



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 206 B „Kreuzkamp / Stubbenkammer“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEN STRAßEN KREUZKAMP IM NORDEN UND STUBBENKAMMER IM SÜDEN, DER TRAFOSTATION DER SWN UND DES MECKLNEBURGER WEGES BZW. DER KLEINGARTENANLAGE „EINFELD“ IM OSTEN SOWIE DEM ROSCHDOHLER WEG IM WESTEN - IM STADTTTEIL EINFELD



Übersichtsplan o.M.

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	6
B. INHALT DER PLANUNG	7
1. Planungskonzept	7
2. Festsetzungen der Planaufstellung	7
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen.....	12
C. PLANDURCHFÜHRUNG	20
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	20
2. Bodenordnung	20
3. Rechtsfolgen.....	20
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	21
1. Flächenangaben, Daten	21
2. Kosten und Finanzierung	21

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 Bauleitplan ist 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. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** kann hier zur Anwendung kommen, da dessen Voraussetzungen vorliegen: Es handelt sich um den klassischen Planungsfall der Nachverdichtung im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst; umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben werden nicht ausgelöst, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (bedeutende Schutzgebiete) ist nicht zu erkennen. Die Planung folgt dem Grundsatz „Innenbereich vor Außenbereich“.

Die beabsichtigte Planung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zur **Innenentwicklung**, nach der Grundstücke im Siedlungsbereich stets neuen Siedlungsflächen im landwirtschaftlichen Bereich, dem sog. „Außenbereich“ vorzuziehen sind. Es findet keine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft statt. So können mittelfristig Baulandreserven im besiedelten Bereich genutzt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen den Straßen Kreuzkamp und Stubbenkammer war in der **Vergangenheit** wiederholt im Blickpunkt von Planungsabsichten zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken gerückt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 für den im Stadtteil Einfeld gelegenen Bereich zwischen Kreuzkamp und Krückenkrug wurde erstmals in den 1980er Jahren betrieben, jedoch nicht zu Ende geführt, da die Eigentümer mehrheitlich erhebliche Bedenken gegen die Überplanung äußerten.

Mitte der 1990er Jahre wurde dann durch die Ratsversammlung der Beschluss gefasst, das Plangebiet aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen entlang der Straße Stubbenkammer aufzuteilen. Aufgrund der Bereitschaft zur Überplanung lediglich für den Bereich südlich der Stubbenkammer wurde das Planverfahren wieder aufgegriffen und im Jahre 2000 mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 206 A „Krückenkrug/Stubbenkammer“ beendet. Heute ist die hier entstandene Parchimer Straße fast vollständig bebaut.

Für den Bereich nördlich der Stubbenkammer soll nun der Bebauungsplan Nr. 206 B „Kreuzkamp / Stubbenkammer“ aufgestellt werden. An der damaligen **Zielstellung** in der Bereitstellung von Baugrundstücken für ein Wohngebiet festhaltend, sollen nun auch für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung für den individuellen Wohnungsbau in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Das Gebiet diente ursprünglich als **Siedlungsgebiet** mit Klein- bzw. Nebenerwerbssiedlungen in eingeschossiger, offener Bauweise. Sie dienten der Selbstversorgung und wurden mit Gemüseanbau oder Kleintierhaltung genutzt. Dementsprechend sind die Grundstücke am Stubbenkammer lang und schmal geschnitten. Die Grundstücke sind durchschnittlich etwa 2.000 m² groß. Die Grundstückstiefe beträgt zwischen 120 m und 137 m. Diese handtuchartigen Grundstücke mit schmalen Straßenfrontbreiten, aber erheblichen Tiefen eignen sich für eine Nachverdichtung auf rückwärtigen Grundstücksteilen.

Darüber hinaus sollen auch die bis zu 1.000 m² großen separaten Gartenparzellen zwischen Kreuzkamp und Stubbenkammer überplant werden. Zum Zwecke der Selbstversorgung damals vorgehalten, werden sie heute überwiegend als Grünland genutzt.

Als Beurteilungsgrundlage und als von der Ratsversammlung beschlossenes Handlungskonzept für mögliche Nachverdichtungsgebiete ist die aus dem Jahre 2010 entstandene gesamtstädtische Untersuchung zur Beurteilung von **Hinterlandbebauung** hinzuzuziehen: „Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung in Eigenheimgebieten der Stadt Neumünster“. In dieser Untersuchung wurde auch der Standort nördlich der Stubbenkammer erfasst. Insgesamt kann dem Standort aufgrund seiner Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen und Lageeigenschaften eine durchschnittliche Eignung zur Nachverdichtung attestiert werden. Die Lage inmitten des Siedlungsgebietes und die direkte Anbindung an vorhandene Verkehrsinfrastruktur lassen den Standort jedoch Potential zukommen. Die restlichen Standorte im Stadtteil Einfeld sind entweder ebenfalls durchschnittlich oder schlechter bewertet.

Die Untersuchung schreibt vor, dass bei durchschnittlich geeigneten Flächen eine Planung lediglich auf **Initiative** der Eigentümer eingeleitet werden sollte. Im Jahre 2014 wurde von den Eigentümern eine solche Anfrage, begleitet von einer Unterschriftenliste, mit dem Wunsch nach einer baulichen Verwertung bei der Stadt Neumünster eingereicht.

Um die Bereitschaft aller Grundstückseigentümer im Sinne eines allgemeinen Stimmungsbildes zu erfahren, wurde daraufhin eine schriftliche **Umfrage** durchgeführt. Sie diente in erster Linie dazu, die Bedeutung der Flächen für die Eigentümer und das Interesse aller Eigentümer an einer wohnbaulichen Entwicklung zu erfragen. Wesentliches Ergebnis der Umfrage war, dass etwa drei Viertel aller Eigentümer die Hinterlandbebauung unterstützen würden. Zwischenzeitlich brachte im Mai 2017 eine erste **Anhörung** aller Eigentümer im Rahmen der begleitenden Umlegung aktuellere Erkenntnisse zum Stimmungsbild: Mittlerweile gaben alle Eigentümer ein positives Votum oder ein nicht ablehnendes Votum zur Hinterlandbebauung ab.

Anhand dieser Ergebnisse wird deutlich, dass sich die Bedeutung des Gebietes im Laufe der Jahre von einem Siedlungsgebiet hin zu einem allgemeinen Wohngebiet verlagert hat. Eine Bewirtschaftung der Flächen zum Obst- und Gemüseanbau findet nur noch vereinzelt auf kleinen Flächen statt, da die Grundstücke durch die Bewohner altersbedingt in der gewohnten Intensität nicht mehr gepflegt werden können. Daher ist eine Umnutzung der Flächen in Wohnbauland ein Wunsch der Bewohner und städtebaulich eine angezeigte Perspektive, die zugleich dem stadtteilbezogenen Nachfragedruck nach Grundstücken nachkommt. Aus diesen Gründen soll das Gebiet nun als **Allgemeines Wohngebiet** überplant werden, was auch im städtischen Interesse der Schaffung weiterer Baumungsmöglichkeiten liegt.

