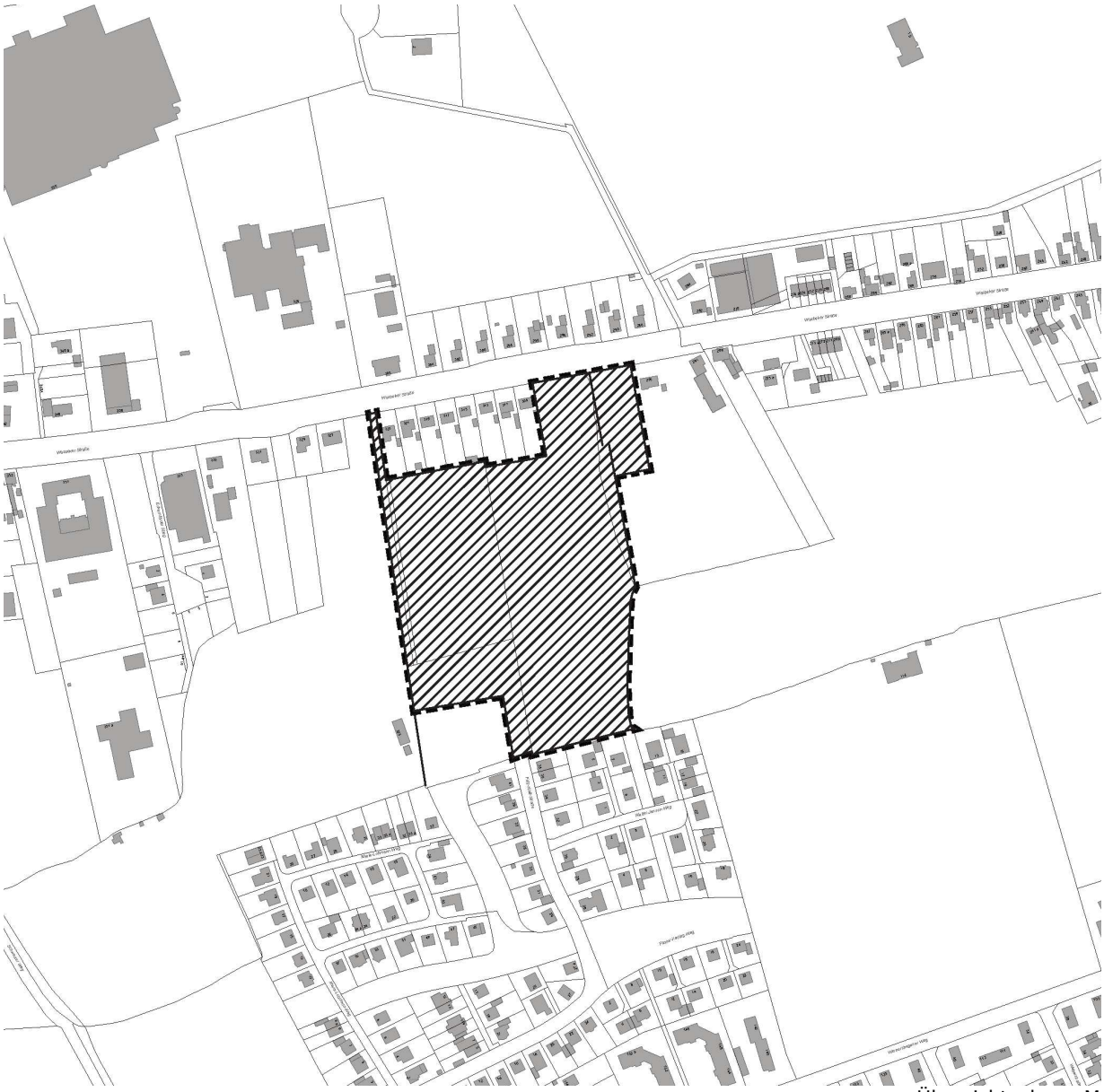
Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 173 – SÜDLICH WASBEKER STR./ FRITZ-KLATT-STR. -

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER WASKEKER STRAßE, WESTLICH DES GRUNDSTÜCKS WASBEKER STR. 295 UND DER KLEINGARTENANLAGE „HEINRICH FÖRSTER", NÖRDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 166 UND ÖSTLICH DER KLEINGARTENANLAGE „GLÜCKAUF" IM STADTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG/BUGENHAGEN UND DIREKT ANGRENZEND AN DEN STADTTEIL FALDERA



Übersichtsplan o.M.

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

Stand: 15.12.2015
Seiten:
Anlagen:

INHALT

TEIL I
A Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung
B Planungsinhalt
C Umweltbelange/ Auswirkungen
D Plandurchführung
E Städtebauliche Daten, Kosten und Finanzierung

Teil II Umweltbericht
1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
4. Planungsalternativen
5. Zusätzliche Angaben
6. Zusammenfassung Teil II
7. Verwendete Unterlagen/Anlagen Teil II

TEIL I
Der Begründung

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 4
2. Planungsanlass, Planungserfordernis 4
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand 4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben 5

B. PLANUNGSINHALTE 7
1. Planungskonzept 7
2. Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
3. Verkehr, Erschließung, technische Ver- und Entsorgung, Grünflächen 9
4. Infrastruktur 10

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN 11
1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft 11
2. Artenschutz 12
3. Immissionsschutz 12

D. PLANDURCHFÜHRUNG 14
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise 14
2. Rechtsfolgen 15
3. Bodenordnung 15
4. Städtebauliche Gebote 15

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG 15
1. Flächenangaben, Daten 15
2. Kosten und Finanzierung 15

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.

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

Am 20.07.2004 trat die Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - in Kraft. Mit dieser Gesetzesänderung wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für eine individuelle Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern macht es erforderlich neue Wohngebiete zu entwickeln. Zugleich ist es Ziel der Stadt Neumünster auch Familien an das Oberzentrum Neumünster durch Eigentumsbildung zu binden und eine Alternative zu Umlandgemeinden anzubieten.

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Südlich Wasbeker Straße/Fritz-Klatt-Straße" bildet im Prinzip die Erweiterung des Baugebietes südlich des Plangebietes. Hier wurde seit dem Jahr 1999 der Bebauungsplan Nr. 166 „Nördlich Wernershagener Weg / Niebüller Straße" umgesetzt. Die Planung dieses Wohngebietes an der Fritz-Klatt-Straße sah ebenfalls die Entwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Die dortigen Parzellen sind nun seit geraumer Zeit bebaut und das Wohngebiet ist fester Bestandteil des Stadtteils Faldera. Die schon zu damaliger Zeit angedachte Erweiterung dieses Wohngebietes wird mit dem Bebauungsplan Nr. 173 nun umgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 überlagert im Norden des Plangebietes den Bebauungsplanentwurf Nr. 169 „Südlich Wasbeker Straße", welcher die Bebauung südlich der Wasbeker Straße von Hausnummer 269 bis 333 ordnen und eine Anbindung der Fritz-Klatt-Straße an die Wasbeker Straße sichern sollte. Diese Zielsetzungen hinsichtlich einer Neuordnung und Sicherung einer Erschließung von zukünftigen Bauflächen aus dem Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2005 des Bebauungsplanes Nr. 169 für diesen Bereich werden in den neuen Bebauungsplan Nr. 173 übernommen:

Den Kernbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 bildet eine bisher als Pferdekoppel genutzte Freifläche zwischen Einfamilienhausbebauung (Norden und Süden) und Kleingärten (Osten und Westen). Dieses Gebiet wurde durch einen Projektentwickler mit der Absicht der Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern erworben. Weiterhin sieht die Planung des Projektentwicklers vor, an der Wasbeker Straße ein oder zwei Musterhäuser zu errichten. Die Möglichkeit einer späteren Umnutzung des Musterhauses in ein reguläres Wohnhaus wird berücksichtigt.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen. Direkt an das Plangebiet südlich angrenzend befindet sich im Bereich der Fritz-Klatt-Straße ein Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 166 „Nördlich Wernershagener Weg / Niebüller Straße"). Dieses

Wohngebiet ist Teil des Stadtteils Faldera. Obwohl sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 173 im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen befindet ist es räumlich eher dem Stadtteil Faldera zuzuordnen.

Zwischen Wasbeker Straße und dem Plangebiet existiert eine straßenbegleitende eingeschossige Einfamilienhausbebauung, welche in ihrer Kubatur als typisch und prägend für die straßenbegleitende Wohnbebauung der Wasbeker Straße beschrieben werden kann. Diese Bebauungsstruktur wird durch unterschiedliche Gewerbebauten unregelmäßig unterbrochen. Im Nahbereich des Plangebietes geschieht dies beispielsweise durch ein eingeschossiges Flachdachgebäude mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und durch einen zweigeschossigen Flachdachbau des ADAC. Die oben beschriebene vorherrschende straßenbegleitende Wohnbebauung der Wasbeker Straße weißt im Nahbereich außerdem mehrere Lücken auf. Diese resultieren aus zurückversetzten gewerblichen Einrichtungen, wie dem Lidl-Markt oder dem Lebensmittelinstitut KIN e.V. Eine Besonderheit stellt die Bebauungslücke zwischen den Hausnummern 295 und 309 dar. Hier reicht eine landwirtschaftliche Fläche bis an die Wasbeker Straße heran, die nunmehr einer Bebauung zugeführt werden soll.

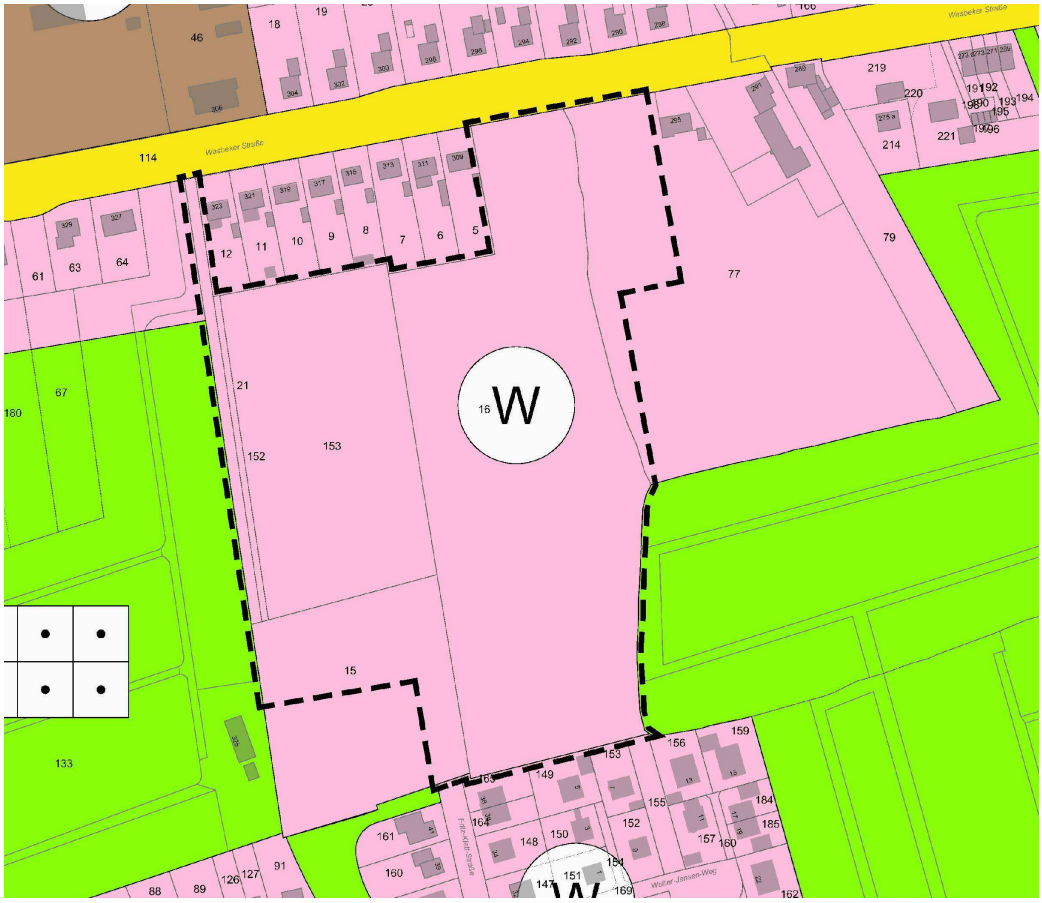
Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 4,42 ha. Im Westen und Osten des Plangebietes grenzen, mit den Anlagen „Glückauf" und „Heinrich Förster" zwei Kleingartenanalgen an das Plangebiet direkt an. Diese sind jeweils durch einen Knick vom Plangebiet abgetrennt. Im Süden befindet sich zwischen dem Wohngebiet an der Fitz-Klatt-Straße und dem Plangebiet ein Bolzplatz. Im Westen des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, der das o.g. Wohngebiet an die Wasbeker Straße und somit an die dort befindlichen Versorgungseinrichtungen anbindet. Das Plangebiet selbst ist größtenteils landwirtschaftlich genutzt („Koppel"). Im Nordwesten des Plangebietes sind Reste einer ehemaligen Gartennutzung vorhanden.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

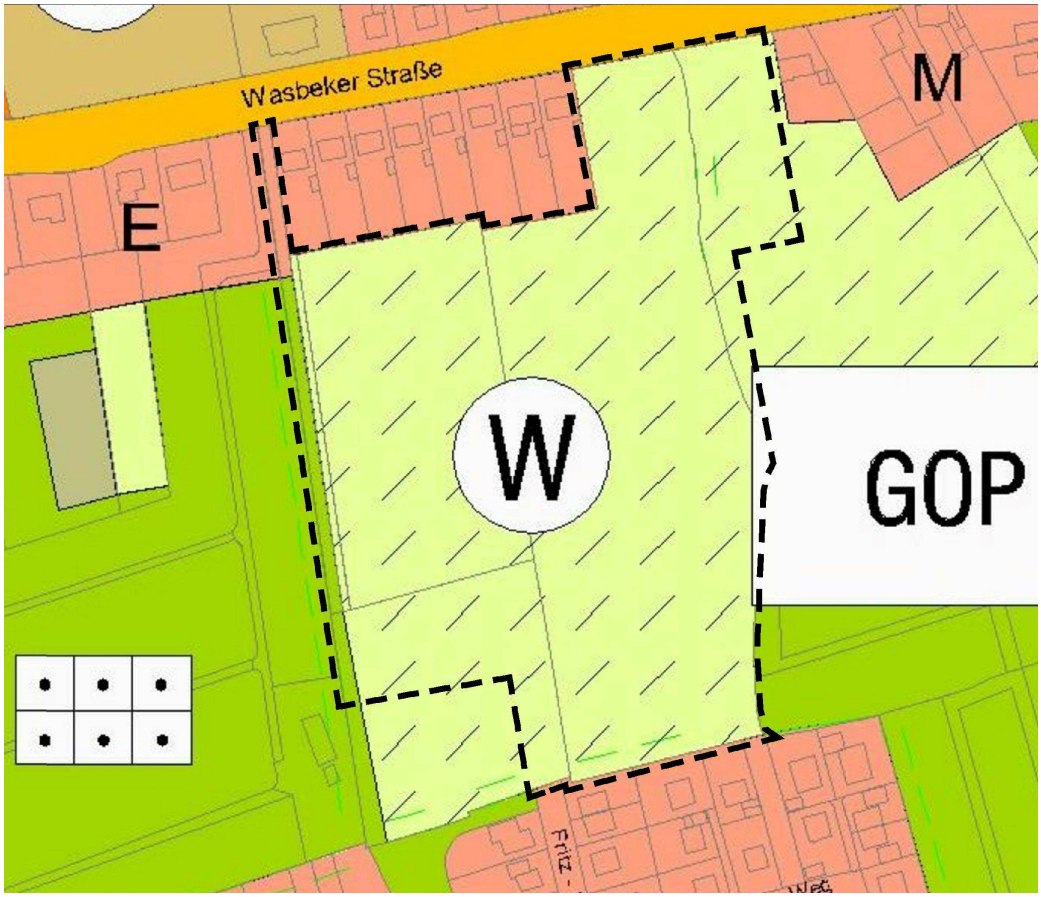
In der gegenwärtig geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes von 1990 (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung auf der nächsten Seite oben) ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 173 sieht die Ausgestaltung dieser Zielvorgabe vor.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung auf der nächsten Seite unten) baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Er stellt dementsprechend eine Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau dar. Darüber hinaus stellt er die bisherige Nutzung als Landwirtschaftliche Nutzfläche dar (intensiv bewirtschaftetes Grünland). Außerdem ist südlich und nördlich ein Knick dargestellt. Leicht versetzt zum Plangebiet wird auf die Überprüfung der Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) hingewiesen. Dieser Forderung wird in Form eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages nachgekommen. Weitere planungsrelevante Zielaussagen für das Gebiet werden auf der Ebene der Landschaftsplanung nicht getroffen.

