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen ist.

Durch die Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Beteiligungsverfahren wesentliche Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Die Handwerkskammer Lübeck regt an, den Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben im Allgemeinen Wohngebiet aufzuheben und diese zumindest ausnahmsweise zuzulassen.
- Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster weist darauf hin, dass die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche durchzuführen und vom Investor zu finanzieren sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Knickneuanlage und -lückenschließung im Plangebiet im Zuge der Flächenerschließung vom Investor umzusetzen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die 10 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum von der Abt. Grünflächen zu veranlassen und vom Investor zu finanzieren sind.

- Die Untere Wasserbehörde der Stadt Neumünster regt an, die Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers in WA 2 und WA5 dahingehend zu ändern, dass die Nutzung des Abstandstreifens als Versickerungsmulde in eine Angebotsformulierung mit „können“ statt wie bisher „müssen“ geändert wird, da die Entwässerung über eine Versickerungsmulde nicht notwendig ist.
- Die Abteilung Tiefbau, des Fachdienstes Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen der Stadt Neumünster weist darauf hin, dass die Baumpflanzungen entlang des Looper Weges in Widerspruch mit dem Sichtdreieck stehen, zudem befindet sich unterhalb der vorgesehenen Pflanzstandorte ein Regenwasserkanal. Es wird angeregt die Baumstandorte zu überdenken.
Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Entsorgungswege auch bezüglich der Ausgestaltung des Verbindungsweges Planstraße-Wührenallee mit dem TBZ Neumünster abzustimmen sind.
Es wird angeregt, den Fußweg am Looper Weg in dem Bereich südlich des Geltungsbereiches bis an die Planstraße zu verlängern und evtl. auch Parkplätze in diesem Bereich vorzusehen.
- Der Fachdienst Technisches Betriebszentrum der Stadt Neumünster weist darauf hin, dass die Verbindung Planstraße-Wührenallee für die Befahrbarkeit durch das Müllfahrzeug eine Mindestbreite von 3,50m haben muss.
- Die Abteilung Tiefbau/Kanalbau des Fachdienstes Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen der Stadt Neumünster weist darauf hin, dass für die vier vorgesehenen Baumpflanzungen am Looper Weg aufgrund des dort vorhandenen Regenwasserkanals ein Alternativstandort zu finden ist.
- Der Stadtteilbeirat Einfeld weist darauf hin, dass die Anzahl der öffentlichen Parkplätze als zu gering angesehen wird.
Es wird angeregt, den Verbindungsweg Planstraße-Wührenallee für sämtliche Fahrzeuge zu sperren und den Wendehammer der Planstraße so zu vergrößern, dass ein Müllfahrzeug dort wenden kann. Weiter wird angeregt, falls der Verbindungsweg beibehalten wird wie bisher, die Nutzung durch private PKW und Motorräder auszuschließen.
Es wird angeregt im WA1 nur eine Wohnung zuzulassen, sowie ausnahmsweise eine zweite Wohnung mit weniger als 2/3 Grundfläche der Hauptwohnung.
Es wird das Fehlen eines Spielplatzes bedauert.
Es wird angeregt, die Ansiedlung einer öffentlichen oder halböffentlichen Einrichtung vertraglich zu regeln.
Es wird angeregt, in den Grundstückskaufverträgen die Lärmimmissionen durch den benachbarten Gartenbaubetrieb zu erwähnen.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden die zu pflanzenden Bäume am Looper Weg zusammen mit den sechs weiteren zu pflanzenden Bäumen an andere Stelle in Einfeld verlegt. Die Textziffer 10.2 im Teil B bezüglich der Oberflächenentwässerung wurde dahingehend redaktionell korrigiert, dass die Versickerung im Abstandstreifen mit „können“ statt „müssen“ als Angebot umformuliert wurde. Ansonsten wurden lediglich einige redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen zur Klarstellung der Planung in der Begründung ergänzt.

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 wohnungsnachfragerlevanten 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 Militärgelände 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 Wohnbaulandentwicklung 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 verschiedenen 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 Aternweg/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 Einfeld 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 Stadtteilen 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.

Stadt Neumünster

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Erstellt in Kiel, den 24.02.2015 durch