Die **Nachfrage an Bauland** im Stadtteil Einfeld ist seit einigen Jahren ungebrochen. Die Nachfrage im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 217 „Roschdohler Weg/Stoverbergskamp“

(2006) sowie die derzeit erschlossenen Grundstücke des B-Planes Nr. 219 „Nördlich Looper Weg“ (2015) belegen, wie zügig das geschaffene Angebot am Wohnungsmarkt erschöpft ist.

Insgesamt wird der Stadt Neumünster im **Wohnraumversorgungskonzept** („Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts Neumünster 2012“) die Empfehlung ausgesprochen, eine Baulandausweisung für rund 200 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor bis 2025 (S. 59). Es wird ein verhaltener Zusatzbedarf im Eigentumssektor benannt.

Das **Erfordernis zur Planung** ergibt sich daher aus dem vorausschauenden Wohnraumbedarf in Neumünster. Insgesamt sollen – je nach Zuschnitt der Grundstücke – rund 30-40 Wohngebäude errichtet werden können. Bei einer Neuaufteilung der Grundstücke entstehen Baugrundstücke mit Größen zwischen 500 und 850 m².

Eine Bebauung dieser Flächen ist nach geltendem Recht jedoch nicht möglich. Das **jetzige Baurecht** beurteilt sich nach § 34 BauGB, dem sog. „Innenbereich“. Da sich im kompletten rückwärtigen Bereich keine baulichen Hauptnutzungen befinden, ist eine Vorprägung, die weitere Bebauungsmöglichkeiten eröffnen würde, nicht vorhanden. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für ein Wohngebiet zu schaffen.

Neben diesem baurechtlichen Verfahren zur Schaffung des Planungsrechtes zur Aktivierung von Baulandpotentialen ist es erforderlich, eine **Umlegung** durchzuführen. Ziel dabei ist es, durch eine Neuordnung der Flurstücke Grundstücke zu schaffen, die nach Lage und Zuschnitt für eine zweckmäßige Bebauung geeignet sind. Die Umlegung wirkt als Planverwirklichungsinstrument und verfolgt die Realisierung des mit dem Bebauungsplan Nr. 206 B verfolgten Planungszieles der Erschließung und Bebauung hinterer Grundstücksflächen nördlich der Stubbenkammer sowie separater Gartenparzellen südlich des Kreuzkamp mit individuellem Wohnungsbau. Das Umlegungsverfahren, welches sich nach den §§ 46 BauGB richtet, basiert auf der vorliegenden Entwurfsplanung und wird parallel durchgeführt.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet liegt etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum Neumünsters entfernt und etwa einen Kilometer vom Ortskern des Stadtteiles Einfeld. Hier befinden sich Dienstleistungsangebote, medizinische Versorgung und Einzelhandel zur Deckung des Grundbedarfs. Die Nahversorgung ist durch einen Supermarkt (Edeka Grümmer) im Roschdohler Weg in 1,2 km Entfernung sichergestellt, der auch über das vorhandene ÖPNV-Angebot erreicht werden kann. Die nächst-gelegene Schule ist die Freie Waldorfschule am Roschdohler Weg in einer Entfernung von etwa 400 m. Etwa 950 m entfernt befindet sich die Gesamtschule Einfeld. Ein Kindergarten ist unweit in der Straße Fuhrkamp vorhanden. Hier befindet sich außerdem ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Zwischen den Straßen Kreuzkamp und Stubbenkammer gelegen, erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes östlich des Roschdohler Weges bis zur Trafostation / dem Umspannstation der SWN bzw. bis zum Mecklenburger Weg. Der Roschdohler Weg ist eine der beiden Nord-Süd-Hauptverkehrsachsen durch Einfeld.

Es handelt sich bei dem etwa 5,3 ha großen Plangebiet um gärtnerisch genutzte hintere Grundstücksteile der Grundstücke an der Stubbenkammer 2 bis 32 (gerade Zahlen) sowie um gesonderte Gartenparzellen im nördlichen Teilbereich.

Nachdem die Straße Stubbenkammer (ehem. Pommernweg) 1955/56 hergestellt wurde, wurden auch diese Siedlungsbereiche der ehemaligen Gemeinde Einfeld in den darauf folgenden Jahren bebaut. Die umliegende Bebauung ist geprägt von kleinteiligen **Siedlungshäusern** mit schlichten Satteldächern und spitzer Dachneigung. Da das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet angelegt wurde, sind die Grundstücke so bemessen, auch eine

Selbstversorgung aus dem eigenen Garten zu ermöglichen. Die relativ langen Gärten werden nur noch vereinzelt als Nutzgarten genutzt. Sie liegen hauptsächlich brach oder werden als Wiese angelegt.

Ein Knick durchzieht das Plangebiet an der nördlichen Grenze der Grundstücke an der Stubbenkammer. Ein weiterer befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze zur Versorgungsfläche der SWN. Einzelne erhaltenswürdige Großbäume sind vorhanden.

Östlich angrenzend befindet sich die Kleingartenanlage Einfeld. Im Rahmen einer kürzlich vorgenommenen Untersuchung der Abteilung Stadtplanung und Erschließung zu den städtischen Kleingärten wurde deutlich, dass diese Kleingartenanlage kaum Leerstände zu verzeichnen hat und im Bestand zu sichern ist.

Ebenfalls östlich im Norden angrenzend befindet sich ein Umspannwerk der Stadtwerke Neumünster (SWN).

Westlich des Roschdohler Weges befinden sich einige **gewerbliche Nutzungen** entlang der dort fortgeführten Straße Kreuzkamp. Dieses Gebiet enthält neben einigen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auch eine Kompostierungsanlage sowie ein weiteres Umspannwerk der Stadtwerke Neumünster. Neben einem Autohaus befindet sich direkt am Roschdohler Weg eine Tischlerei nebst betriebsgebundenem Wohnhaus. Störeinträge aus diesen Nutzungen auf das Plangebiet werden nicht erwartet.

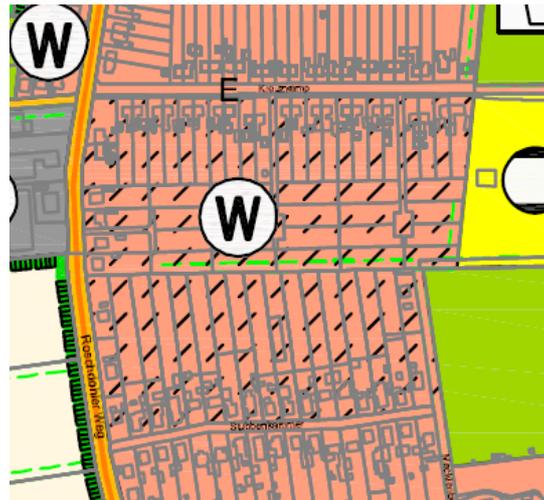
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm. Hier ist neben den Hauptverkehrsstraßen (Roschdohler Weg, Bundesautobahn A7, Landesstraße L318 Kieler Straße) auch der Schienenverkehr auf der rund 450 m östlich entfernten Bahnstrecke Neumünster-Kiel als linienhafte Schallquellen zu nennen. Wegen dieser Schallimmissionen ist die Aufstellung eines **Schallschutzgutachtens** erforderlich. (siehe Kap.4)

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 (FNP) der Stadt Neumünster stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB entsprochen wird.