Aus der geltenden Landes- und Regionalplanung ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen für die Planung.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, o.M.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, o.M.

B. PLANUNGSINHALTE

1. Planungskonzept

Grundlegende Entwurfselemente sind die Verlängerung der Fritz-Klatt-Straße und deren Anbindung an die Wasbeker Straße und die Weiterentwicklung des sekundären Wegesystems des bestehenden Wohngebietes an der Fitz-Klatt-Straße. Hierzu gehört der Einbezug der attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung im Westen des Plangebietes, welche die Wasbeker Straße mit dem Schwale-Grünzug verbindet. Darüber hinaus wurden die allgemeinen Entwicklungen im Kleingartenwesen in die grundlegende Entwurfsentwicklung einbezogen. Mit zwei direkt an das Plangebiet grenzenden Kleingartenanlagen beeinflussen alle Entwicklungen in diesen Gebieten die Qualität des Wohnstandortes im Planungsbereich. Dementsprechend ist im Süden des Plangebietes mit einer Grünfläche in Verlängerung des vorhandenen Bolzplatzes nicht nur ein zentraler gebietsbezogener Grünbereich geplant, sondern zugleich die Möglichkeit einer späteren Anbindung an das Wegesystem der Kleingartenanlagen offengehalten. Die allgemeinen Entwicklungen im Kleingartenwesen durch sinkende Bedarfe an Kleingärten und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche legen zudem nahe, auch das Erschließungssystem so auszulegen, dass Anbindungen nach Westen und Osten möglich sind.

Insgesamt entstehen rund 48 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauungen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplan Nr.166 („Nördlich Wernershagener Weg / Niebüller Straße") und damit an der vorhandenen Bebauung an der Fritz-Klatt-Straße.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich an der Wasbeker Straße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Festsetzung soll neben Wohngebäuden auch kleinere Gewerbebetriebe ermöglichen. Darüber hinausreichende, mit der dahinterliegenden Wohnbebauung konfliktträchtige Nutzungen sind jedoch ausgeschlossen. Die Nummern drei sowie sechs bis acht des §6 Abs. 2 BauNVO sind deshalb nicht Teil des Bebauungsplanes. Auch die Ausnahmen nach §6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Zulässig sind dort also lediglich Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe. Mit dieser Festsetzung wird auch die hohe Lärmbelastung an der Wasbeker Straße in besonderem Maße berücksichtigt. Die Planung des Projektentwicklers sieht an der Wasbeker Straße ein Musterhaus vor.

Die für die restlichen neuen Baugrundstücke vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung lehnen sich an die Systematik der Regelungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 166 („Nördlich Wernershagener Weg / Niebüller Straße") an. Demgemäß wird für diesen Bereich die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

Entscheidende Bestimmungsgröße für das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, letztlich also für die Bebauungsdichte in einem Siedlungsbereich, ist die Grundflächenzahl (GRZ). Es wird für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Diese ermöglicht es, einen bis zu 25%igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird einerseits ein dem angestrebten Siedlungscharakter angemessener Freiflächenanteil erreicht, andererseits eine dem siedlungsintegrierten Standort angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht. Nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Der insgesamt versiegelbare Grundstücksanteil beträgt somit 37,5 %. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jeder Bauherr jedoch anstreben, die Grundstücksversiegelung möglichst gering zu halten. Neben der quantitativen Reduzierung befestigter Flächen - z.B. durch zweigeschossige Bauweise - kann diesem Grundsatz beispielsweise durch Wahl von wasserdurchlässigen Belägen wie Lehmkies, Rasengittersteine etc. entsprochen werden.

Die Höhenbegrenzung von 30,0 m N.N. über das gesamte Plangebiet, d.h. auch für die Mischgebietsausweisung an der Wasbeker Straße unterstreicht das Ansinnen der Entwicklung eines Wohngebietes in primär Einzelhausbebauung. Die Gebäude können also kein drittes, zu Wohnzwecken geeignetes Geschoss umfassen. Eine Zweigeschossigkeit soll jedoch erlaubt werden, um zeitgemäße, sowohl flächen- als auch kostensparende Gebäudeformen zu ermöglichen. Um spätere Differenzen zwischen Grundstückseigentümern zu minimieren, wird die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses auf 21,0 m N.N. festgelegt. Diese Festsetzung ermöglicht allen Grundstücken oberhalb des Straßenniveaus einen Spielraum von 0,4 bis 0,7 m. Nötig wird die Festsetzung, um unterschiedlichen Höhenniveaus der einzelnen Grundstücke vorzubeugen. Insgesamt ist somit eine Höhe der Gebäude von ca. 9 m möglich.

Durch Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Geschossfläche in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt. Geschossflächen von Dachgeschossen, die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterhalb der Vollgeschossgrenze bleiben, werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Begrenzung der GFZ auf 0,4. Neben der Bauhöhenbegrenzung soll auch diese Regelung eine Beschränkung der Baudichte auf ein vertretbares Maß gewährleisten.

Staffelgeschosse werden ausgeschlossen. Staffelgeschosse wirken in Baugebieten für Einfamilienhaus- und Doppelhausbauten ähnlich einer Dreigeschossigkeit. Neben der Bauhöhenbegrenzung und der Festsetzung einer GFZ von 0,4 verfolgt auch diese Regelung das Ziel einer Beschränkung der Baudichte auf ein vertretbares, dem Wohngebietstyp adäquates Maß.

Des Weiteren wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte festgelegt. Auch diese Bestimmung dient der Wahrung einer diesem Bereich angemessenen Dichte. Dadurch wird außerdem vermieden, dass im Plangebiet Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Nutzung allein aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs und Verkehrsaufkommens zu Nachbarschaftsproblemen führen kann. Bei einer Häufung von Mehrfamilienhäusern wäre die hier vorgesehene Erschließung in Form von verkehrsberuhigten Anliegerstraßen ungeeignet.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem angestrebten aufgelockerten Siedlungscharakter entspricht. Mit Hinsicht auf die vorgesehene Untergliederung des Gebietes in unterschiedliche Nutzungsbereiche wird die offene Bauweise jedoch differenziert festgesetzt: Im Mischgebiet (MI) wird aufgrund der differenzierten Nutzungsoptionen dieses Gebietstypes die offene Bauweise nach §22 Abs.2 Satz 1 festgesetzt. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für eine geringere Verdichtung vorgesehenen, deshalb sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Lärm, etc.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Erschließungsstraßen die Mindestmaße für die Freihaltung von Vorgartenbereichen in unterschiedlicher Breite vorgegeben, und zwar unter Berücksichtigung der beabsichtigten Raumwirkung für den Straßenraum sowie der jeweiligen Orientierung der Baugrundstücke zu den Himmelsrichtungen. Die Festsetzung der gartenseitigen Baugrenzen erfolgt mit Hinblick auf die in der Umgebung bereits vorhandenen Grundstücksnutzungen. Insbesondere zur vorhandenen Wohnbebauung im Norden des Bebauungsplangebietes wurde ein erweiterter Abstand gewählt.

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

Zum Schutz des unmittelbar am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes sich befindlichen Knicks wird eine von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche festgesetzt, auf der weder bauliche Nutzungen noch Bodenaufschüttungen oder -abgrabungen zulässig sind. D.h. auch jede Nebenanlage (wie Spielgeräte, Kompost, Gerätehütte, etc.) ist unzulässig.

Als einheitliche Abgrenzung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Grünflächen und zum Außenbereich ist die Pflanzung von Sträuchern vorgesehen.

Gestaltungsfestsetzungen
Sogenannte „Blockbohlenhäuser", deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o.ä. bestehen werden in den Wohngebiets-Bebauungsplänen der Stadt Neumünster aufgrund ihrer ausgesprochen regionaluntypischen Erscheinung häufig ausgeschlossen. Im Gegensatz zu Gebäuden in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterungen versehen sind, widerspricht das Erscheinungsbild von Wohnhäusern in der genannten Konstruktionsart in mehrfacher Hinsicht den allgemein gültigen Gestaltungsansprüchen. Sie sind daher mit ihrer Umgebung im Sinne der Gestaltungsvorschriften des § 14 Landesbauordnung (LBO) kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung einer landschaftsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens wird diese Baugestaltung in dem vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen.

Des weiteren sollen straßenseitige Grundstückseinfriedigungen in geschlossener baulicher Ausführung (Mauern, Flechtzäune etc.) nur bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen werden können. Durch diese Vorschrift soll gewährleistet werden, dass das Straßenbild des Quartiers durch eine gewisse Offenheit und Transparenz bestimmt wird. Die Errichtung höherer, blickabschirmender Einfriedigungen würde diesem Gestaltungsziel entgegenstehen.

3. Verkehr, Erschließung, technische Ver- und Entsorgung, Grünflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wasbeker Straße. Das „Verkehrsgutachten zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 173" kommt zu dem Ergebnis, dass die Planstraße A als Verbindung zwischen der Fritz-Klatt- und Wasbeker Straße keinen gebietsfremden Durchgangsverkehr erwarten lässt. Allerdings werden Ziel- und Quellverkehre (eines Teils) des bestehenden Wohngebietes im Bereich der Fritz-Klatt-Straße zu erwarten sein. Diese Anbindung der Fritz-Klatt- an die Wasbeker Straße und somit auch diese Verkehre waren bereits Grundlage des für dieses Wohngebiet aufgestellten Bebauungsplan Nr. 166.

Für das Erschließungssystem des neuen Wohngebietes ist die Planstraße A zwischen Wasbeker- und Fritz-Klatt-Straße maßgeblich. Sie bildet die zentrale Wohnstraße des Wohngebietes und wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Planstraßen B und D sowie kleinere Sackgassen (Planstraße C, Teile Planstraßen B und D) sind an die Planstraße A angebunden. Diese Planstraßen sind für einen Ausbau als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen; die geringe Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten legen eine solche Gestaltung nahe. Im gesamten Plangebiet wird eine konsequente Rechts-vor-Links-Regelung (Ausnahme Planstraße C) den Verkehr im Plangebiet zusätzlich verlangsamen. Im Bereich des zentralen Grünzuges im Süden des Plangebietes wird die Planstraße A verkehrsberuhigt ausgestaltet. Die Ausführung der Fußgängerüberwege soll bei der Gestaltung entsprechend im Vordergrund stehen, z.B. durch eine Erhöhung des Übergangbereichs. Damit wird nicht nur ein sicheres Queren der Fahrbahn ermöglicht, sondern die Verkehrsfläche bewusst dem zentralen Grünzug untergeordnet. Aufgrund der Länge der Planstraße A, in Addition mit der anbindenden Fritz-Klatt-Straße, ist eine Verlangsamung des motorisierten Verkehres zudem sinnvoll. Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche ist das Spielen auf der Straße erlaubt. Zur Sicherheit der Kinder müssen die Verkehrsteilnehmer Schrittgeschwindigkeit einhalten. Die Anbindung an die Wasbeker Straße wird ohne Lichtsignalanlage erstellt. Aus Richtung Zentrum kommend wird ein Aufstellstreifen auf der Wasbeker Straße zur Einfahrt in die Planstraße A hergestellt. Damit wird ein Rückstau verhindert. Zur bedarfsgerechten Querung der Wasbeker Straße wird zudem im Bereich der Einmündung der Planstraße A eine Mittelinsel für Fußgänger und Radfahrer errichtet.

Zur Abdeckung des Parkplatzbedarfs sind an den Enden der Planstraße A Parkstände vorgesehen. Weitere Parkstände befinden sich in den Planstraßen B und D. Die Baumstandorte können verändert werden, um beim Endausbau der Straßen flexibler auf besondere Erschließungserfordernisse und Anwohnerwünsche reagieren zu können. Die Quantität der Bäume ist straßenbegleitend herzustellen. Die Pflanzliste, die dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen ist, gilt es zu beachten. Insgesamt können im öffentlichen Verkehrsraum des Gebietes Abstellmöglichkeiten für ca. 13 Kfz in Parkständen nachgewiesen werden. Straßenbegleitendes Parken entlang der Planstraße A ist zulässig, und trägt somit zur Abdeckung des Parkbedarfes bei.

Eine spätere Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Westen ist über die süd-westliche Stichstraße möglich. Eine Erweiterung gen Osten ist über die Planstraße A im nördlichen Abknickbereich gegeben.

Für das Plangebiet besteht eine ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt über die Buslinien 3,33 und 9. Die Haltestelle der Linien 3/33 „Urquell" befindet sich ca. 500m südlich des Plangebietes am Werneshagener Weg. Die Haltestelle der Linie 9 „Freesenburg" befindet sich ca. 250m nord-westlich des Plangebietes an der Wasbeker Straße. Auch die Einbindung in das innerörtliche Fuß- und Radwegsystem ist ausgesprochen günstig. Im westlichen Plangebiet verläuft bereits heute ein Fuß- und Radweg innerhalb eines Grünzuges, der das Wohngebiet an der Fritz-Klatt-Straße an die Wasbeker Straße anbindet. Mit der Schaffung eines zentralen Grünbereiches im Süden des Plangebietes wird dieser Fuß- und Radweg in die Erschließung des neuen Plangebietes einbezogen. Es entsteht somit ein sekundäres Erschließungssystem zwischen Wasbeker Straße und Werneshagener Weg und damit auch an die dort verlaufenden straßenbegleitenden Radwege (Wasbeker Straße und Ehndorfer Weg). Eine Anbindung in Verlängerung des neu entstehenden lokalen Grünzuges an den Falderapark und der Gemeinschaftsschule Faldera bleibt möglich.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt daher über straßenbegleitende Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes. Eine Vernässung der bestehenden Grundstücke nördlich des Plangebietes ist nicht zu befürchten. Auch das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht Anlagen zur Regenwassernutzung zugeführt wird. Die Abflüsse von Dächern sind auf dem Grundstück unterirdisch über Rigolen oder oberflächlich über Mulden zu versickern. Stellplatz- und Fahrflächen sind oberflächlich über Mulden auf dem Grundstück zu entwässern. Durch geeignete Maßnahmen können die Abflüsse von diesen Flächen reduziert werden. Detailliertere Planungen und Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück sind mit der unteren Wasserbehörde in einem frühen Planungsstadium im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Für die Grundstücke entlang der Sackgassen sind Müllsammelplätze vorgesehen.