Stand der Flächennutzungsplanung, o.M.



Stand der Landschaftsplanung, o.M.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** weisen das Gebiet ebenfalls als Wohnbauflächen aus. Die darüber befindliche Schraffur deutet auf Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau hin.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des Weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im **Landesent-**

wicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sowie im **Regionalplan** für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2001 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Der Planung stehen somit keine Ziele der Landesplanung entgegen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Planungskonzept

In erster Linie verfolgt das Plankonzept die **Nachverdichtung von Wohnbauflächen** innerhalb des Siedlungsbereiches entsprechend der Zielstellungen des § 13 a BauGB zur Innenentwicklung. Auf den bisher gärtnerisch genutzten Flächen soll ein Wohngebiet für individuelle Einfamilienhausbebauung geschaffen werden, welches sich hinsichtlich seiner Verdichtung an den umgebenden neuen Wohngebieten orientiert.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den angestrebten Nutzungen zu Wohnzwecken in Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ab. Auch der Bereich am Stubbenkammer wird entsprechend seiner jetzigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Während bei der Bestandsbebauung an der Stubbenkammer lediglich die Grundstückstiefen verkürzt und somit die Grundstücksflächen reduziert werden sollen, ist es bei den neu zuzuschneidenden Grundstücken angezeigt, die Grundstücksbreiten großzügiger zu bemessen, um den heutzutage nachgefragten Wohnflächenansprüchen Rechnung zu tragen. Die neue Grundstückseinteilung wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt, weshalb je nach Zuschnitt etwa 30 bis 40 neue Baugrundstücke in Größen von 500 bis 850 m² entstehen könnten. Ebenfalls stark nachgefragt, sind derzeit die sogenannten Stadtvillen, die auf kleinerer Grundfläche jedoch eine zweigeschossige Bebauung aufweisen. Aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst. Berücksichtigt wurde ebenfalls das Schalltechnische Gutachten durch Regelung von Immissionsschutzfestsetzungen mit Anforderungen an die Umsetzung der Wohngebäude.

Die Entwicklung des Gebietes steht unter der Zielstellung, eine verkehrliche Anbindung an den Roschdohler Weg unter Minimierung der Erschließungswege herzustellen. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über den Roschdohler Weg Nr. 97 g erfolgen, von wo aus das Plangebiet über eine Ringstraße mit zwei kleineren Sackgassen erschlossen werden soll.

Die Ringstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Ein Versetzen der Straße durch Parkstreifen lockert die Verkehrsführung auf und trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Zwei davon abzweigende Fuß- und Radwege verbinden das Gebiet auf kurzem Wege mit angrenzenden Quartieren.

Außerdem fanden die vorhandenen Grünstrukturen Berücksichtigung: Der größtmögliche Erhalt der Knicks als in die Landschaft verbindende Grünstrukturen ist dabei als ein weiteres Ziel zu werten.

2. Festsetzungen der Planaufstellung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits erläutert, erfolgt die Planaufstellung mit dem Ziel, die rückwärtigen Grundstücksbereiche und Gartengrundstücke als Bauland zu aktivieren. Diesem Ziel folgt die Festsetzung der Fläche für **Allgemeine Wohngebiete** (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Auch die angrenzenden, bereits bebauten Bereiche der Stubbenkammer selbst werden als Allgemeines Wohngebiet überplant.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund der geringen Baugebietsgröße und des Flächenbedarfs dieser Betriebe ausgeschlossen.

Auch die von wenigen Anwohnern der Stubbenkammer noch betriebenen Nutzgärten bzw. Kleintierhaltung sind zulässig. Kleintierhaltung im Rahmen einer hobbymäßigen Ausübung ist als Nebenanlage von der Nutzung gedeckt.

Um die bauliche Dichte im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplätzen und der Erschließungsform zu steuern, wurde per textlicher Festsetzung die Anzahl der **Wohneinheiten** festgesetzt: in Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten, in Doppelhaushälften je Scheibe max. eine Wohnung zulässig. Dadurch wird vermieden, dass Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Nutzung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Nachbarschaftsproblemen führen könnte.

Die Anzahl der Wohngebäude an sich wird im Rahmen der Zuteilung der neuen Grundstücke reglementiert, weshalb die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke nicht erforderlich ist. Angestrebt ist, Baugrundstücke mit min. 600 m Fläche zu gewinnen.

Das Bestandsgebiet an der Stubbenkammer ist von eingeschossigen Siedlungshäusern geprägt. Um diesen typischen Baucharakter beizubehalten, wird ein **Vollgeschoss** festgesetzt. Da es derzeit bei aktuellen Bauvorhaben jedoch den Bautrend von Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen gibt und dies der flächensparenden Bauweise entspricht, werden für den inneren Nachverdichtungsbereich max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dabei ist mit einer Zweigeschossigkeit nicht zwingend eine höher aufragendes Gebäude verbunden, was die festgesetzte zulässige **Bauhöhe** zeigt: Die maximale Firsthöhe beläuft sich im gesamten Baugebiet auf einheitliche 9 m über Straßenniveau. Durch die flach geneigten Dächer der Stadtvillen ohne ein ausgebautes Dachgeschoss bleiben die Bauhöhen oft unter denen der steil geneigten Spitzdächer bei eingeschossiger Bauweise zurück, weshalb die nachbarlichen Belange, bspw. Verschattung des Nachbargrundstückes, gewahrt bleiben.

Um ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb der zwei Vollgeschosse zu verhindern, wird zusätzlich bei zweigeschossiger Bauweise eine **Traufhöhe** festgesetzt. Sie verhindert ein ausgebautes Dachgeschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss, da Trauf- und Firsthöhe oftmals die gleiche Höhe haben. Ein Staffelgeschoss hingegen als zweites Obergeschoss wäre bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen möglich.

Um spätere Höhendifferenzen des Geländes zwischen den Grundstücken zu verhindern, wird die **Oberkante des Fertigfußbodens** des Erdgeschosses auf maximal 60 cm über dem Straßenniveau festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist außerdem die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) entscheidend, die den Anteil des Baugrundstücks bestimmt, der max. überbaut werden darf. Sie bestimmt somit maßgeblich die Bebauungsdichte in einem Gebiet. Die Bebauungsdichte wird im Bereich der Vorderlieger an der Stubbenkammer über eine GRZ von 0,2 geregelt, was einer lockeren Bebauung für Eigenheimgebiete entspricht. Das bedeutet, dass ein Flächenanteil des Baugrundstücks von 20 % mit dem Hauptgebäude überdeckt werden darf. Da der Anteil der Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen auf den Grundstücken relativ hoch ist, wird eine Festsetzung zur Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen aufgenommen. Hier gilt es bei der Grundstücksteilung zu bedenken, dass diese Maßzahlen rechnerisch eingehalten werden müssen. Sollten bei baulich stark beanspruchten Grundstücken darüber hinaus weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen auftreten, sind bauliche Anlagen zurückzubauen, um bebauungsplankonforme Zustände herzustellen. Dies ist abhängig von der Größe des vorderen Grundstücks und betrifft voraussichtlich nur wenige Grundstücke, die hohe Anteile an Nebengebäuden aufweisen. Hier ist im Zweifel zu prüfen, ob für genehmigungspflichtige Anlagen Genehmigungen

vorliegen. Die GRZ von 0,2 für die Hauptgebäude können voraussichtlich bei allen Baugrundstücken eingehalten werden. Die Grundstücke auf den ehemaligen Gartengrundstücken und den hinteren Bereichen der Stubbenkammer erhalten aufgrund der geringeren Flächengröße eine leicht angehobene GRZ von 0,25. Ihre Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen beläuft sich per Gesetz auf max. 0,375. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine weitergehende Grundstücksversiegelung für die genannten Nebenanlagen bis zu 50% der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche 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 nördlichen 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.

Überbaubare Fläche/Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden mithilfe grundstücksübergreifender **Baufelder** definiert. Die Baufelder sind überwiegend in einer Entfernung von drei bis fünf Meter straßenseitig orientiert, sodass bei Beachtung einer Vorgartenzone ein zusammenhängender, unbebauter Gartenbereich im rückwärtigen Bereich entsteht. Die Freihaltung eines Streifens zur Straße dient der Gestaltung des Straßenraumes. Nur am Roschdohler Weg erfolgt eine Baukörperfestsetzung entsprechend des Baubestandes. Demgegenüber soll auf der Seite des Mecklenburger Weges keine dritte Baureihe entstehen, da der Mecklenburger Weg ursprünglich nur als Fuß- und Radweg dimensioniert wurde. Im nördlichen Bereich wird nach Osten ein ausreichend breiter Streifen zum SWN-Gelände und zum Knick durch Festsetzung eines nicht überbaubaren, öffentlichen Schutzstreifens in Überlagerung einer öffentlichen Grünfläche freigehalten. Die Bebauungstiefe der Baufelder ist mit mind. 18 m ausreichend bemessen, die eine individuelle Positionierung der Wohnhäuser ermöglicht.

Für die derzeit noch unbebauten Grundstücke ist eine **offene Bauweise** unter Berücksichtigung von Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) festgesetzt, die der vorhandenen, aufgelockerten Bauweise im umliegenden Gebiet entspricht. In dem eher gering verdichteten Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind hingegen ausgeschlossen.

Der bereits überbaute Bereich an der Stubbenkammer soll entsprechend des Bestandes nur durch Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand überbaut werden dürfen. Die vorhandenen Abstände haben bei genehmigten Bauten Bestandsschutz, auch wenn sie nach heutigem Bauordnungsrecht die Abstandserfordernisse unterschreiten. Bei Neubauten oder Anbauten sind die aktuellen geltenden Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten. Vor dem Hintergrund des Brandschutzes bzw. der Anforderungen an Belichtung und Belüftung werden nach heutigem Recht größere Abstandsflächen gefordert.

Zur Ausbildung einer **Vorgartenzone** und baulich weniger dominierten Straßenraumes wurde festgesetzt, dass 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 mind. 5 m von den öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen; Versickerungsmulden) einhalten müssen. Ausnahme bilden Eckgrundstücke, bei denen die Anlagen bis auf 3 m an den öffentlichen Verkehrsraum heranrücken dürfen.

Örtliche Bauvorschriften

Für die regionale Baukultur eher untypische **Blockbohlenhäuser**, Blockhäuser o.ä. werden ausgeschlossen, da sie mit der für Neumünster charakteristischen Bauart nicht vereinbar sind. Davon unberührt sind Häuser in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden oftmals mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterung versehen sind.

Staffelgeschosse sind oberhalb der zulässigen Zahl der Vollgeschosse unzulässig. Da in der neuen, seit dem 01.07.2016 geltenden Landesbauordnung der Begriff des '**Staffelgeschosses**' nicht mehr verwendet wird, werden Staffelgeschosse nun als Geschosse bezeichnet, die gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Der Ausschluss der von mindestens einer Außenwand zurücktretenden Geschosse zuzüglich zu den zulässigen Vollgeschossen wird damit begründet, dass sich die Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss dieser Art nicht in die umgebende Bebauung einfügen würden. Sie wirken oftmals wie ein drittes Vollgeschoss und würden die Nachbarbebauung zu stark dominieren.

Aus gestalterischen Gründen wurden auch Festsetzungen zu **Einfriedigungen** am öffentlichen Straßenraum aufgenommen, nach denen hier geschlossene Einfriedigungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist notwendig, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, um dadurch mögliche Unfälle an den Zu- bzw. Ausfahrt der Grundstücke zu vermeiden. Sie fördert außerdem eine gewisse Offenheit im Straßenbild.

Die vorhandene Bebauung an der Stubbenkammer ist geprägt durch spitze, steile Satteldachhäuser. Für die Bestandsbebauung wird daher eine typische **Dachneigung** von 40-55° festgesetzt; Anbauten sind davon ausgenommen. Diese orientiert sich auch an der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 206 A festgesetzte Größe. Für den Bereich der Hinterlandbebauung ist diese Festsetzung jedoch nicht anwendbar, da der Bautrend heutzutage auch flach geneigte Dächer hervorbringt und eine Einschränkung für die zukünftigen Bauherren bedeuten würde.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das neue Wohngebiet wird für den motorisierten Verkehr auf dem kürzesten Wege an das vorhandene Erschließungssystem des **Roschdohler Weges** angeschlossen. Der Roschdohler Weg ist verkehrstechnisch ausreichend leistungsfähig, um die Verkehrsmengen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die zentrale Einfahrt in das Gebiet soll mit abgesenktem Bord als Gehwegüberfahrt ausgebildet werden. Das eingetragene Sichtdreieck verhindert Einschränkungen in den Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer an der Zu- und Ausfahrt des Gebietes. Über den Roschdohler Weg ist das überörtliche Straßennetz erreichbar. Die Bundesautobahn BAB 7 mit der Anschlussstelle Neumünster-Mitte befindet sich lediglich rund einen Kilometer westlich des Plangebietes.

Die Erschließungsstraße durchzieht als **Ring** mit zwei auskragenden Stichen das Gebiet. Es ist vorgesehen, die Straße entsprechend der Zielsetzung als Einzel- und Doppelhausgebiet hauptsächlich als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen, auf denen Schrittgeschwindigkeit vorherrscht. Diese Form der Erschließung übernimmt nicht nur Erschließungsfunktion, sondern dient auch als Aufenthaltsraum und Spielfläche und vermittelt Wohnstraßencharakter. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) und dadurch ein ruhiges Befahren der Wohnstraße erreicht wird. Dementsprechend wurde eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6 m in Anlehnung an die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für den Begegnungsverkehr Pkw-Pkw vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr werden Parkzonen eingerichtet, die bei Bedarf auch verschoben werden können, wenn verkehrliche oder erschließungstechnische Vorgaben dies erfordern.

Im vorderen Erschließungsbereich am Roschdohler Weg wird die Straße zunächst als **Tempo-30-Zone** ausgebaut. Die Straßenbreite beträgt ebenfalls 5,5 m, ist jedoch nicht für alle Verkehrsarten ausgelegt. Daher wird zusätzlich ein Fußweg in 2 m Breite angelegt. Das Parken ist auf der Straße unter Berücksichtigung der Ausfahrten erlaubt, ohne dass Parkflächen gesondert markiert sind.