Im südlichen Bebauungsplanbereich wird in Ergänzung des vorhandenen Grünzuges eine öffentliche Grünanlage angelegt. Die Fläche dient zugleich als Überschwemmungsfläche im Falle eines seltenen Regenereignisses. Am südlichen Rand dieser öffentlichen Grünanlage befindet sich eine Ausgleichsfläche, auf welcher bestehende Gehölzbestände festgesetzt und erweitert werden.

Im nord-westlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche, die von Anwohnern der Wasbeker Straße zuvor als Garten gepachtet wurde. Der Wunsch einer Pufferzone zwischen der vorhandenen Bebauung und dem neuen Baugebiet im Bereich der ehemaligen Pachtfläche wird aufgenommen. Die Flächen wurden den Anliegern zum Kauf angeboten.

4. Infrastruktur

Wesentliche Einrichtungen der Grundversorgung befinden sich in der Nähe des Plangebietes. Im direkten Nahbereich des Plangebietes, fußläufig erreichbar, befindet sich nördlich der Wasbeker Straße mit dem Freesen-Center ein großes Versorgungszentrum. Hier gibt es Wa-

ren des täglichen Bedarfs und Waren des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, wie beispielsweise verschiedene Discounter, ein Supermarkt mit Vollsortiment oder eine Apotheke. An der Wasbeker Straße befinden sich weitere Nutzungen, wie beispielsweise ein Blumenladen. Zwei Kindertagesstätten (Kita Faldera und Wichern Kindergarten) sind in knapp 1000 m Entfernung erreichbar. Die Grundschule an der Schwale ist ebenfalls etwa 1000m entfernt. Die Grundschule Böcker-Schule ist in ca. 1500m Entfernung erreichbar. Die Gemeinschaftsschule Faldera befindet sich ca. 1500 m südöstlich des Plangebietes. In Anbetracht der Zeithorizonte zur Entwicklung, Erschließung, Abverkauf und privater Bautätigkeit ist mit einem merklichen Bebauungsplanbedingten Zuwachs von Einschülerzahlen vor dem Schuljahr 2017/2018 nicht zu rechnen. Von diesem Schuljahr an kann von einer sukzessiven Zunahme ausgegangen werden. Die Grundschule an der Schwale hat laut Prognose zum Schuljahr 2017/2018 ca. zehn Einschüler weniger als im Schuljahr 2014/2015. Ab 2019/2020 wird ein Einbruch der Einschülerzahlen prognostiziert. Es ist dementsprechend nicht mit einer unverhältnismäßigen Überbelegung aufgrund erhöhter Einschülerzahlen aufgrund der Wohngebietsentwicklung zu rechnen. Im Falle der Böckler-Schule wird ein Einbruch der Einschülerzahlen bereits für das Schuljahr 2018/2019 prognostiziert.

Die Versorgung des Gebietes mit wohnortnahen Grün- und Erholungsflächen kann als hervorragend bezeichnet werden: Unmittelbar westlich und südlich schließen sich Grünzüge an, die der Naherholung und der Aufnahme von Fuß- und Radwegeverbindungen dienen. Südlich des Planungsbereiches befindet sich ein Bolzplatz und im Wohngebiet unmittelbar südlich angrenzend ist ein größerer Kinderspielplatz vorhanden, der auch über das sekundäre Wegesystem gut angebunden ist. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich öffentlich zugängliche Kleingartenanlagen. Der Schwaale-Grünzug ist etwa 1000 m entfernt.

Die insgesamt sehr gute Einbindung des Gebietes in die vorhandenen Netze öffentlicher und privater Daseinsvorsorge stellt einen wesentlichen Grund für die Entwicklung der Wohnnutzung an diesem Standort im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung integrierter Lagen dar.

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen sowie eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind in detaillierter Form dem Teil II dieser Begründung „Umweltbericht" zu entnehmen.

1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Die Begrenzung der Bebauungsdichte sowie die Erhaltung der vorhandenen Knicks führen zu einer Eingriffsminimierung.

Entlang der westlichen und südöstlichen Grenzen des Bebauungsplangebietes befinden sich Knicks.

Der Knick an der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze zur Kleingartenanlage „Glückauf". Dieser Knick wird durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Für den östlichen Teil des Knicks (im Plangebiet) dient die bereits angelegte öffentliche Grünfläche mit integriertem Fuß- und Radweg als Schutz- und Pflegezone.

Auf dem Grundstück der Kleingartenanlage „Heinrich Förster", unmittelbar angrenzend an den südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Knick. In diesem Bebauungsplanverfahren kann eine Entwidmung des Knicks nicht durchgeführt werden. Zum Schutz des Knicks wird eine Fünf-Meter-Schutzzone festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auf die Schutzzonen und den zu schützenden Knick soll im Kaufvertrag eingegangen werden.

Minimierungsmaßnahmen sorgen im Rahmen der Grünordnung außerdem für eine bestmögliche Einbindung des Gebietes in die vorhandenen Grünstrukturen: Im nördlichen Planungsbereich wird ausgehend von einem bestehenden Knickfragment entlang der Planstraße A eine neue knickartige Bepflanzung angelegt. Damit wird zudem der Eingangsbereich des Wohngebietes ansprechend gestaltet. Dieser Knick befindet sich im Bereich der öffentlichen

Grünfläche. Zum Teil schließt ein Privatgrundstück an. Hier ist eine Fünf-Meter-Schutzzone festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Um das Plangebiet später erweitern zu können, oder um die bestehenden Wegeverbindungen an die Kleingartenanlagen anzubinden werden die Knicks an mehreren Stellen für die Erschließung durchbrochen. Ein Durchbruch wird jedoch erst durchgeführt, wenn eine Erweiterung, bzw. ein Anschluss tatsächlich durchgeführt wird. Im Rahmen des Kleingartenentwicklungskonzept werden diese Optionen behandelt. Ein Ausgleich für den Knickdurchbruch wird erst in diesem Rahmen durchgeführt.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden drei Einzelbäume als erhaltenswert eingestuft und dementsprechend im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wird aus gestalterischen Gesichtspunkten eine vorhandene Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges im westlichen Bebauungsplangebiet als zu erhalten festgesetzt. Weitere Baumpflanzungen aus gestalterischen Erwägungen werden straßenbegleitend der Planstraße A hergestellt. Die Baumstandorte können von denen in der Planzeichnung aus erschließungsgründen abweichen. Quantitativ sind sie straßenbegleitend herzustellen. Dem Umweltbericht ist eine Baumliste und weitere Pflanzqualitäten zu entnehmen. Im Erschließungsvertrag wird auf diese Liste, auf die nötige Pflanzgrube für diese Bäume und den Leitungsabstand verwiesen.

Die Versiegelung, sowie die nötigen Abgrabungen und großflächigen Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt. Da es sich um anthropogen überformte Böden handelt sind die Eingriffe Ausgleichfähig.
Der Flächenausgleich wird durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen, insbesondere jedoch durch die Anlage eines Kleingewässers von ca. 250qm auf einer rd. 1,9 ha großen Fläche an der Dosenbek, im nordöstlichen Stadtgebiet, erreicht.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, da die Nutzung kaum öffentlich einsehbar ist. Die maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geschieht durch die Errichtung der baulichen Anlagen. Die geringe Grund- und Geschossflächenzahl, die Festsetzung der maximalen Bauhöhe sowie die Untersagung von Staffelgeschossen minimieren diese Beeinträchtigung. Ferner sind die Einbindung in das örtliche Fuß- und Radwegesystem und des Grünzuges als weitere Minimierungsmaßnahmen anzusehen.

2. Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet besteht aus zwei Lebensräumen: offenes Grünland und Gehölzbestände. Das Grünland ist größtenteils intensiv bewirtschaftet und wird als Pferdekoppel genutzt. Eine höhere Lebensraumeignung für geschützte Vogelarten findet sich im südwestlich gelegenen Extensivgrünland. Die geringe Fläche lässt allerdings keinen Raum für ein Brutpaar. Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen bieten potentiellen Lebensraum für andere geschützte Vogelarten. Es sind jedoch aufgrund der angrenzenden Nutzungen und geringen Bestandsgrößen der Gehölze nur störungstolerante und weit verbreitete Vogelarten zu erwarten.

Die älteren Bäume in den Randbereichen des Geltungsbereiches können potentiell Lebensraum für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten bieten. Diese Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Rodungsarbeiten dürfen gem. §44 Abs. 1BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 15. März, die Baufeldräumung nicht vom 01. April bis 30. August erfolgen.

3. Immissionsschutz

Die „Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005" vom 06.10.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass die Lärmbelastung durch die Wasbeker Straße, die Festsetzung zweier Lärmpegelbereiche (LPB) nötig macht. Die Lärmpegelbereiche der Stufen IV und III sehen verschiedene passive Lärmschutzmaßnahmen, als technische und planerische Voraussetzung für eine Bebauung vor. Der Lärmpegelbereich IV bezieht sich fast auf die gesamte Flä-

che der Mischgebietsausweisung. Der Orientierungswert des Beiblattes zur DIN 18005 von 60 DB tags wird im gesamten MI, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird im nördlichen Teilbereich des MI überschritten. Für das MI werden im Rahmen der Untersuchung für den LPB IV folgende Einschränkungen vorgeschlagen, die als Festsetzungen übernommen werden: „In dem mit LPB IV gekennzeichneten Bereich sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle an den Nord-, West-, und Ostfassaden angeordneten schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Die Außenbauteile der nach Süden angeordneten schutzbedürftigen Räume sind entsprechend LPB III auszuführen. Schutzbedürftig im Sinne der DIN 4109 sind folgende Räume:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume."

Die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III wird unmittelbar südlich des LPB IV nötig. Die Untersuchung führt zum LPB III aus: „In dem mit LPB III gekennzeichneten Bereich sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle an den Nord-, West-, und Ostfassaden angeordneten schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Schalldammmaße der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.
Die Außenbauteile der nach Süden angeordneten schutzbedürftigen Räume sind entsprechend LPB II auszuführen."

Weitere Empfehlungen der Untersuchung: „In dem mit LPB IV und LPB III gekennzeichneten Bereich sollten Schlafräume oder andere besonders schutzbedürftige Räume nicht an den der Wasbeker Straße (B 430) zugewandten Fassaden angeordnet werden.
Für alle Schlafräume an den der Wasbeker Straße (B 430) zugewandten Gebäudeseiten in dem mit LPB IV und LPB III gekennzeichneten Bereich wird empfohlen, schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen."

Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Bolzplatz für Kinder und Jugendliche. Bolzplätze werden als Sportanlagen eingestuft. Die Beurteilung der Immissionsbelastung der umliegenden schutzwürdigen Bebauung muss entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV erfolgen. Die „Lärmtechnische Untersuchung Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV" kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für das nördlich vorgesehene Allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb der Ruhezeiten überschritten werden. Eine Wohnbebauung ist nur dann mit dem Lärmschutz vereinbar, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. In Frage kommen organisatorische oder bauliche Maßnahmen. Da die Lärmpegel außerhalb der Ruhezeiten nicht überschritten werden, sind organisatorische Maßnahmen ausreichend. Die Untersuchung schlägt vor, die Nutzungszeiten des Bolzplatzes festzulegen auf Werktags von 8-20 Uhr sowie Sonn- und Feiertags auf 9 bis 13 Uhr und 15 bis 20 Uhr. Eine Nutzung des Bolzplatzes innerhalb dieser Ruhezeiten wäre entsprechend der Regelungen der 18. BImSchV an 18 Tagen des Kalenderjahres zulässig. Alternativ hierzu kann auch eine zwei Meter hohe Lärmschutzwand entlang der südlichen Bebauungsplangrenze zur Abschirmung der Emissionen dienen. In diesem Falle wäre die Nutzung des Bolzplatzes nicht an die Ruhezeiten gebunden. Der Bebauungsplan sieht vor, auf diese Option zurückgreifen zu können, indem die Vorrausetzungen für eine spätere Errichtung eines Lärmschutzwalles festgesetzt werden, sollte sich die Regelung über die Nutzungszeiten als nicht zielführend erweisen. Hierfür wird ein Grünstreifen im südlichen Bebauungsplanbereich festgesetzt, auf dem eine mögliche Wand oder ein Wall errichtet werden kann. Zudem werden das Baufenster im südlichen Bebauungsplangebiet entsprechend einer möglichen Wand/Wall angeglichen und Aufenthaltsräume in allen Geschossen oberhalb des zweiten Geschosses untersagt. In den Kaufverträgen soll explizit auf die erhöhte Lärmentwicklung, verursacht durch den Bolzplatz, hingewiesen werden.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise

Zeitvorstellung
Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll zeitnah mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung der Baustraßen in den Bereichen der Planstraßen A,B,C ist die rechtliche Voraussetzung für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben in diesem Bereich.

Herstellung der Erschließungsanlagen
Mit Ausnahme des südwestlichen WA-Gebietes und des nordöstlichen MI/WA-Gebietes befinden sich die Flächen im Eigentum eines privaten Projektentwicklers. Dieser hat sich zur Übernahme von Planungs-, Gutachter- und Erschließungskosten bereit erklärt. Diese Übernahme wird über städtebauliche Verträge gesichert.

Hinweise
Immissionsschutz Bolzplatz
Der Bolzplatz sollte ein Hinweisschild entsprechend seiner Baugenehmigung erhalten. Diese sieht eine Nutzungsbeschränkung auf Werktags von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr vor. Zu prüfen wäre eine Nutzungsausweitung auf außerhalb der Ruhezeiten.

Anschluss an die Wasbeker Straße
Die Erschließungsstraße ist baulich so herzustellen, dass eine zügige Befahrbarkeit gewährleistet ist und abbiegende Fahrzeuge, von der Bundesstraße 430 (B430) kommend, nicht behindert werden.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße darf nur im Einvernehmen und in Bestimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg erfolgen.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Einmündung sind dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg die entsprechenden Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Entwurf ist gemäß den gültigen technischen Regelwerken aufzustellen.

Kulturdenkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Kampfmittel
Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein 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 Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

2. Rechtsfolgen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 173. Die Festsetzungen erfüllen die in §30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

3. Bodenordnung

Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Mischgebiet	0,11 ha	2,49 %
Allgemeines Wohngebiet	3,01 ha	68,01 %
Öffentliche Grünfläche mit integrierten F+R	0,45 ha	10,18 %
Öffentl. Verkehrsfläche einschl. Begleitgrün und Entwässerungsmulde	0,85 ha	19,23 %
Gesamtfläche	**4,42 ha**	**100,0 %**

2. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraßen in Höhe von rd. 1,2 Mio € trägt der Vorhabenträger. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von rd. 360.000 € ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert. Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können zum jetzigen Verfahrensstand auf ca. 60.000€ geschätzt werden.