Die Unterteilung beider Bereiche (verkehrsberuhigt mit Schrittgeschwindigkeit und Tempo 30) hat rechtliche Hintergründe, da an die Anordnung verkehrsberuhigter Bereiche

Maximallängen gebunden sind. Es ist beabsichtigt, den Straßenbelag jedoch einheitlich zu pflastern. Es gilt die Regel „rechts vor links“ im gesamten Gebiet.

Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten in den beiden Sackgassen, werden diese in einer Breite von 4,0 m angelegt.

Das Grundstück Mecklenburger Weg Nr. 13 liegt zwar im hinteren Bereich der Stubbenkammer, ist aber über den Mecklenburger Weg erschlossen. Die Anlieger haben hier mittels Gestattungsvertrag die Berechtigung, ihre Zufahrt über den Mecklenburger Weg, der als Fuß- und Radweg ausgebildet ist, herzustellen.

Öffentliche **Parkplätze** befinden sich randlich entlang der Planstraße für den Besucherverkehr in ausreichender Anzahl (etwa 20 Stück). Private Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Parkplätze werden gerahmt von Baumpflanzungen, die zugunsten örtlicher Gegebenheiten auch versetzt werden können.

Randlich an der Erschließungsstraße werden ebenfalls straßenbegleitende **Versickerungsmulden** für den öffentlichen Raum vorgesehen. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll direkt zur Versickerung gebracht werden.

Die Straße ist so konzipiert, dass ein Befahren der **Müllabfuhr** durch dreiachsige Müllfahrzeuge möglich ist. Wo die Einfahrt der Müllabfuhr in die Stichstraßen nicht möglich ist, sind Müllsammelplätze in ausreichender Größe am Anfang der Stichstraßen in ausreichender Größe zum Vorziehen der Abfallbehälter am Abfuhrtag vorgesehen.

Von den vorhandenen als **Fußwege** ausgebildeten Stichwegen, die von der Straße Kreuzkamp und Roschdohler Weg ins Plangebiet führen, bleibt ein Weg zum Kreuzkamp erhalten, um die fußläufige Verbindung Richtung Norden und hier vor allem Richtung Spielplatz und Kindergarten am Fuhrkamp beizubehalten. Dieser Fußweg wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten neu hergestellt; geplant ist, diesen ebenfalls zu pflastern. Im Rahmen eigentumsrechtlicher Verträge soll in den anderen Fällen eine Übernahme der nicht mehr benötigten Wege an die anliegenden Anwohner erfolgen und den Wohngrundstücken zugeschlagen werden. Der Mecklenburger Weg bleibt als Fuß- und Radweg erhalten und bekommt eine Anbindung in das östlich gelegene Plangebiet. Etwa 100 m südlich befindet sich ein weiterer über den Mecklenburger Weg fußläufig erreichbarer Spielplatz.

Der öffentliche Personennahverkehrs bietet mit der **Buslinie** 5 Hauptbahnhof – Holstenhalle – Roschdohler Weg – Einfeld eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Haltestelle „Kreuzkamp“ befindet sich am Roschdohler Weg auf Höhe der Zufahrt ins Wohngebiet, die versetzt werden muss. Dies wird im Rahmen der öffentlichen Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Die **Versorgung des Gebiets** mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung werden über die Erweiterung der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Netze vorgenommen. Der Stadtteil Einfeld wird derzeit mit Breitband erschlossen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern in der Erschließungsplanung wird vorgenommen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom befinden sich östlich des Plangebietes eine Trafostation und ein Freiluft-Umspannwerk der SWN, welches 1986 erbaut wurde und zu dem ein Abstand aus Vorsorgegründen von 20 m eingehalten wird. Durch Vorsehen eines Schutzstreifens entlang des Knicks und Abrücken der Baugrenze sind deren Belange gewahrt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über den Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Neumünster gewährleistet. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz geregelt.

Im Einmündungsbereich der Planstraße auf den Roschdohler Weg muss das Sichtfeld auf den Roschdohler Weg von Sichtbehinderungen freigehalten werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dazu zählen auch parkende Fahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs über 0,8 m Höhe, da die Augenhöhe des wartepflichtigen Fahrers im Pkw mit ca. 1 m Höhe angesetzt wird. Bäume, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Die Vorgaben zum Sichtfeld ergeben sich aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt). Das **Sichtdreieck** wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Rechtliche Grundlage ist das Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein.

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 206 B „Kreuzkamp / Stubbenkammer“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie vom Umweltbericht abgesehen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich nicht zu erbringen ist. Allein Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, wie Knicks, sind eingriffsrelevant. Es können außerdem aus Gründen des Artenschutzes Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung erforderlich werden. Die naturschutzfachlichen Belange werden nachfolgend dargestellt.

Bestandsbeschreibung

Der derzeit noch unbebaute Planbereich liegt inmitten der Wohnbebauung in Einfeld und ist ringsum von Einfamilienhausbebauung eingerahmt. Dazu gehört auch die Bebauung an der Stubbenkammer. Diese Flächen wurden in der Vergangenheit intensiv gartenbaulich genutzt. Erst in den letzten Jahren ließ die Nutzung nach und es entwickelten sich **Grün- bzw. Ruderalflächen** mit einzelnen, überwachsenen Gehölzen heraus. Während die rückwärtigen Grundstücksteile der Stubbenkammer intensiv genutzte Gartenflächen, meist Rasen, sind, haben die separaten Gartengrundstücke einen erhöhten naturschutzfachlichen Wert, da hier die meisten Flächen eher selten bewirtschaftet werden.

Es gibt einen Wechsel zwischen gemähten Bereichen und moosdurchzogenen Wiesen, auf denen Gräser und Stauden ungestört ausblühen können. Beispielsweise sind Johanniskraut, Nachtkerze, Japanischer Staudenknöterich, spätblühende Traubenkirsche oder Säulenulmen vorhanden. Insgesamt ist das Gebiet **struktureich** ausgeprägt und bietet auch für die Tierwelt eine interessante Lebensgrundlage. Sowohl Boden- als auch Baumbrüter lassen sich hier nieder.

Teilweise herrscht eine lockere Verbuschung, lokal auch ein dichter **Gehölzbestand**, vor. Es stocken Eichen, Hasel, Zitterpappel, Weiden oder Birken aber auch Fichten und Obstbäume auf. Der Fichtenbestand im östlichen Bereich ist stark mitgenommen. Darunter sind keine Rote-Listen-Arten und keine Bäume, die ortsbildprägenden Charakter aufweisen.

Es finden sich mancherorts Gartenabfälle, auch vereinzelt kleine bauliche Anlagen.

Das Gelände ist vornehmlich eben auf einem Niveau von etwa 30 ü NN. Das Grundwasser steht relativ niedrig an; die Grundwassergleichkarte von 1998 nennt einen Grundwasserspiegel von 26,25 m ü. NN. Es herrscht hauptsächlich gärtnerisch genutzter Oberboden auf anstehendem Kies-Sandgemisch vor. Fußläufige Wegeverbindungen mit wassergebundener Wegedecke führen von Norden an die Gartengrundstücke heran.

Zur Abgrenzung zwischen den Gartengrundstücken und den hinteren Grundstücksbereichen der Stubbenkammer ist ein gesetzlich geschützter **Knick** nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) gewachsen. Auch an der Ostgrenze zum Umspannwerk befindet sich ein ausgewachsener Knick. Knicks sind landschaftstypische Elemente in Schleswig-Holstein, die unter gesetzlichem Schutz stehen.

Insbesondere der West-Ost-verlaufende Knick weist einen guten ökologischen Zustand mit einer ausgeprägten Krautschicht und einer dicht wachsenden Strauchschicht auf. Die

Hainbuche ist hier dominant. Aber auch Hasel, Flieder oder Eiche kommen gehäuft vor. Im westlichen Bereich sind drei Überhälter deutlich erkennbar. Auf der restlichen Länge sind bei der nächsten Knickpflege Überhälter herauszubilden.

In der Summe befinden sich, abgesehen von den Linienbiotopen, keine empfindlichen Strukturen, die nicht angetastet werden könnten. Es handelt sich um Biotopbereiche ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, da sie inmitten des Siedlungsraumes gelegen sind und keinen direkten Anschluss an die offene Landschaft haben.

Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Natur und Landschaft

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe umfassen vornehmlich die Beseitigung der Ruderalflächen mit einzelnen Verbuschungsbereichen durch die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen durch die im Wohngebiet zulässigen baulichen Nutzungen. Es wird eine Versiegelung von ca. 18.000 m² ermöglicht. Die Versiegelungsgröße bleibt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m², ab der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3 c Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) erforderlich ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Dieser Anteil der Versiegelung ist einerseits für ein Wohngebiet unvermeidlich; andererseits führt auch die Begrenzung der Bebauungsdichte (durch die GRZ) zu einer Eingriffsminimierung. Um diese bauliche Verdichtung zu erreichen, können planerisch allein die Gehölze in den Randlagen außerhalb der Baufenster und innerhalb der Knicks erhalten bleiben. Der vereinzelte, teils auch dichte Baumbestand innerhalb der Baufenster unterliegt allerdings keinem gesetzlichen Schutz und muss daher ersatzlos der zukünftigen Bebauung weichen. Ob darüber hinaus auch weitere Baumstrukturen erhalten bleiben, weil sich diese nicht innerhalb der Bauplätze befinden, ist wahrscheinlich und kann durch die Bauherren individuell gelenkt werden.

Mit Erhalt einiger Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert. Die gesetzlichen Fristen der Bauzeitenregelung im Sinne des Artenschutzes sind zwingend zu beachten: Die Knicks und Bäume dürfen gemäß § 27 LNatSchG i.V.m. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen 30.09. und 01.03. eines Jahres beseitigt werden.

Als **Baumneupflanzungen** sind im Gebiet ca. 15 Bäume entlang der Straßen im öffentlichen Raum zur Einfassung der Wohnbauflächen bzw. Durchgrünung der Stellplatzflächen geplant. Hier werden heimische Arten bestimmter Qualitätsstufe verwendet.

Eine Eingrünung der neuen Grundstücke durch **Heckenbepflanzung** wird empfohlen, um insgesamt eine Eingrünung des Wohngebietes zu erzielen. Eine durchgehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird nicht festgesetzt, da die zukünftige Grenze zwischen den vorderen und der hinteren Bebauung der Stubbenkammer im Bebauungsplan nicht geregelt wird. Es wird jedoch angeregt, die Grenzziehung möglichst auf gleicher Höhe vorzunehmen, um ein Verspringen der Eingrünungen zu verhindern.

Im Plangebiet befinden sich zwei gesetzlich geschützte **Knicks** im guten Erhaltungszustand. Der östliche, an der Grundstücksgrenze zur SWN gelegene Knick wird durch die Planung nicht beseitigt oder beeinträchtigt. Der West-Ost-verlaufende Knick soll weitestgehend erhalten werden. Zwei Knickdurchbrüche sind hingegen unvermeidbar, um das Gelände zu erschließen. Dafür wird ein Ausgleich erbracht in Höhe von 1:2. Es werden etwa 25 m Knick (zwei Durchbrüche auf einer Straßenbreite von 5,50 m, zzgl. Bewegungsraum) beseitigt, sodass 50 lfm Knick neu anzulegen sind. Der Ausgleich wird über das **Ökokonto** Knick der Stadt Neumünster im Bereich der Pretzer Landstraße (Vierkamp) ausgelöst.

Die Knicks sollen inkl. der Pflegestreifen in öffentliches Eigentum übergehen, um entsprechend der Verordnung zum Knickschutz den bestmöglichen Erhalt und eine optimale Entwicklung zu gewährleisten. Für Pflegemaßnahmen ist der Zugriff auf den West-Ost-

verlaufenden Knick über die auf der Südseite gelegenen Pflegestreifen im öffentlichen Bereich vorgesehen. In dem Pflegestreifen kommen die straßenbegleitenden Versickerungsmulden zu liegen. Eine flächenmäßige Anpassung der Versickerungsmulden bei Bedarf in den Pflege-/Schutzstreifen ist möglich. Es soll aber auch auf der Nordseite ein Knickschutzstreifen von 3 m ab dem Knickfuß eingerichtet werden, der der öffentlichen Hand zugeschlagen wird. Schutz- und Pflegestreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die Knicks möglichst unbeeinträchtigt zu lassen. Auf der Grenze zu den Privatgrundstücken sollen daher Zäune errichtet werden, um Störungen für den Knick zu vermeiden. Dieses Vorgehen ist auch bei dem Nord-Süd-verlaufenden Knick an der Ostgrenze angestrebt. Hier soll die Pflege von West auf öffentlichem Grund des Pflege- und Schutzstreifens ermöglicht werden.

Die Erhaltungsfestsetzung des Knicks dient der Durchgrünung des Gebietes sowie der Minimierung des durch die Planung vorgenommenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Diesem Zweck dienen auch die festgesetzten Schutzstreifen zur Freihaltung entlang der Knicks.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadtrand Neumünster“ befindet sich direkt westlich des Roschdohler Weges, mit Verordnung vom 10.03.1980. Die Schutzziele des LSG sind von der Planung nicht berührt.

Gemäß der entsprechenden Richtlinie ist ein Abstand von 20 m zum Transformator des **Umspannwerks** am Kreuzkamp erforderlich. In dieser Abstandsfläche dürfen keine brennbaren Gebäudeteile, Schuppen oder andere bauliche Anlagen errichtet werden. Diese Abstandsfläche wird mit der in der als Grünfläche ausgewiesenen Schutzfläche entlang des Knicks eingehalten. Zwischen Grünfläche und Baugrenze ist nochmals ein 3 m breiter Abstand gewahrt. Dadurch ist sichergestellt, dass keine Wohnbereiche innerhalb der Abstandsfläche eingerichtet werden.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Es ist unabhängig davon zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange berührt sind. 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.