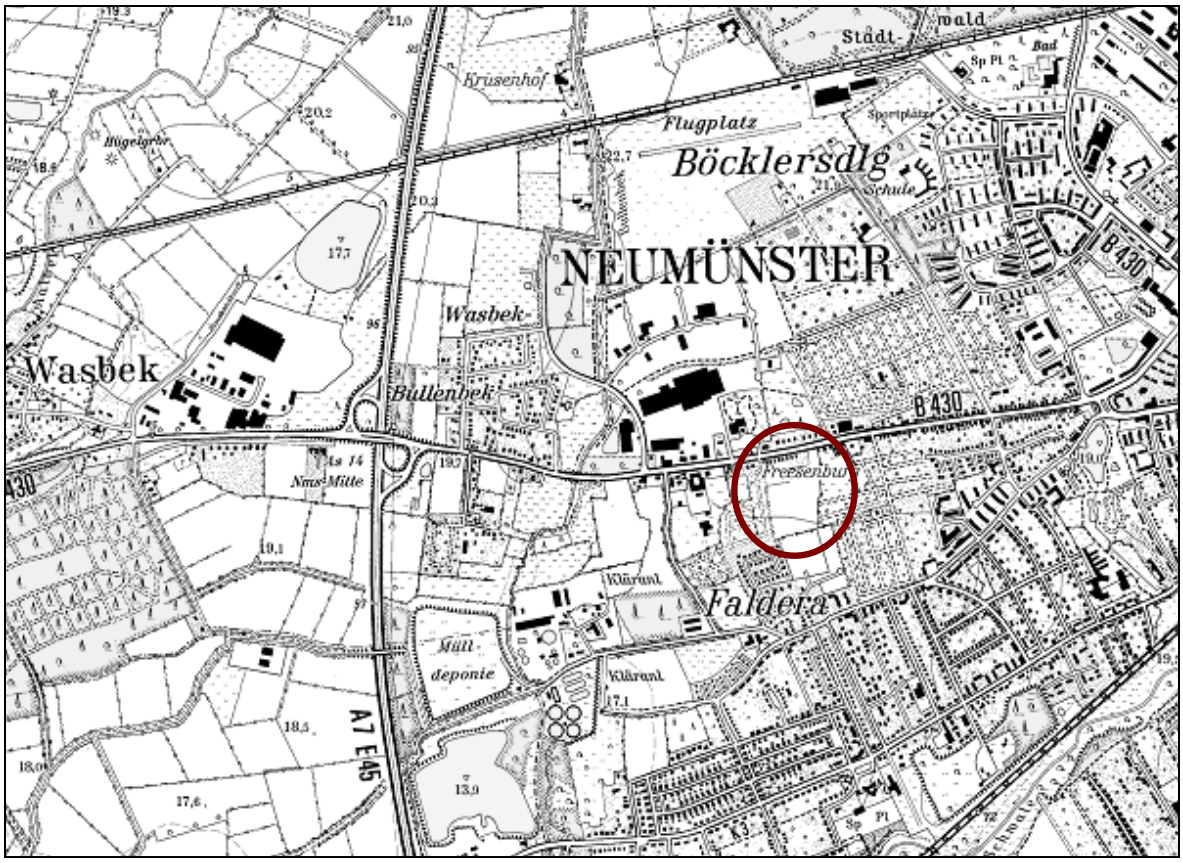
Neumünster, den 15.12.2015
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

Heilmann

<u>TEIL II</u>
Umweltbericht

Teil II

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 173
‚Südlich Wasbeker Straße / Fritz-Klatt-Straße‘
der Stadt Neumünster



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE’s Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: Dezember 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung 3

1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen 5
1.2.1 Fachgesetze 5
1.2.2 Fachplanungen 6

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 7

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose 7
2.1.1 Schutzgut Mensch 7
2.1.2 Schutzgut Tiere 12
2.1.3 Schutzgut Pflanzen 14
2.1.4 Schutzgut Boden 17
2.1.5 Schutzgut Wasser 19
2.1.6 Schutzgut Klima 20
2.1.7 Schutzgut Luft 21
2.1.8 Schutzgut Landschaft 22
2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 25
2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 26

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN 26

3.1 Schutzmaßnahmen 26

3.2 Minimierungsmaßnahmen 26

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 28

4. PLANUNGSALTERNATIVEN 30

4.1 Standortalternativen 30

4.2 Planungsalternativen 31

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 32

5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 32

5.2 Massnahmen zur Überwachung 32

6. ZUSAMMENFASSUNG 33

7. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN 33

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Juli 2015 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach folgt eine Beschreibung der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen und eine Einschätzung der Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter in Bezug auf ihre Erheblichkeit.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der ca. 4,4 ha große Geltungsbereich liegt im Westen der Stadt Neumünster, am südlichen Rand des Stadtteils Böcklersiedlung/ Bugenhagen, südlich der Wasbeker Straße (B 430). Er ist umgeben von Wohnbauflächen und Kleingartenanlagen. Weiter westlich schließen sich dann überwiegend gewerbliche Nutzungen entlang der Wasbeker Straße an. Das Gebiet selbst, grenzt im Norden an die Wasbeker Straße, im Süden an die Fritz-Klatt-Straße und liegt im Westen und Osten zwischen Kleingartenanlagen. Eingefasst wird das Plangebiet teilweise durch Grünstrukturen wie Knicks, Hecken und eine Baumreihe,

die eine Fuß-/ Radwegeverbindung zwischen Wasbeker Straße und dem südlich im Stadtteil Faldera gelegenen Schwale-Grünzug entlang der Westseite begleitet.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 21, 152, 153, 15 (teilweise), 16 und 77 (teilweise) der Flur 40, Gemarkung Neumünster - 6193, Gemeinde Neumünster.

Ziel der Bauleitplanung ist eine Erschließung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet mit einem kleinen Anteil Mischnutzung direkt an der Wasbeker Straße. Es ist geplant, überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Lediglich im zentral gelegenen Baufeld bleibt die Zulässigkeit auf Einzelhäuser beschränkt. Für das Mischgebiet an der Wasbeker Straße ist eine offene Bauweise vorgesehen. Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,25 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt von der Wasbeker Straße aus, über eine Planstraße mit mehreren abzweigenden Stichstraßen, welche im Süden an die Fritz-Klatt-Straße anbindet. Diese Anbindung ist als Tempo 30 Zone, die Stichstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert. Der vorhandene Geh- und Radweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze kann an zwei Stellen von den westlichen Stichstraßen aus erreicht werden. An der östlichen Grenze wird eine Fortführung der Erschließung in die Nachbarflächen offengehalten. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Freifläche vorgesehen, welche als öffentliche Grünfläche angelegt werden soll, die im westlichen Teil bei extremen Regenereignissen Funktionen zur Regenwasserversickerung übernehmen kann.

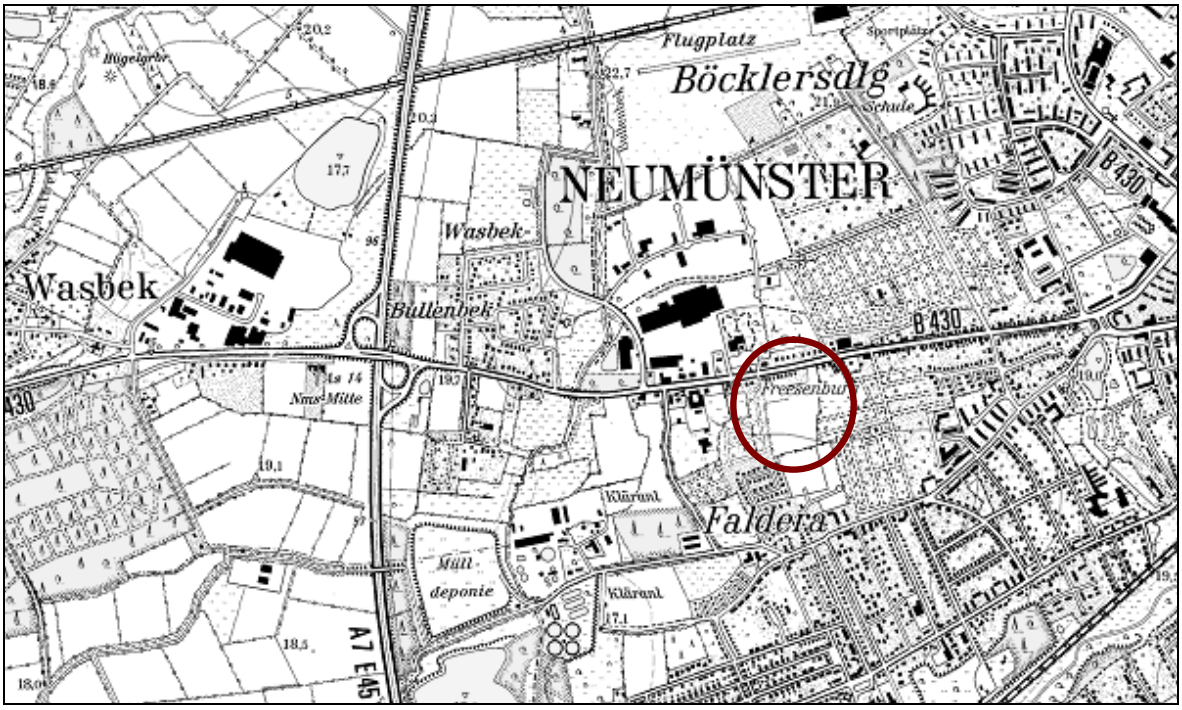


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 15.12.2001

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 20.11.2014

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz

§ 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne
§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geänd. 24.02.2012

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in d Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geänd. 20.11.2014

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 07.08.2013

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
§ 39 Allgemeiner Artenschutz
§ 44 Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 15.11.2014

§ 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

§ 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
§ 9 Verursacherpflichten
§ 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
§ 11 Verfahren

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Regionalplan des Planungsraumes III
Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000)

Die Stadt Neumünster ist im Regionalplan als Oberzentrum eingestuft und zählt zu den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen, womit ihr eine Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt zukommt. Der Stadtteil Böcklersiedlung/ Bugenhagen zählt zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralortes, das Plangebiet ist von dieser Darstellung nicht vollständig mit erfasst.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Die für die Stadt Neumünster und das Planvorhaben relevanten Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 werden in der Begründung zur Bauleitplanung näher erörtert.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III
Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster (2000)

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

Im Westen der Stadt erstreckt sich im Umfeld des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“. Der Geltungsbereich liegt ca. 400 m entfernt von der Schutzgebietsgrenze. Zwischen Plangebiet und LSG-Grenze liegen Siedlungsflächen und Kleingartenflächen.

Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – Natura 2000

Im Umfeld des B-Plangebietes liegen weder FFH-Gebiete noch Europäische Vogelschutzgebiete.

Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster - 1992

Der Flächennutzungsplan in der zurzeit gültigen Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Landschaftsplan der Stadt Neumünster - 2000

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan der Stadt als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau dargestellt. Es wird empfohlen, zu überprüfen, ob die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich wird. Die angrenzenden Siedlungs- und Kleingartenflächen sind entsprechend ihrer aktuellen Nutzung dargestellt. Die an das Plangebiet grenzende Grünlandfläche wird ebenfalls als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau eingestuft.

Im Textteil sind landschaftsplanerische Vorgaben für einzelne Baugebiete formuliert. Darin wird für die Wohnbebauung südlich der Wasbeker Straße der Aufbau eines Grünzuges im Stadtgebiet, der Erhalt vorhandener Knicks mit ausreichender Pufferzone, die wirksame Eingrünung des Siedlungsrandes sowie die Realisierung von Ausgleich und Ersatz im Gebiet und auf dem nahegelegenen Feuchtgrünland genannt.

Diese Vorgaben finden in der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung. Der Ausgleich erfolgt jedoch in einem anderen Teil des Stadtgebietes, da im direkten Umfeld keine geeignete Fläche vorhanden ist. Ein Grünordnungsplan wird nicht erforderlich. Die entsprechenden Inhalte finden im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Berücksichtigung.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen soll eine Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglicht werden, um so der in Neumünster bestehenden Nachfrage nach Wohnraum für Familien nachzukommen. Die Ausweisung von Mischbauflächen an der Wasbeker Straße ermöglicht darüber hinaus in diesem kleinen Teilbereich die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes. Mit der guten Verkehrsanbindung sowie der Nähe zu verschiedenen Einrichtungen der Grundversorgung (Einkaufszentrum Freesen Center und anderen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen) stellt das Plangebiet einen attraktiven Wohnstandort dar.

Die Haupterschließung ist von Norden von der Wasbeker Straße aus vorgesehen, mit einer untergeordneten Anbindung an die Fritz-Klatt-Straße im Süden. Die Fritz-Klatt-

Straße erschließt ausgehend von der Niebüller Straße das südlich des Geltungsbereiches gelegene Wohngebiet und endet derzeit blind. Der Straßenverlauf wird in das Plangebiet fortgeführt und in dem Teilabschnitt angrenzend an den vorhandenen Bolzplatz verkehrsberuhigt ausgebaut.

Mit der Haupterschließung (Planstraße A) des Gebietes von der Wasbeker Straße (Bundesstraße 430) aus, erfolgt eine direkte Anbindung an eine überregionale Straße, welche nicht nur eine Verbindung zwischen dem Stadtzentrum Neumünsters und dem Ort Wasbek darstellt, sondern auch den Anschluss an die Autobahn 7. Im weiteren Verlauf hat die Wasbeker Straße Anschluss an die B 77 und die A 23. Sie ist im Umfeld des Plangebietes beidseitig bebaut. In östlicher Richtung überwiegt die Wohnbebauung, in westlicher Richtung die gewerbliche Nutzung. Über die Wasberker Straße besteht auch eine ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt.
Die Planstraße A verläuft in einer S-Kurve durch das gesamte Plangebiet. Von ihr aus werden die einzelnen Wohnfelder so durch drei Stichstraßen (Planstraße B bis D) erschlossen, dass sich im Zentrum des Gebietes ein geschlossener Straßenring ergibt.
Innerhalb des Gebietes sind in den verkehrsberuhigten Abschnitten der Planstraßen vereinzelte öffentliche PKW-Parkplätze in gekennzeichneten Parktaschen vorgesehen sowie in Parkreihen im nördlichen und südlichen Abschnitt der Planstraße A. Im Verlauf der Planstraße A ist das straßenbegleitende Parken zugelassen.

Abb. 1: Anbindung an den vorh. Geh- und Radweg an der westl. Geltungsbereichsgrenze

Ergänzend zum Straßensystem werden fußläufige Anbindungen im Westen an den öffentlichen Weg und im Süden an den Bolzplatz sowie das Wohngebiet Fritz-Klatt-Straße hergestellt. An zwei Stellen im Osten wird eine Anbindung an das Wegenetz der Kleingartensiedlung planerisch vorbereitet. Der Anschluss erfolgt nicht im Rahmen der Umsetzung des B-Planes Nr. 173, sondern zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Verwirklichung des geplanten Grünzuges zwischen dem westlichen Siedlungsrand und dem Falderapark.

Durch die Entstehung eines neuen Wohngebietes mit ca. 40 Wohneinheiten wird am Standort neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen und das Verkehrsaufkommen auf den vorhandenen Straßen erhöhen. Die Frage, ob das geplante Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen, wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens[1] untersucht. Als Grundlage zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen erfolgte eine Erfassung der vorhandenen Verkehrsstärken durch aktuelle Verkehrserhebungen und eine Abschätzung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens bis zum Prognosehorizont 2030. Um die Leichtigkeit des Verkehrsflusses zu gewährleisten, wird demnach an der Einmündung der Planstraße in die stark befahrene Wasbeker Straße eine

Abb. 2: Wasbeker Str. im gepl. Einmündungsbereich

Linksabbiegehilfe, mindestens als Aufstellbereich auf der Wasbeker Straße erforderlich. Da der Straßenraum ausreichend Platz bietet und die für eine Umgestaltung zu beanspruchenden Parkplätze am Straßenrand wenig genutzt werden, wird vom Gutachten die Einrichtung einer vollwertigen Linksabbiegespur empfohlen. Ein Umbau dieser Art kann nur in Zusammenarbeit mit dem Träger der Bundesstraße erfolgen und liegt nicht im alleinigen Zuständigkeitsbereich der Stadt Neumünster.

Das südlich gelegene Wohngebiet Fritz-Klatt-Straße erhält durch die Planstraße eine Anbindung an die Wasbeker Straße, welche die kürzeste Anbindung an die A 7, das Zentrum und den Einzelhandel bildet. Um die Entstehung von gebietsfremdem Durchgangsverkehr im geplanten Wohngebiet zu vermeiden, wird eine verkehrsberuhigte Gestaltung der inneren Erschließung empfohlen, welche die Durchquerung des Gebietes weniger attraktiv macht als die Nutzung der bestehenden Anbindungen über Schwarzer Weg und Wernershagener Weg. Bei Umsetzung dieser Empfehlung wird eine Durchbindung des Gebietes als verkehrsverträglich eingestuft.

Abb. 3: Fritz-Klatt-Straße

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der als Bundesstraße klassifizierten Wasbeker Straße ist im geplanten Wohngebiet mit Lärmimmissionen zu rechnen. Im Planungszeitraum wurde eine Lärmtechnische Untersuchung[2] zu den Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohnbebauung durchgeführt. Neben der Wasbeker Straße berücksichtigt das Gutachten maßgeblich die Planstraße A. Die Lärmmessungen und –berechnungen haben ergeben, dass im geplanten Mischgebiet direkt an der Wasbeker Straße sowohl die Orientierungswerte für die Bauleitplanung (DIN 18005) als auch die Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) überschritten werden. Im geplanten Wohngebiet werden im nördlichen Geltungsbereich die Orientierungswerte für die Bauleitplanung (DIN 18005) auf 10 Grundstücken und die Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) auf zwei Grundstücken überschritten. Im Mischgebiet und im Bereich der beiden am stärksten betroffenen Wohngrundstücke sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Zu Kennzeichnung dieser Bereiche werden im B-Plan den Empfehlungen des Gutachtens entsprechende Festsetzungen getroffen. Eine Lärmminderung kann außerdem durch eine geeignete Gebäudestellung innerhalb der Baufelder und eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude erreicht werden. Die Nutzung von Terrassen und anderen Außenwohnbereichen ist im gesamten Geltungsbereich in angestrebter Qualität möglich.

Eine weitere zu betrachtende Schallquelle befindet sich südlich des Geltungsbereiches. Die dort gelegene öffentliche Freifläche ist im geltenden B-Plan Nr. 166 als Spielplatz ausgewiesen und wäre als solcher eigentlich nicht hinsichtlich der Lärmemissionen zu betrachten. Da die Realnutzung jedoch der eines Bolzplatzes entspricht, ist er als Sportanlage einzustufen und entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu bewerten. Daher wurde im Planungszeitraum auch eine Lärmtechnische Untersuchung[3] zur Beurteilung der Immissionsbelastung der geplanten Bebauung durch den Bolzplatz durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb der Ruhezeiten nicht eingehalten werden. Entsprechend sind organisatorische oder bauliche Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Bei einer Nutzung

Abb. 4: Vorh. Bolzplatz

innerhalb der Ruhezeiten wären die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles sowie eine Verschiebung der Baugrenzen auf den angrenzenden Grundstücken erforderlich. Bei einer Einschränkung der Nutzung wären keine baulichen Maßnahmen gefordert. Die Einschränkung bedeutet eine Begrenzung der Nutzungszeiten auf 8 h – 20 h an Werktagen sowie 9 h – 13 h und 15 h – 20 h an Sonn- und Feiertagen. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte bzw. Nutzung innerhalb der Ruhezeiten ist an bis zu 18 Tagen im Jahr zulässig. Diesem Weg folgt der Bebauungsplan und nimmt entsprechende Regelungen auf. Vor Ort ist hierzu eine Regelung der Nutzungszeiten mit Hilfe einer Beschilderung erforderlich. Angrenzend an den Bolzplatz setzt der B-Plan eine öffentliche Grünfläche fest. Sollte sich der Lärmschutz über geregelte Nutzungszeiten in der Realität nicht bewähren, besteht hier die Option, zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Dies würde dann voraussichtlich über einen Lärmschutzwall erfolgen, welcher als Platzgründen auf der dem Bolzplatz zugewandten Seite gestuft als „Tribüne“ gestaltet werden könnte.

Im Südosten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Wegeanbindung an den direkt angrenzenden Bolzplatz entstehen. Ein zusätzlicher Spielplatz ist in dem Gebiet nicht vorgesehen. Ein Spielplatz ist in ca. 150 m Entfernung südlich des Gebietes über die Fritz-Klatt-Straße oder den vorhandenen Fuß- und Radweg erreichbar.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine private Gartenfläche, die teilweise von den Bewohnern an der Wasbeker Straße genutzt wurde. Diese Gartenfläche ist Teil des Flurstücks 153 und durch eine Hecke von den südlichen Grünlandnutzungen abgegrenzt. Der Bebauungsplan setzt diese Gartennutzungen als private Grünfläche fest, die entweder von den Anliegern der Wasbeker Straße oder den Käufern der Grundstücke an der Planstraße C erworben und als Garten genutzt werden können.

Die durch den Zuzug junger Familien in den kommenden Jahren zu erwartenden Schülerzahlen können im Hinblick auf die derzeit allgemein rückläufige Entwicklung der Schülerzahlen von den Grundschulen in den Stadtteilen Faldera und Böcklersiedlung/ Bugenhagen aufgenommen werden. Zwei Kindergärten liegen im Umkreis von einem Kilometer.

Östlich grenzt an das Plangebiet eine Grünlandfläche an, die derzeit im Zusammenhang mit dem Plangebiet genutzt wird. Bei Umsetzung des Planvorhabens ist diese Fläche nur noch über die Grundstücke an der Wasbeker Straße zugänglich. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit dieser Fläche bleibt bestehen, sofern sie wie bisher von den Anliegern als Pferdeweide genutzt wird.

Bewertung

Hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in günstiger Lage ist das Vorhaben für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten. Für das Mischgebiet an der Wasbeker Straße werden im Bebauungsplan regelnde Festsetzungen getroffen, die eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung sowie eine Verschärfung der Konkurrenzsituation für die im Umfeld bestehenden Einzelhandelsbetriebe ausschließen sollen.

Der Anliegerverkehr auf der Wasbeker Straße wird durch die hinzukommenden Wohneinheiten etwas zunehmen. Das Verkehrsgutachten belegt, dass bei Einrichtung eines Aufstellstreifens zum Linksabbiegen in das Plangebiet keine Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Wasbeker Straße zu erwarten sind. Für die Querung der Wasbeker Straße durch Fußgänger und Radfahrer wird eine Mittelinsel angelegt. Erhebliche Lärm- oder Schadstoffemissionen sind aus der Planung eines Wohngebietes nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen werden landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht. Die Flächen liegen innerhalb des geschlossenen Siedlungsraumes und sind gemäß Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauentwicklungsflächen vorgesehen. Die Zugänglichkeit der östlich angrenzenden Grünlandfläche bleibt wie vorhanden bestehen. Die Ertragsfähigkeit der betroffenen Fläche gilt gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas SH als besonders gering, so dass eine Umnutzung der Flächen vor dem Hintergrund des Verlustes von Ertragsfläche als nicht erheblich negativ für das Schutzgut Mensch bewertet werden kann.

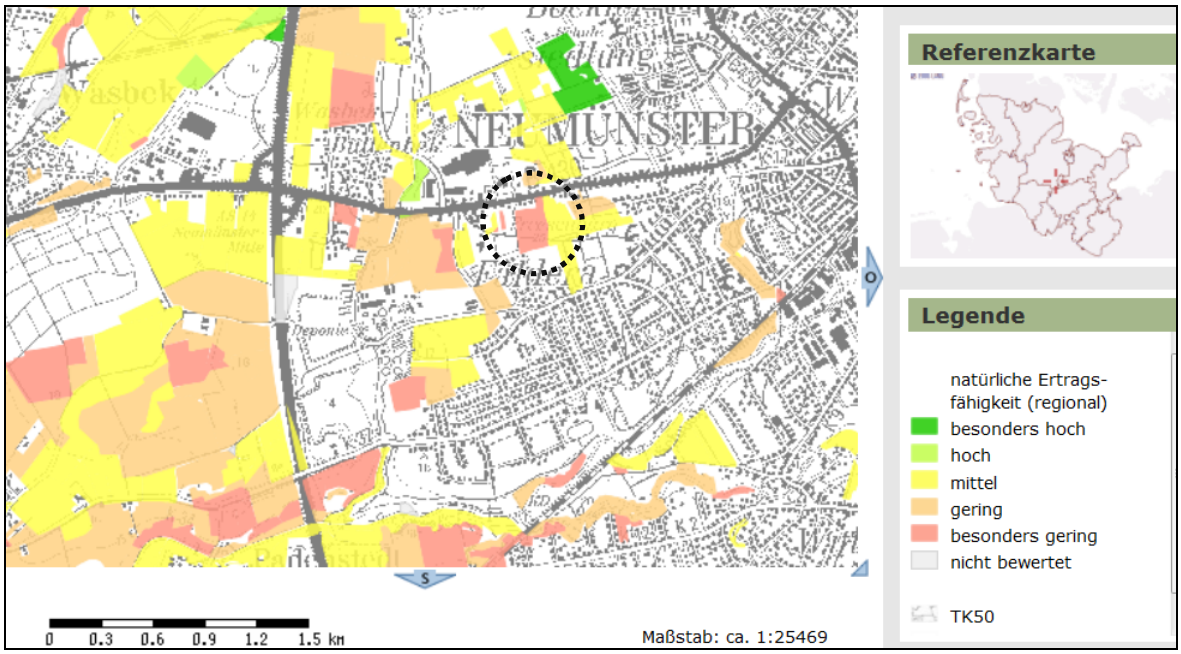


Abb. 5: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden berücksichtigt. Für die Bereiche mit erhöhter Lärmbelastung im Nahbereich der Wasbeker Straße werden entsprechend der Angaben im Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Am Bolzplatz erfolgen organisatorische Lärmschutzmaßnahmen durch Regelung der Nutzungszeiten sowie eine Rücknahme der Baugrenzen. Für die optionale „Nachrüstung" eines Lärmschutzwalles wird in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche vorgehalten. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben sind im geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr innerhalb des Plangebietes wird durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung der inneren Erschließung vermieden. Die fußläufige Querung der Planstraße zum Bolzplatz wird zur Minimierung des Unfallrisikos durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. Aufpflasterung und Aufhöhung der Übergänge, gesichert. Fußläufige Verbindungen in Nachbargebiete werden aufrechterhalten und geschaffen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Fläche weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Für die Bereitstellung benötigter Wohnbauflächen wären dann andere Flächen im westlichen Stadtgebiet in Anspruch zu nehmen, die bisher noch nicht planungsrechtlich auf F-Planebene vorbereitet sind.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend positiv zu bewerten, da durch die Maßnahme zusätzlicher Wohnraum in einer günstigen Lage geschaffen wird. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen werden durch Berücksichtigung der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung ausgeschlossen. Die Verkehrssituation wird hinsichtlich der Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch gestalterische und bauliche Maßnahmen gelenkt.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in zwei unterschiedliche Lebensräume einteilen: offenes Grünland und Gehölzbestände, die überwiegend lineare Randstrukturen bilden und vereinzelt in der Fläche vorkommen.

Die Grünlandflächen bieten potenziell Lebensraum für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Wiesenbrüter, wie z.B. der Feldlerche. Es sind jedoch zwei Bereiche zu unterscheiden. Zum einen der extensiv gepflegte kleine Teilbereich im Südwesten der Fläche und zum anderen der überwiegende Flächenanteil, der einer intensiven Bewirtschaftung unterliegt. Das Extensivgrünland weist eine deutlich höhere Lebensraumeignung auf, aufgrund der geringen Flächengröße bestünde allein in diesem Bereich jedoch nicht einmal Lebensraum für ein einzelnes Brutpaar. Die intensiv bewirtschafteten Bereiche, die z.T. als Pferdekoppeln genutzt werden, haben eine deutlich geringere Lebensraumeignung für Wiesenbrüter.

Mit den vorhandenen Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenzen hat das Plangebiet ein Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der geringen Bestandsgrößen und der Störungsintensität durch die angrenzenden Siedlungsflächen sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten.

In den Randbereichen des Plangebietes kommen einige ältere Bäume vor. Diese können bei ausreichendem Totholzanteil ein Lebensraumpotenzial als Sommerquartier für Fledermäuse oder für höhlenbrütende Vogelarten bieten. Die Grünlandflächen können als Nahrungshabitat und die Knicks als Leitlinien für die Jagd dienen. Diese potentiellen Lebensräume werden durch die geplante Nutzung als Wohnbaufläche nicht beseitigt.

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes gibt es wegen des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen auf der Fläche kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten.

Bewertung

Für europäische Vogelarten und Fledermäuse gelten nach § 44 BNatSchG o.g. Zugriffsverbote.

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind.
Die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 15.03. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere in den angrenzenden Hecken und Gebüschen der Kleingärten nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen. Ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die Entstehung von Ersatzquartieren im Bereich der vorgesehenen Gehölzpflanzungen im Rahmen der allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Bezüglich der potenziell vorkommenden Feldlerche kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldräumung außerhalb des Zeitraumes vom 01.04. und 30.08. erfolgt, oder Vergrämungsmaßnahmen verhindern, dass die Vogelart vor Baubeginn im Plangebiet mit dem Brutgeschäft beginnt. Aufgrund der eingeschränkten Lebensraumeignung des Plangebietes und des Vorhandenseins von Ausweichflächen im Umfeld (LSG am westlichen Stadtrand) ist auch die lokale Population der Feldlerche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht.