Die Lebensraumeignung des Gebietes für geschützte Tierarten findet sich vor allem im Bereich der Gehölzbestände. Das käme bspw. in Betracht bei der Fällung der Gehölze, bei dem bspw. potentielle Lebensräume und Lebensstätten streng geschützter Arten vernichtet oder stark beeinträchtigt werden könnte. Aus diesem Grund wurde eine faunistische Potentialabschätzung in Form eines Artenschutzbeitrages (19.09.2017) von der „Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH“ (kurz: GFN) aus Molfsee durchgeführt. Auf potentielle Lebensraumeignung wurden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten untersucht. Im Vordergrund stand die Frage, ob der vorhandene Lebensraum potentiell geeignet ist, artenschutzrechtlich relevante Arten aufzunehmen. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier zusammengetragen:

- Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Fledermäuse: eine Quartiernutzung kann ausgeschlossen werden.
- Haselmaus: potentiell als Lebensraum geeignet.
- weitere artenschutzrechtlich geschützte Tierarten: kein Potential vorhanden.

Um das Vorkommen der Haselmaus zu untersuchen, wurden Nistkästen ausgebracht. Eine Auswertung dieser Untersuchung wird nachgereicht.

- Europäische Vogelarten
- Boden- und Gebüschbrüter: potentielle Bedeutung.

Halbhöhlenbrüter: potentielle Bedeutung.
Weitere Brutvögelarten: können ausgeschlossen werden.

Bei der Umsetzung des Baugebietes können Verbotstatbestände bei den Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden, weshalb diese Konflikte planerisch vermieden bzw. verhindert werden müssen. Um sicher zu gehen, dass kein Verbotstatbestand ausgelöst wird, wird eine Bauzeitenregelung aufgenommen: eine Fällung der Bäume ist nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit der Tiere im Zeitraum der gesetzlichen Schutzfrist zwischen dem 30.09. und 01.03. eines Jahres möglich. Wenn der Eingriff in diesem Zeitraum geschieht, ist eine Schädigung / Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen.

Die Potentialanalyse hat zusammenfassend ergeben, dass Hinweise für Brutvögel sowie die Haselmaus mit artenschutzrechtlicher Relevanz vorliegen. Während die Haselmaus noch genauer untersucht wird, können Eingriffe in die Brutvögel durch Berücksichtigung der Bauzeitfenster verhindert werden.

Im Rahmen einer **Nachuntersuchung zur Haselmaus** (GFN; 26.10.2017) fand im Zeitraum August bis Oktober 2017 (Zeitraum potenziell hoher Aktivität bzw. Individuendichte) eine Erfassung hinsichtlich möglicher Vorkommen mithilfe von sogenannten Haselmaustubes an geeigneten Stellen (Ästen, an Sträuchern wie Brombeere, Hasel) im Plangebungsbereich statt.

Es fanden Kontrollen der Kästen statt, bei denen die Tubes mit einer Taschenlampe ausgeleuchtet bzw. der Rücken der Tubes geöffnet wurden, um das Innere hinsichtlich Spuren oder Tieren zu überprüfen. Dies beinhaltet u.a. gebaute Nester, Anwesenheit von Tieren oder das Vorhandensein von Spuren wie Nahrungsresten, Vorräten oder Kot.

Bei Kontrollterminen waren in keiner der insgesamt 30 Tubes Tiere oder Spuren (wie Nüsse mit kreisrunden Fraßspuren oder gebaute Nester) festzustellen. Teilweise waren zwar Nüsse vorhanden, jedoch wiesen diese keine typischen Fraßspuren der Haselmaus auf.

Im Ergebnis waren keine Nester oder Tiere nachzuweisen. Vorkommen im Geltungsbereich können daher ausgeschlossen werden und eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicher auszuschließen. Es sind somit keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich der Haselmaus notwendig.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuprüfen. Dies betrifft zum einen mögliche Einwirkungen aus gewerblichen Nutzungen, zum anderen Einwirkungen aus Verkehrslärm auf das Plangebiet. Vom Plangebiet selbst werden keine Beeinträchtigungen auf benachbarte Gebiete erwartet.

Das westlich gelegene Gebiet, westlich des Roschdohler Weges, in Verlängerung des Kreuzkamp, stellt sich insgesamt als Mischgebiet dar, welches Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen nebeneinander aufnimmt. Während einige Flächen eher passiv als Lagerflächen genutzt werden (TBZ, SWN, Segelclub, Schausteller/mobile Wagen) haben andere aktive Nutzungen (Autohaus, Tischlerei) keine nächtlichen Aktivitäten. Die Organische Müllabfuhr (OMA) unterhält hier einen Kompostierplatz, auf dem sie organischen Hausmüll aufbereitet.

Am Rand des genannten Gewerbebereiches liegt eine **Kompostierungsanlage** für organische Abfälle: Diese Nutzung weist einen Abstand von rd. 260 m zum vorliegenden Plangebiet auf; in Anlehnung an die Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen kann bei entsprechenden Anlagen ein Abstand von 300 m zu reiner Wohnbebauung als ausreichend angesehen werden. Da das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, ist hier der Schutzanspruch geringer anzusetzen. Nach Sichtung der Bauakte wurden immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt, um die einschlägigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht zu überschreiten.

Aufgrund der Art der gewerblichen Betriebe, der Vielzahl von betriebsgebundenen Wohnnutzungen im Gebiet sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen ist diesem Bereich nur eine eingeschränkte Emissionswirksamkeit zu unterstellen, denn gerade in Hinsicht auf die bestehende enge Nachbarschaft zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die hierdurch gegebene Gebietsprägung und der Abstand dieses Bereiches zu dem Bebauungsplangebiet lässt ein Aufkommen etwaiger städtebaulicher Konflikte durch unzumutbare Immissionsbeeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen daher nicht erwarten.

Des Weiteren ist aus schalltechnischer Sicht das **Umspannwerk** im Kreuzkamp, östlich angrenzend, zu betrachten. Im Umspannwerk Nord wird laut Auskunft des Betreibers SWN (Stadtwerke Neumünster) die Stromspannung von 110.000 auf 20.000 Volt heruntergeregelt. Im Normalbetrieb „brummt“ die Anlage. Die eingehauste Tonrundsteueranlage (TRA) regelt bspw. die Straßenbeleuchtung. Sie ist im Normalbetrieb nach Einschätzung der Stadtplanung nahezu geräuschlos. In aktiver Schaltung gibt sie mehrmals täglich Einzeltöne ab. Diese Töne sind vergleichbar mit einem aus der Entfernung wahrnehmbaren Warnsignal der Bahn. Die Geräusche im Normalbetrieb tagsüber gehen im Umgebungslärm unter. Nachts ist zwar ein Brummen wahrzunehmen, aber nicht belästigend. Zudem ist bei vorherrschender Windrichtung aus West keine Belastung auf das westlich gelegene Baugebiet zu erwarten. Allein im Störfall könnten zeitweise erhöhte Brummgeräusche nicht ausgeschlossen werden, welches jedoch nicht für eine Lärmbeurteilung zugrunde gelegt werden sollte, da es sich hierbei um seltene Ausnahmefälle handeln sollte. In Absprache mit der SWN (Tel. am 06.07.2017/ Ortsbegehung am 11.07.2017) sind diese Geräusche des angrenzenden Umspannwerkes Nord daher zu vernachlässigen.

Hinsichtlich der Organischen Abfallentsorgungsanlage sei noch darauf hingewiesen, dass in den 1990er Jahren nachbarliche Beschwerden wegen Geruchsbelästigung zu einer Anpassung der Kompostierabläufe geführt haben, sodass mittlerweile auch hinsichtlich der Geruchsauswirkungen keine Konflikte erwartet werden.