Die älteren Bäume liegen im Randbereich des Geltungsbereiches und bleiben im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erhalten, so dass potenzielle Lebensräume für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten nicht von dem geplanten Eingriff betroffen sind. Ebenso bleiben die linearen Gehölzstrukturen im Grenzverlauf in ihrer Leitlinienfunktion erhalten und erhalten Schutzstreifen, die von baulichen Nebenanlagen auszunehmen sind, um so Beeinträchtigungen durch die wohnbauliche Nutzung zu minimieren. Die potenzielle Funktion der Grünlandfläche als Nahrungshabitat wird durch das Vorhaben eingeschränkt. Da kleinräumig öffentliche Grünflächen und zusätzliche Gehölzbestände geschaffen werden und im Baugebiet größere Gartenflächen entstehen, geht diese Funktion jedoch nicht grundsätzlich verloren.

<u>Bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u> bliebe der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umliegenden Nutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

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.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Sommer 2015 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wasbeker Straße begrenzt und hat im Süden Anschluss an die Fritz-Klatt-Straße. Die Fläche ist im Norden und Süden von Bebauung sowie im Westen und Südosten von Kleingartenanlagen umgeben, lediglich im Nordosten grenzen weitere Grünlandflächen an, die jedoch innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches liegen und keinen Anschluss an die offene Landschaft haben. Im Südwesten grenzt ein Bolzplatz an das Plangebiet an.

Abb. 6: Extensiv genutzter Grünlandteil

Abb. 7: Intensivgrünland mit rahmendem Gehölzbestand

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Wirtschaftsgrünland, welches zum Erfassungszeitpunkt z.T. beweidet und z.T. gemäht war. Dasselbe gilt für die östlich an das Plangebiet angrenzende Grünlandfläche. Ein Teilbereich im Südwesten des Plangebietes (Flurstück 15) wird extensiv bewirtschaftet und stellt sich arten- und strukturreicher als der Rest der Fläche dar. Im Süden des Flurstücks 16 wurden zum Erfassungszeitpunkt ungemähte Saumstreifen entlang der Knicks belassen. Das Untersuchungsgebiet weist relativ hohe Grundwasserstände auf. Anzeichen in der Vegetationszusammensetzung für oberflächlich anstehendes Wasser gibt es jedoch nicht. Eine Ausprägung als artenreiches Feuchtgrünland liegt im Geltungsbereich nicht vor. Auch in den grabenartigen Geländemulden sind nur sehr sehr vereinzelt Feuchtezeiger erkennbar. Überwiegend unterscheidet sich die Vegetation hier nicht von der im Umfeld. Am westlichen Rand des Plangebietes sind ein öffentlicher Fuß- und Radweg und eine private Grünfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Der Weg hat eine wassergebundene Decke und ist beiderseits von schmalen Grünstreifen flankiert. Die private Grünfläche wird als Gartenland genutzt und ist durch eine 3-4 m hohe Scheinzypressenhecke *(Chamaecyparis lawsoniana ´Glauca´)* vom übrigen Plangebiet getrennt.

Eine äußere Einfassung des Plangebietes durch Gehölzstrukturen besteht in Teilbereichen und in unterschiedlicher Ausprägung. Der Grenzabschnitt an der Wasbeker Straße sowie die nordöstliche Plangebietsgrenze sind offen. Entlang der südöstlichen Grenze zur Kleingartensiedlung verläuft ein Knick mit mehreren Überhältern. Der zum Gelände des Kleingarten gehörende Wall ist degradiert, der Gehölzbestand einreihig und die Strauch-

schicht eher spärlich. Zum Erfassungszeitpunkt waren die Gehölze auf den Stock gesetzt. Der Bewuchs an der südlichen Grenze, welcher das Plangebiet vom benachbarten Siedlungsgebiet trennt, stellt sich als grabenbegleitender Böschungsbewuchs aus Bäumen und Baumgruppen dar und weist im östlichen Abschnitt eine größere Lücke auf. Die Abgrenzung zum Bolzplatz besteht aus einer mehrreihigen Gehölzanpflanzung. Der Bestand ist dicht und enthält einige Überhälter. Im Grenzverlauf zur westlich benachbarten Kleingartensiedlung verläuft wiederum ein Knick, welcher auch die Begrenzung des öffentlichen Geh- und Radweges bildet. Es handelt sich hier um einen 2-reihigen, dichten Gehölzbestand ohne Knickwall mit mehreren markanten Überhältern. In dem Grünstreifen zwischen dem Weg und dem geplanten Baugebiet wurde eine lockere Baumreihe angepflanzt. Es handelt sich dabei um junge Linden *(Tilia cordata)*. Die vorhandene Wohnbebauung an der Wasbeker Straße ist durch verschiedenartige Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken gegenüber dem Plangebiet abgegrenzt.

Abb. 8: Knick an der südöstl Geltungsbereichsgrenze

Abb. 9: Dichter Gehölzbestand nördl. Bolzplatz

Die Artenzusammensetzung der Knicks und Gehölzstreifen ist knicktypisch und von mittlerer Vielfalt. Der Bestand am Bolzplatz ist etwas artenreicher, der Gehölzstreifen an der südlichen Grenze artenärmer. Bei den Überhältern handelt es sich zumeist um Stieleichen (*Quercus robus)* und Hainbuchen *(Carpinus betulus)*, aber auch Esche *(Fraxinus excelsior)*, Kastanie (*Aesculus hippocastanum)*, Feldahorn *(Acer campestre)* und Kirsche *(Prunus avium)* sowie einzelne Nadelgehölze kommen u.a. vor. Als besonders markant sind eine Eiche am südlichen und eine Hainbuche am östlichen Plangebietsrand hervorzuheben.

Innerhalb der Grünlandfläche befinden sich im nordwestlichen Plangebiet mehrere Obstgehölze und einzelne Weißdornsträucher. Außerdem liegt im nordöstlichen Plangebiet eine kleine Gehölzgruppe, welche offenbar als Relikt eines ehemaligen Knicks verblieben ist. Im Bereich der privaten Grünfläche ist ein Ahorn als markanter Einzelbaum besonders hervorzuheben.

Abb. 10: Knickrelikt im Nordosten

Abb. 11: Einzelbaum in Gartenfläche

Die einfassenden Gehölzstrukturen sowie die Gehölzgruppe (Knickrelikt) im nördlichen Plangebiet bleiben erhalten und werden durch Anpflanzungen im Geltungsbereich ergänzt. Die Scheinzypressenhecke, welche auf den geplanten Grundstücken liegt und nicht im B-Plan festgesetzt werden wird, kann von den zukünftigen Grundstückseigentümern entfernt oder erhalten werden. Der Gehölzbestand am Bolzplatz wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. *(Sollten in diesem Bereich nachträglich bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die eine Beseitigung des Gehölzbestandes erforderlich machen, ist dieser Eingriff im Rahmen des Bauantrages zu kompensieren.)*

Als Neupflanzungen sind im Plangebiet 12 Bäume entlang der Planstraße A sowie Gehölzstreifen zur Einfassung der Wohnbauflächen am westlichen und östlichen Gebietsrand vorgesehen. Die Gehölzstreifen sollen auf den Privatgrundstücken liegen und eine Breite von 1,50 m erhalten. Innerhalb der im südlichen Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche werden am nördlichen Rand angrenzend an die Grundstücke Gehölzgruppen vorgesehen, die eine Eingrünung des Siedlungsrandes gewährleisten, aber gleichzeitig Durchblicke offen lassen. Am südlichen Rand wird eine durchgehende Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen ausgewiesen, welche die vorhandenen Bäume mit einbezieht und eine Verbindung zu den Gehölzflächen südlich des vorhandenen Bolzplatzes herstellt. Außerdem wird im nördlichen Plangebiet das Knickrelikt durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Bestand gesichert und durch eine knickartige Gehölzanpflanzung nach Süden verlängert sowie durch Gehölzgruppen ergänzt.

Zwei markante Überhälter im südlichen Plangebiet, der Baum in der privaten Grünfläche sowie die Baumreihe entlang des öffentlichen Geh- und Radweges werden als zu erhalten festgesetzt.

Die für die fußläufigen Anbindungen an die östlich gelegene Kleingartenanlage erforderlich werdenden Knickdurchbrüche sind nicht Gegenstand des B-Planes Nr. 173. Der Eingriff erfolgt erst bei Umsetzung des Grünzug-Konzeptes und wird auch in diesem Zusammenhang beantragt und kompensiert. Im Rahmen der B-Planumsetzung bleibt der Knick zunächst vollständig erhalten.

Bewertung

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanze wird sich im Wesentlichen auf den Verlust von Dauergrünland beschränken. Bestandsbedrohte und gefährdete Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und Standortausprägung nicht zu erwarten. Für die Beanspruchung der ökologisch wertvolleren Extensivgrünlandfläche wird zusätzlich zur Kompensation der Flächenversiegelung ein Ausgleich für den Verlust der Vegetationsstrukturen erforderlich und berücksichtigt (vgl. Kap. 3.3).

Die vorhandenen Gehölzbestände in Form von Knicks und Gehölzstreifen bleiben zum größten Teil erhalten. Die Beseitigung einzelner Obstgehölze und Sträucher wird durch die im Rahmen der Grünordnung vorgesehenen Gehölzanpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen kompensiert.

Die aufgrund ihres Alters und Ausprägung für den Plangeltungsbereich markanten Einzelbäume sowie die vorhandene Baumreihe werden durch Festsetzung im Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert. Geplante Neunanpflanzungen gewährleisten eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Bisher war der vorhandene Knick im Südosten des Plangebietes nur an einer Seite von einem öffentlichen Weg innerhalb einer Kleingartenanlage flankiert, die andere Seite

grenzte an eine offene Grünlandfläche. Bei Umsetzung des Planvorhabens wird zukünftig auch diese Seite des Knicks von Bebauung eingefasst. Der Knick liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf dem öffentlichen Kleingartengelände und ist durch die dort bestehende intensive Nutzung bereits beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes soll die Festsetzung einer 5 m breiten anbaufreien Zone am Knick gewährleisten, dass keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen durch die angrenzende Nutzung hinzukommen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster wird unter diesen Umständen auf eine Kompensation des ökologischen Funktionsverlustes des Knickbiotopes verzichtet.

Bei weitest gehendem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und Berücksichtigung von angemessenen Neuanpflanzungen sowie erhöhter Kompensation des Eingriffes in das Extensivgrünland können die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 173 auf das Schutzgut Pflanze als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Flora nicht, da die bestehende Flächennutzung voraussichtlich fortgeführt würde. Je nach Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung könnte eine Verschiebung des Artenspektrums im Positiven wie im Negativen erfolgen.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze hinsichtlich der Beseitigung vereinzelter Gehölze und einer kleinen Extensivgrünlandfläche. Neuanpflanzungen sind im Plangebiet und geeignete Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich bei den Böden in der Region vorwiegend um Braunerde bis Braunerde-Podsol aus (Flug-) Decksand über Sandersand. Moorböden sind gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas SH im Plangebiet nicht vertreten.

Gemäß Landschaftsplan ist die vorherrschende Bodenart in Neumünster Sand, woraus sich verschiedene Bodentypen, vorwiegend Gleye und Anmoorgleye, welche fast im ganzen Stadtgebiet auftreten, entwickelt haben. Es handelt sich dabei um gute bis geringwertige Grünlandböden. In der trockenen Zeit sind Grundwasserstände zwischen 80 und 190 cm unter Flur sowie in der feuchten Zeit zwischen 20 und 40 cm unter Flur typisch. Gleyböden zeigen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte im Juni 2015 eine Baugrunduntersuchung[4]. Im Bereich der geplanten Grundstücke wurden bei 4 Bohrsondierungen unter einer 40 bis 50 cm starken Mutterbodenschicht bis in ca. 6 m Tiefe Sande und Kiese verschiedener Körnungen (überwiegend Grob- und Mittelsande) vorgefunden.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Neumünster jedoch zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Gemäß § 2 Abs. 3 KampfmV muss demnach vor der Erstellung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarbeiten vom Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten bei der Landesbehörde

eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen des Grundstückes bzw. Plangebietes eingeholt werden. Gemäß Stellungnahme des Innenministeriums S.-H. ist die Fläche vom Bauträger vor Beginn der Bauarbeiten durch das Landeskriminalamt Kiel auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Diese Untersuchung hat im November 2015 stattgefunden und keine Hinweise oder Funde von Kampfmittelresten ergeben.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit umfangreichen Neuversiegelungen von Boden sowie mit umfangreichen Bodenauffüllungen zu rechnen.

Bewertung

Durch die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen wird bisher unbefestigter Boden versiegelt.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben ist mit umfangreichen Bodenversiegelungen im Bereich der geplanten Bau- und Erschließungsflächen zu rechnen. Zur Sicherung der Entwässerung wird eine Anhebung des Straßenniveaus erforderlich. Daraus ergibt sich, dass auch die Baugrundstücke im gesamten Geltungsbereich aufgehöht werden und es zu umfangreichen Bodenauffüllungen kommt. Da es sich bei den betroffenen Böden weder um eine in der Region seltene Bodenart, noch um einen im Stadtgebiet seltenen Bodentyp, sondern um anthropogen überformte Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig. Unbeeinflusste Gleyböden haben wegen ihrer extremen Standortbedingungen eine besondere Bedeutung für die Entwicklung seltener und wertvoller Lebensräume. Dieses Standortpotenzial ist im Plangebiet jedoch durch die erfolgten Veränderungen der Standortverhältnisse deutlich eingeschränkt. Ebenso gaben die durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf das Vorkommen dieser Bodentypen.

Der Umfang dieser erforderlichen Kompensationsmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9.12.2013. Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Versiegelung durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5. Für Bodenauffüllungen gilt ein vermindertes Ausgleichsverhältnis, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt. (Vgl. Kapitel 3.3)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

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.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Neumünster liegt hinsichtlich des Oberflächenabflusses im Einzugsgebiet der Stör. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden des Stadtteils Faldera, ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt, fließt die Schwale, welche in diesem Bereich in die Stör mündet.
Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes verlaufen Grabenstrukturen, z.T. knickbegleitend und z.T. in der Fläche. Zum Erfassungszeitpunkt waren alle Gräben trocken. Die vorhandene Vegetation deutet darauf hin, dass sich insgesamt nur selten und wenn, nur kurzfristig Wasser in diesen Geländemulden sammelt.

Das Plangebiet ist gemäß Baugrunduntersuchung durch einen geringen Flurabstand des Grundwassers gekennzeichnet. Zum Erfassungszeitpunkt im Juni 2015 lag der Grundwasserspiegel zwischen 1,20 m und 1,50 m unter Geländeoberkante (GOK) auf einem Niveau von rd. 18,50 m ü. NHN. Es handelt sich dabei nicht um ausgepegelte Grundwasserstände, es ist lediglich eine Messung während der Bodensondierungen erfolgt. Entsprechend sind im Rahmen der natürlichen Schwankungen jahreszeitliche und witterungsbedingte Abweichungen des gemessenen Grundwasserspiegels zu erwarten.

Bewertung

Durch die geplante bauliche Nutzung der Freiflächen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, da ein Großteil der Flächen versiegelt wird. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu minimieren, soll das anfallende Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet versickert werden. Ein Anschluss des Plangebietes an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

Die Planstraßen einschließlich gepflasterter Gehwege sollen über Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen des Straßenraumes entwässert werden. Die Anlage der Mulden erfolgt einseitig. Die Straße erhält dafür ein Quergefälle. Die Versickerungsmulden werden 2,00 m breit, 0,40 m tief, mit Mutterboden angedeckt und mit einer Rasenmischung angesät. Gehwege mit wassergebundener Befestigung entwässern in die angrenzenden Vegetationsflächen. Die Entwässerung der privaten Erschließungsstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt über Versickerung auf den Privatgrundstücken. Innerhalb der Grünfläche im südlichen Plangebiet, welche am natürlichen Geländetiefpunkt liegt, ist die Profilierung einer flachen Mulde vorgesehen, welche im Falle eines seltenen Starkregenereignisses der Sammlung, Rückhaltung und Versickerung des ggf. überschüssigen Regenwassers dienen soll. Es handelt sich hierbei um eine Retentionsfläche, in der das Wasser wie in den Versickerungsmulden über den belebten Oberboden versickern kann, so dass keine Vorklärung erforderlich wird. Die Retentionsfläche wird ebenfalls mit einer Rasenmischung angesät.

Für alle Grundstückseigentümer besteht die Option, das anfallende Oberflächenwasser auf ihrem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu sammeln.
Gemäß den technischen Vorschriften für den Bau von Versickerungsanlagen beträgt die erforderliche Mindestüberdeckung des Grundwassers 1,00 m. Legt man den gemessenen Grundwasserstand von ca. 18,50 m ü. NHN sowie eine Schwankungstoleranz von 0,50 m zu Grunde, ist die Sohle der Versickerungsmulden demnach auf einem Niveau von 20,00 m ü. NHN anzulegen. Der Höhenverlauf der Planstraßen richtet sich also zum einen nach den Anschlusshöhen an der Wasbeker Straße und der Fritz-Klatt-Straße, welche bei ca. 20,60 m ü. NHN liegen, und zum anderen nach der erforderlichen Sohlhöhe der Versickerungsmulden, welche notwendig ist, um im gesamten Straßenverlauf die geforderte Mindestüberdeckung des Grundwassers einzuhalten. Dazu wird bei Berücksichtigung des

Quergefälles der Straße und der Muldentiefe von 0,40 m im Straßenverlauf ein durchgängiges Niveau von 20,60 m ü. NHN erforderlich, so dass bei vorhandenen Geländehöhen zwischen 19,40 m ü. NHN und 20,20 m ü. NHN im Straßenverlauf eine Geländeaufhöhung um 0,40 m bis 1,20 m notwendig wird.
Im Bereich der Grundstücke ist, wie bei den Straßenflächen, im natürlichen Geländeverlauf die Mindestüberdeckung des angenommenen Bemessungsgrundwasserspiegels von 19 m ü. NHN ebenfalls nicht überall gewahrt. In Abhängigkeit von der Art der geplanten Oberflächenentwässerung sind daher auch die Grundstücke mehr oder weniger aufzuhöhen. Außerdem besteht die Notwendigkeit, die Fußbodenhöhe der geplanten Gebäude an das erhöhte Straßenniveau anzugleichen.

Durch die lokale Versickerung des Oberflächenwassers wird der negative Einfluss des Planvorhabens auf die Grundwasserneubildung minimiert. Gleichzeitig werden dadurch jedoch Eingriffe in die Topographie des Plangebietes verursacht.

Bei einer Bebauung ohne Unterkellerung ist nicht mit einem Eingriff in das oberflächennahe Grundwasser zu rechnen. Bei Unterkellerung der Gebäude wäre jedoch von einem Eingriff in das Grundwasser auszugehen.
Für die Verlegung von Rohrleitungen werden je nach Einbautiefe ggf. Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich.

Die Gefahr von Verunreinigungen des Grundwassers ist im Falle einer Wohnnutzung gering. Der untere Hauptgrundwasserleiter verläuft in einer Tiefe von ca. 65 m. Eine Betroffenheit des zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiters kann daher ausgeschlossen werden.

Mit wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Stör ist durch das geplante Vorhaben nicht zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

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.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Neumünster wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 10°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 20°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 1°C im Februar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 850 bis 900 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Südwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 2 Beauforts.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird einerseits durch die großflächigen landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen am westlichen Ortsrand sowie die Grünflächen der Kleingartenanlagen und Koppeln im direkten Umfeld und andererseits durch die Versiegelungsflächen der angrenzenden Siedlungsflächen, welche im Bereich Freesen Center besonders verdichtet sind, geprägt.

Die Abteilung Stadtentwicklung –Klimaschutz- der Stadt Neumünster weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass „Flächen mit starker nächtlicher Abkühlung wie Wiesen, Felder, Brachland und Gartenland mit niedriger Vegetationsdecke zur Ausbildung lokaler, thermisch induzierter Windsysteme beitragen. Die nächtliche Kaltluftbildung über grünem Freiland wird in nur geringem Maße durch Strömungshindernisse in ihrem Abfluss gebremst. Somit übernehmen sie bei windschwachen Strahlungswetterlagen eine durchaus aktive Rolle. Aufgrund ihrer klimaökologischen Ausgleichsleistungen werden sie als ‚klimaaktive Flächen' bezeichnet."

Aufgrund seiner Nutzung als Dauergrünland kommt dem Plangebiet im Zusammenhang mit den angrenzenden Kleingartenflächen die o.g. klimaaktive Funktion zu.

Bewertung

Durch die geplante bauliche Nutzung und die damit verbundene Erhöhung der Flächenversiegelungen nimmt die klimaaktive Funktion des Plangebietes ab. Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (0,25) soll der Anteil der Flächenversiegelung und damit das Eintreten stadtklimatischer Effekte, wie Temperaturerhöhung sowie Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Luftbewegung, begrenzt werden. Die Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches soll zusammen mit dem Bolzplatz und den angrenzenden Kleingartenanlagen als Teil eines größeren Grünzuges weiterhin zum Luftaustausch innerhalb des Stadtgebietes beitragen. Die örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers trägt zur Minimierung der negativen Effekte auf das Lokalklima bei.

Durch die bauliche Entwicklung dieses Standortes wird im Sinne des Gebotes der Innenentwicklung auf eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verzichtet. Unter Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen daher als wenig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BimSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH_3) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Bewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet geringfügig erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen und der guten Durchlüftungssituation im Untersuchungsgebiet jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

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

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist durch städtische Siedlungsstrukturen und innerörtlich gelegene landwirtschaftliche Flächen geprägt. Das direkte Umfeld des Geltungsbereiches bestimmen Wohnbauflächen, Kleingartenanlagen und die verbleibende Grünlandfläche.

Abb. 12: Luftbildaufnahme (2004) aus: google earth 2015

Die Siedlungsstrukturen im Umfeld haben unterschiedlichen Charakter. Während die Flächen an der Wasbeker Straße einer klassischen Straßenrandbebauung mit gleichmäßiger Gebäudeausrichtung und überwiegend ähnlicher Gebäudegestaltung sowie großen, weit

ins Hinterland reichenden Gärten zuzuordnen sind, handelt es sich an der Fritz-Klatt-Straße um eine typische Neubausiedlung mit inhomogeneren Gebäudestrukturen und kleineren Grundstücksgrößen. In beiden Fällen dominiert die überwiegend eingeschossige Einzelhausbebauung mit geneigten Dachflächen. Geschosswohnungsbau gibt es im Umfeld nicht. Nordwestlich des Plangebietes wird die Kleinteiligkeit durch z.T. großvolumige Gewerbe- und Einzelhandelsgebäude mit umfangreichen Versiegelungsflächen abgelöst. Ein direkter Sichtbezug zwischen diesem Bereich und dem Plangebiet besteht jedoch nicht.
Aufgrund der Lage mehrerer großflächiger Kleingartenanlagen sowohl direkt angrenzend an den Geltungsbereich als auch nördlich der Wasbeker Straße ist der Grünflächenanteil in der Umgebung des Plangebietes relativ hoch. Die baulichen Anlagen sind überwiegend von geringer Höhe (ein- bis zweigeschossige Gebäude, Gartenlauben), so dass insgesamt ein offener Siedlungseindruck entsteht. Der westliche Siedlungsrand Neumünsters liegt unweit des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst ist eine als Grünland genutzte offene Fläche. An den Grenzen zu den benachbarten Siedlungs- und Kleingartenflächen wird es überwiegend von linearen Gehölzstrukturen eingefasst. Die Grenze zur verbleibenden Grünlandfläche sowie die Grenze an der Wasbeker Straße sind offen. Die Einsehbarkeit des Gebietes ist von der hier gegeben, von den südlich gelegenen Siedlungsflächen aufgrund der vorhandenen Gehölze eher gering und von den Siedlungsflächen im Norden teilweise gegeben. Die Topographie des Plangebietes ist kaum bewegt auf einem Niveau zwischen 19,50 m ü. NHN und 20,20 m ü. NHN. Insgesamt ist das Gelände im weiteren Umfeld eben bis flach wellig mit einem Gefälle nach Süden zur Schwale/ Stör ausgeprägt.

Abb. 13: Bebauung an der Wasbeker Str.

Abb. 14: Blick über das Plangebiet nach Nordosten

Der im westlichen Plangebiet gelegene öffentliche Fuß- und Radweg ist Bestandteil einer Wegeverbindung zwischen der Wasbeker Straße und dem Schwale-Grünzug. Die Niederungsbereiche der Schwale und der Stör sind zum einen Bestandteil des Biotopverbundsystems mit Flächen für Naturschutzmaßnahmen, zum anderen aber auch in Teilen durch Wanderwege erschlossen und dienen der siedlungsbezogenen Naherholung. An der Wegeverbindung dorthin liegen südlich der Ehndorfer Straße außerdem Sportanlagen, soziale Einrichtungen, öffentliche Grünflächen, ein Spielplatz sowie zwei Schulen. Im Rahmen des Planvorhabens wird die bestehende Wegeverbindung aufrechterhalten und durch das geplante Straßen- und Wegesystem ergänzt.

Zwischen dem westlichen Siedlungsrand und dem östlich des Plangebietes gelegenen Falderapark plant die Stadt Neumünster unter Einbeziehung der südlich der Wasbeker Straße gelegenen Kleingartenflächen einen zentralen Grünzug. Der südliche Teil des

Plangebietes liegt innerhalb der angedachten Achse und greift das Konzept durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche in Verlängerung des bestehenden Bolzplatzes auf.

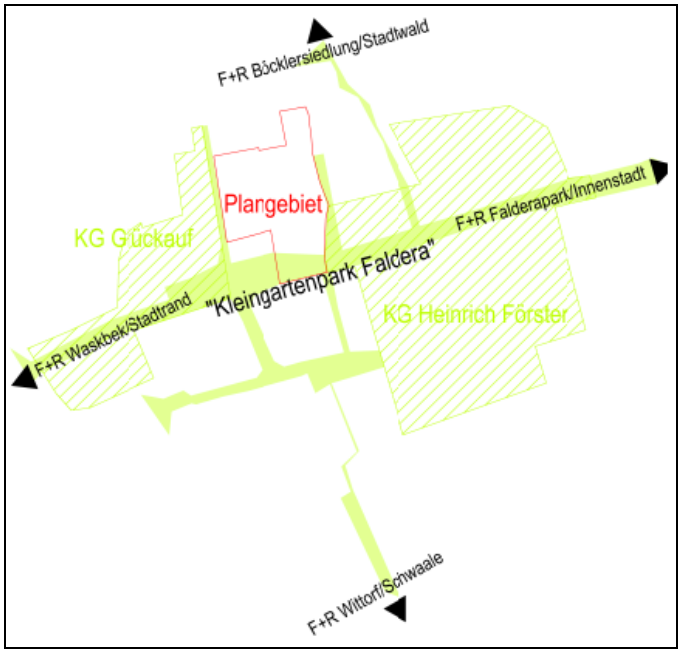


Abb. 15: Konzeptskizze
Quelle: Stadt Neumünster - Stadtplanung

Bewertung

Die Veränderungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch die geplanten baulichen Anlagen verursacht, die auf bestehenden Freiflächen als Beeinträchtigung empfunden werden können. Die geplante Bebauung stellt einen Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungsflächen an der Wasbeker Straße und der Fritz-Klatt-Straße dar und fügt sich in ihrer Struktur in das umgebende Siedlungsbild ein. Größe und Volumen der Baukörper sowie der Grad der Flächenausnutzung orientieren sich an den südlich gelegenen, etwas stärker verdichteten Strukturen. Da es sich bei der beanspruchten Grünlandfläche um einen isoliert innerhalb des geschlossenen Siedlungsraumes gelegenen Bereich handelt und der Bezug zur freien Landschaft fehlt, ist das Vorhaben als Innenverdichtung im Sinne der landesplanerischen Vorgaben einzustufen.

Die vorhandene Freifläche hat für den vorhandene Geh- und Radweg durch die Blicköffnung nach der Durchquerung von Siedlungsflächen eine gewisse Bedeutung für das Landschaftserleben, ist jedoch von der umgebenden Nutzung kaum wahrnehmbar, so dass dem Plangebiet an dieser Stelle keine hervorgehobene Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild eingeräumt und die Beeinträchtigung durch das Vorhaben als gering eingestuft wird. Im südlichen Teil des Plangebietes bleibt eine öffentliche Grünfläche als Baustein des geplanten übergeordneten Grünzuges sowie als siedlungsnahe Freifläche erhalten.

Für die geplante Wohnbebauung wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen und –volumen auf das ortstypische Maß angestrebt. Aufgrund der im Norden und Süden gegebenen Straßenanschlusshöhen sowie der entwässerungstechnischen Vorgaben erfolgt im Plangebiet eine Aufhöhung der Straßenkörper. Für die geplanten Gebäude wird im B-Plan eine feste Höhe (21,00 m ü. NHN) für die Oberkante des Fertigfußbodens festgesetzt, die sich nach dem erforderlichen Straßenniveau (20,60 m ü. NHN) richtet und einen einheitlichen Höhenverlauf gewährleistet. Ausgehend davon wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m (30,00 m ü. NHN) festgelegt. Als Orientierung für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen wurden die Höhen der umgebenden Gebäude herangezogen. Mit der

Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,4 wird darüber hinaus das Volumen der entstehenden Baukörper und damit die Baudichte im Gebiet entsprechend der umgebenden Bebauung begrenzt. Staffelgeschosse sind nicht zugelassen, um zu vermeiden, dass die räumliche Wirkung einer Dreigeschossigkeit entsteht. An den offenen Außenrändern des Wohnquartiers werden Pflanzgebote für Gehölzstreifen und Hecken zur Eingrünung des Siedlungsbereiches und zu öffentlich genutzten Freiflächen festgesetzt.
Das an der Nachbarbebauung orientierte Maß der baulichen Nutzung sowie der Erhalt und die Ergänzung der einfassenden Gehölzstrukturen ermöglicht die Einbindung des Gebietes in das Ortsbild. Eine Durchgrünung des Wohngebietes und die Hervorhebung der Haupterschließung wird durch die Festsetzung mehrerer Baumpflanzungen im Verlauf der Planstraße A berücksichtigt. Bei den gewählten Grundstücksgrößen und zugelassenen Bauformen verbleiben Gartenflächen in einer für den Ortsteil typischen Ausdehnung.

Das Plangebiet wird in das innerörtliche Fuß- und Radwegesystem eingebunden. Sowohl die bestehende Nord-Süd-Verbindung zwischen Wasbeker Straße und Schwale-Grünzug als auch die geplante West-Ost-Verbindung zwischen dem Siedlungsrand und dem Falderapark finden Berücksichtigung. Die Umsetzung des zentralen West-Ost-Grünzuges bleibt möglich, da die spätere Anbindung der im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünfläche an das Wegesystem der Kleingartenanlage als Option offengehalten wird. Die Verbindung der Grünfläche zum Bolzplatz wird hergestellt und der Verkehr auf der querenden Planstraße A durch verkehrsberuhigten Ausbau der Straße dem Grünzug untergeordnet.

Bei konsequenter Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung insgesamt als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch innerörtlich gelegene landwirtschaftliche Flächen erhalten.

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

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Fundstellen gibt es gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes derzeit nicht. Sollten jedoch während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Eine Betroffenheit sonstiger Sachgüter ist nicht erkennbar.

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

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.

  (Schutzgut Boden)

- Der Knick an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch die Festsetzung einer 5 m breiten anbaufreien Zone auf den Privatgrundstücken, die von jeglicher baulichen Nutzung (auch Nebenanlagen) freizuhalten ist und nicht in ihrer Geländehöhe verändert werden darf, vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende Wohnbaunutzung geschützt.

  (Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft

- Sicherung des Knickreliktes im nördlichen Plangebiet durch Einbindung in eine öffentliche Grünfläche.

  (Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft

- Bei Baumaßnahmen im Umfeld von landschaftsprägenden Bäumen im Plangebiet und auf Nachbargrundstücken sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen.

  (Schutzgut Pflanze/ Landschaft

- Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01.09. bis 31.03.

  (Schutzgut Tier)

3.2 MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

- Einbindung des Gebietes durch Gehölzstreifen sowie Durchgrünung durch Baumpflanzungen im Verlauf der Planstraße A im Rahmen der Grünordnung.

  (Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaft/ Klima)

Grünordnung

3.2.1 Anpflanzen von Laubbäumen:

Entlang der Planstraße A sind 12 Bäume zu pflanzen.

Pflanzqualitäten:	Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Baumgruben:	Volumen mind. 10 m³
Baumscheiben:	Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen, Wildstauden oder Gräsern

Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten geeignet:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus padus ‚Tiefurt'	Traubenkirsche

3.2.2 Hecken auf den Privatgrundstücken:

Auf den in der Planzeichnung markierten Flächen sind die Grundstücke durch Heckenpflanzungen einzufassen.

Öffentliche Grünflächen:

3.2.3

Im Bereich der nördlichen Grünfläche ist in Verlängerung des Knickreliktes eine lineare, knickartige Gehölzanpflanzung anzulegen. Zu verwenden sind heimische Laubgehölze der regionaltypischen Knickvegetation. Der Kurvenbereich der Planstraße A ist durch locker angeordnete Solitärgehölze zu akzentuieren. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

3.2.4

Im Bereich der südlichen Grünfläche sind am nördlichen Rand zur Abgrenzung gegenüber den Privatgrundstücken lockere Solitärgehölzgruppen zu pflanzen. Es sind standortgerechte, regionaltypische Laubgehölze zu verwenden.

3.2.5

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf der in der Planzeichnung markierten Fläche unter Einbindung des vorhandenen Baumbestandes eine naturnahe, höhengestaffelte Laubgehölzpflanzung anzulegen. Zu verwenden sind heimische Laubgehölze der regionaltypischen Knickvegetation. Der Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und nach naturschutzfachlichen Maßgaben zu unterhalten.

- Der Ausbau der Planstraßen bleibt auf die erforderlichen Mindestmaße beschränkt.

  (Schutzgut Boden/ Klima

- Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Nachbarbebauung und dem Höhenverlauf der Planstraßen.

  (Schutzgut Landschaft)

- Geschlossene Einfriedungen der Grundstücke entlang der Verkehrsflächen werden in ihrer Höhe begrenzt. Für bauliche Einfriedungen (Mauern) gilt eine Höhe von 0,80 m, für geschnittene Hecken von 1,50 m.

  (Schutzgut Landschaft)

- Das anfallende Oberflächenwasser wird in einer Versickerungsfläche und auf den Grundstücken oberflächlich versickert.

  (Schutzgut Wasser)

- Die Möglichkeit zur späteren Umsetzung eines übergeordneten Grünzuges durch das südliche Plangebiet wird durch Grünflächenfestsetzung und Wegeplanung innerhalb des Geltungsbereiches offengehalten.

(Schutzgut Mensch/ Landschaft)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013).
Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser
Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Versiegelung:	
Grundstücksflächen gesamt: 29.360 m²	
bebaubare Flächen bei GRZ 0,25:	7.340 m²
zzgl. ca. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	3.670 m²
Gepl. Verkehrsflächen (Straßen und Wege):	5.430 m²
Neuversiegelung	16.440 m²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 0,5**
Ausgleichserfordernis:	*8.220 m²*
Teilversiegelung:	
Gepl. Verkehrsflächen (wassergebundene Wege):	525 m²
Teilversiegelung	525 m²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 0,3**
Ausgleichserfordernis:	*160 m²*
Bodenauffüllung:	
Grünflächen und Versickerungsanlagen:	1.850 m²
Grundstücksflächen (unversiegelter Anteil):	18.350 m²
Gesamt:	20.200 m²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 0,2**
Ausgleichserfordernis:	*4.040 m²*

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft
Beeinträchtigungen durch entfallende Vegetationsstrukturen

Entfallendes Extensivgrünland	
Im südwestlichen Plangebiet:	3.700 m²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	**1: 1**
Ausgleichserfordernis:	*3.700 m²*

Ausgleichserfordernis gesamt:	mind. **16.120 m²**

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ist innerhalb des Plangebietes eine Neuversiegelung von rund 17.000 m² möglich. Hinzu kommen Bodenauffüllungen auf rund 20.000 m² sowie die Inanspruchnahme einer 3.700 m² großen Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, welche gesondert zu kompensieren sind. Um die erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften zu kompensieren, wären entsprechend des o.g. Erlasses eine gleich große Fläche zu entsiegeln oder mindestens 16.120 m² aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Der erforderliche Ausgleich soll auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht werden.

Die externe Ausgleichsfläche liegt im Stadtgebiet Neumünsters im Stadtteil Tungendorf. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Niederungsbereich der Dosenbek. Die Fläche liegt nordöstlich eines Gartenbaubetriebes zwischen dem Grasredder und der Dosenbek. Sie wird als Grünland bewirtschaftet und im Westen durch einen dichten Knick am Grasredder begrenzt. Über drei kleinere Gräben wird die Fläche in die Dosenbek entwässert. Die nördliche und südliche Flurstücksgrenze sowie der Uferstreifen der Dosenbek sind nahezu gehölzfrei.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2000 stellt die Flächen im Umfeld der Dosenbek als Suchraum für die Anlage von naturnahen Lebensräumen dar und den Bereich an der Dosenbek als Flächen für die Renaturierung von Fließgewässern in Biotopverbundachsen. Vor diesem Hintergrund ist eine Extensivierung und Ausmagerung der Fläche zur Entwicklung von artenreichem Grünland und im Verlauf der Dosenbek eine Pflanzung von Ufergehölzen vorgesehen. Vorhandene Entwässerungsgräben sollen geschlossen werden. Das Entwicklungskonzept der Unteren Naturschutzbehörde sieht die Anlage eines temporär wasserführenden Amphibien-Laichgewässers vor. Es handelt sich bei der geplanten Ausgleichsfläche wie im Eingriffsgebiet um einen potenziell feuchten Standort, so dass eine Eignung zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion vorliegt. Die Fläche wird bereits jetzt als Grünland bewirtschaftet, so dass nur eine begrenzte Aufwertung möglich ist und sie somit anteilig mit 85 % ihrer Größe in die Bilanzierung einfließt. Die Stadt Neumünster hat mit der Aufwertung der Fläche entlang des Dosenbekufers begonnen. Dieser Bereich direkt am Gewässerufer wurde als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 219 zugeordnet.

Geplanter Ausgleich:

Pflege und Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche
Anrechenbar zu 85 %:
Flurstück 8, Flur 20, Gemarkung Neumünster – 6697
(verfügbare Größe: 23.147 m², davon **19.000 m²**) 16.150°m²
darin enthalten:
Anlage eines **250 m²** großen Amphibiengewässers

3.3.1 Entwicklung von arten- und strukturreichen Grünlandflächen

Die externe Ausgleichsfläche wird als extensive Grünlandfläche unterhalten.
Ein vorhandener Entwässerungsgraben wird geschlossen und auf einer Flächengröße von 250 m² zu einem flachen Stillgewässer ausprofiliert. Im Zentrum soll eine Tiefe von 1,00 m erreicht werden und zu den Ufern flach auslaufen. Eine Bepflanzung ist nicht vorgesehen.

Das Grünland soll zunächst 5 Jahre zur Ausmagerung zweimal jährlich gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Mittelfristig ist seitens der Stadt Neumünster die Extensivierung des gesamten Flurstücks, angedacht. Dann soll die Ausgleichsfläche in eine Weidenutzung mit 0,5-0,8 Großvieheinheiten/ ha einbezogen werden.
Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist in allen Bereichen unzulässig.

4. PLANUNGSALTERNATIVEN

4.1 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. Mit dem vorliegenden Planvorhaben können jedoch kurzfristig

Bauflächen, die dem ermittelten Nachfrageprofil in der Stadt Neumünster entsprechen und nur einen Teil des ermittelten Bedarfes abdecken, erschlossen werden.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster bereits als Wohnbaufläche dargestellt und liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches. Eine differenzierte Betrachtung des Innenbereichspotenzials im Hinblick auf Alternativflächen wird daher nicht erforderlich

4.2 PLANUNGSALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden für das Gebiet nicht betrachtet. Von Beginn an war es Ziel der Planung, in dem Gebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung eines Grünzuges im südlichen Teil zu ermöglichen.

Planungsalternativen wurden zunächst hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie zur Straßenführung erarbeitet. Dabei erfolgte eine Abwägung der städtebaulichen Aspekte hinsichtlich der Integration des Plangebietes in das vorhandene Verkehrs- und Wegesystem und der Maßgaben zur optimalen Ausnutzung der verfügbaren Fläche.

Abb. 16:
Bebauungsvorschlag
Mai 2014
Stadt NMS - Stadtplanung

Aufgrund der vorhandenen, eher landwirtschaftlichen Nutzungen erfolgte während des Planungsprozesses eine Aussparung der nordöstlich gelegenen Bestandsbebauung an der Wasbeker Straße. Die private Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet wurde nicht, wie zunächst geplant, in die neu auszuweisenden Grundstücke einbezogen. Seitens einiger Anlieger, welche die Fläche aktuell als Gartenfläche nutzen, war der Wunsch geäußert, diesen Bereich zur Weiternutzung zu erwerben. Um diesem Wunsch Rechnung zu tragen, ist dieser Bereich im B-Plan als private Grünfläche festgesetzt. Dabei bleibt die

Möglichkeit offen, die Teilflächen entweder an die vorhandenen oder an die zukünftigen Anlieger zu verkaufen. Für die Grundstücke im südwestlichen Plangebiet, welche direkt an den Bolzplatz angrenzen und dadurch erhöhten Schallimmissionen ausgesetzt sind, wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Eignung für eine wohnbauliche Nutzung geprüft. Mit der Berücksichtigung von organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen und der Verschiebung der Baugrenzen konnten die Grundstücke im Plangebiet verbleiben.

Der Verlauf der Planstraße wurde im Planungsprozess modifiziert. Auf der Grundlage der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens erfolgten verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Minimierung des gebietsfremden Kfz-Durchgangsverkehrs.

Von Beginn der Planung an war angedacht, das anfallende Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen im gesamten Plangebiet oberflächlich zu versickern. Da dies aufgrund der ermittelten Grundwasserstände im natürlichen Höhenverlauf nicht möglich ist, war eine Aufhöhung des Geländes in die Planung einzubeziehen.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Neumünster vorhandenen Informationen und Grundlagen, u.a. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie das Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) für die Stadt Neumünster, sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedene Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Zusätzlich wurden die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung, eines Verkehrsgutachtens und einer Lärmtechnischen Untersuchung des Verkehrslärms und des Sportanlagenlärms sowie eine Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

5.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Gemeinde den Abschluss eines differenzierten städtebaulichen Vertrages (gem. § 11 BauGB) mit dem Erschließungsträger, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegt, sowie die Aufnahme von einzelnen Verpflichtungen in die privaten Kaufverträge der neuen Grundstückseigentümer. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erschließung eines Wohngebietes im Stadtteil Böcklersiedlung Bugenhagen soll ein Teil des gemäß Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) der Stadt Neumünster bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen für Eigennutzer in günstiger Lage in Neumünster gedeckt werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsraumes und stellt somit eine Innenentwicklung dar. Mit seiner Lage im Umfeld eines Einzelhandelszentrums, in guter verkehrlicher Anbindung und mit guter Grünflächenversorgung erfüllt das Plangebiet die Kriterien an attraktive Wohnstandorte.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Kleinflächig entfallender Gehölzbewuchs wird durch Gehölzpflanzungen und eine entfallende Extensivgrünlandfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind dagegen durch großflächige Versiegelungen und Bodenauffüllungen erheblich betroffen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können durch lokale Versickerungsmaßnahmen minimiert werden. Für die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe sind Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche an der Dosenbek (gepl. Ökokonto der Stadt Neumünster) erbracht. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch können hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde als überwiegend positiv eingestuft werden. Die Beeinträchtigungen durch den veränderten Ziel- und Quellverkehr für die bestehenden Anwohner gelten insgesamt als wenig erheblich. Einer Immissionsbelastung des geplanten Gebietes durch den bestehenden Verkehr auf der Wasbeker Straße muss durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Umfeld der Straße entgegengewirkt werden. Im Umfeld des Bolzplatzes werden organisatorische Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen Auswirkungen, da in einem bisher landschaftlich geprägten Raum baulich eingegriffen wird. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Einbindung der geplanten Gebäude in das bestehende Ortsbild sowie durch Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen des Plangebietes wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und die Qualität des Siedlungsgebietes erhöht[5].

7. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

---

1 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (August 2015) – Verkehrsgutachten zur Erschließung des Bebauungsplanes 173, Stadt Neumünster

2 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (Oktober 2015) – Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 Aufstellung B-Plan Nr. 173, Stadt Neumünster

3 Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (Oktober 2015) – Lärmtechnische Untersuchung Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV Aufstellung B-Plan Nr. 173, Stadt Neumünster

4 GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer, Bredenbek (Juni 2015) – Bodenprofile gem. DIN 4023 Grundstückserwerb Wasbeker Straße, 24537 Neumünster

5 Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (Dezember 2015) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr.173, Stadt Neumünster – Bestands- und Entwurfsplan M 1:1.000