Das Plangebiet befindet sich außerdem im Einwirkungsbereich von **Verkehrslärm**. Hier ist neben den Hauptverkehrsstraßen (Roschdohler Weg, Bundesautobahn A7, Landesstraße L318 Kieler Straße) auch der Schienenverkehr auf der rund 450 m östlich entfernten Bahnstrecke Neumünster-Kiel als linienhafte Schallquellen zu nennen. Wegen dieser Schallimmissionen ist die Aufstellung eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Hier sollen die Auswirkungen des genannten Gewerbegebietes mit betrachtet werden.

Da das Plangebiet sowie seine nähere Umgebung durch wohnbauliche Nutzungen dominiert wird, sind störende oder belästigende Emissionsauswirkungen anderer Nutzungen nicht zu erwarten.

Die von dem Verkehr auf dem Roschdohler Weg, der Kieler Straße und auf der Bahnstrecke NMS-Kiel ausgehenden Lärmeinwirkungen wurden hinsichtlich städtebaulich abzuschätzender Konflikte untersucht.

Es wurde ein **Schalltechnisches Gutachten** des Büros Lärmkontor GmbH aus Hamburg vom 20.09.2017 erarbeitet.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die Orientierungswerte der DIN sollten als Anhaltswerte eingehalten, die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung müssen als Obergrenze eingehalten werden.

WA: DIN 18005: 55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts (22-6 Uhr)
 16. BImSchV: 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts (22-6 Uhr)

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgen nach der 16. BImSchV unter Berücksichtigung von Straßenoberflächen, Höchstgeschwindigkeiten, Lichtsignalanlagen, Verkehrsprognosezahlen für 2025/2030 anhand eines dreidimensionalen Geländemodells und freier Schallausbreitung. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt in einer Höhe von 4 m über Gelände und ist somit aussagekräftig für die Wohnnutzungen im Erd- und Obergeschoss.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen nachts fast im gesamten Bebauungsplangebiet schalltechnische Konflikte im Sinne der DIN 18005. Der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV wird allerdings im größten Teil des Bebauungsplangebietes eingehalten. Lediglich in einem Streifen von 30 m zum Roschdohler Weg wird dieser Wert überschritten. Bis auf einen Streifen von 5 m Breite entlang des Roschdohler Weges wird der Grenzwert für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls zulässig ist, eingehalten. Die hier erreichten Werte liegen unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A).

Tagsüber wird der Orientierungswert bis auf den Nahbereich des Roschdohler Weges größtenteils eingehalten. In einem Streifen von 50 m entlang des Roschdohler Weges wird der Orientierungswert überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden größtenteils eingehalten und in einem rund 30 m breiten Streifen parallel zum Roschdohler Weg überschritten. Auch hier liegen die Werte unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags.

Der anstehende Lärmkonflikt, hauptsächlich ausgelöst durch den Verkehr auf dem Roschdohler Weg ist im Bebauungsplanverfahren zu lösen. Es kommt der passive Schallschutz durch schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden und Fenster in Betracht.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen“ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit teilweise verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind für Neubauten und bauliche Erweiterungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten. Die Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung entsprechend der Vorgabe aus dem Schallschutzgutachten festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ergibt sich fast flächendeckend der LPB III, nur in einem etwa 20 m breiten Streifen entlang dem Roschdohler Weg ergibt sich der LPB IV. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 vorgesehen werden.

In Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der DIN 4109, Teil 2, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren. Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen (z.B. Fenster und Wand). Nach DIN 4109, Teil 1 gelten die aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile.

Zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm sind im LPB III und IV zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen der DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen. Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 sind für Wohnräume mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB auszuführen. Im Lärmpegelbereich IV sind für Wohnräume Schalldämmmaße von mindestens $R'_{w,res} = 40$ dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB(A) zu senken.

Tabelle 5: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume * und ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB
VII	> 80 dB(A)	**	50 dB

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom 20.09.2017, Lärmkontor GmbH

Festsetzungsvorschlag

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für Neubauten und bauliche Erweiterungen folgende Festsetzungen zum Schallschutz festgesetzt:

„In den Lärmpegelbereichen III und IV ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 7 sicherzustellen.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen.

Im Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche durch verglaste Vorbauten oder ähnliche Maßnahmen vor Lärm zu schützen oder in geschützten Bereichen hinter Gebäuden anzuordnen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist.“

Hinweis zur Einsichtnahme:

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016, Beuth-Verlag) kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.“

Ein Einzelnachweis für einen niedrigeren Lärmpegelbereich ist z.B. bei Abschirmung durch Gebäude der Fall. Für betroffene Schlafräume werden zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 empfohlen.

Grünordnung:

Das Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen ist in der Planzeichnung im öffentlichen Straßenraum mit ausreichendem durchwurzelbarem Raum vorgesehen. Da die Pflanzung der Bäume durch die Stadt vorgenommen wird, findet eine Abstimmung über Pflanzarten und -qualitäten im Rahmen der Erschließungsplanung innerhalb der Stadtverwaltung statt.

Die Standorte der im öffentlichen Straßenraum anzupflanzenden Bäume können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen oder versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

Altlasten/Kampfmittel/Denkmalchutz

Altlagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen, da die Stadt Neumünster und angrenzende Ortschaften während des zweiten Weltkrieges in besonderem Maße durch Bombenabwürfe betroffen war. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Es liegen ebenfalls keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler vor. Wenn jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens soll das Gebiet seitens der Stadt Neumünster zügig erschlossen werden. Da das Umlegungsverfahren voraussichtlich etwa zwei Jahre in Anspruch nehmen wird, ist die Erschließung für das Jahr 2020 angedacht. Nach Fertigstellung der Baustraße sind die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren der privaten Bauvorhaben gegeben.

2. Bodenordnung

Zur Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen Baukonzeptes ist es erforderlich, die Grundstücke entsprechend ihrer Lage, Größe und Form neu zu ordnen, um für die bauliche Nutzung geeignete Grundstücke zu formen.

Die neuen Verkehrsflächen inkl. der Versickerungsanlagen und anderer öffentlicher Grünflächen, wie der Knick, werden der Stadt im Vorwege aus der Umlegungsmasse zugeteilt (§ 55 BauGB). Aus der Umlegungsmasse werden den Eigentümern nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zugeteilt. Durch die kostenfreie Zuteilung der Baugrundstücke entfallen die in andern Fällen üblichen Grunderwerbskosten, weshalb sich der Erschließungsaufwand entsprechend reduziert und die von den Grundstückseigentümern zu erhebenden Beiträge gemäß der Erschließungsbeitragssatzung in Verbindung mit dem BauGB erhoben werden. Die Kosten für den Schmutzwasserkanal werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

3. Rechtsfolgen

Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan, weshalb sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben somit ausschließlich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes richtet.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

allgemeines Wohngebiet	4,70 ha	88,01 %
öffentliche Verkehrsflächen (inkl. F+R, Parkstreifen und Versickerungsmulden)	0,45 ha	8,43 %
öffentliche Grünflächen (inkl. Knick)	0,19 ha	3,56 %
Gesamtfläche	<u>5,34 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden im Laufe des weiteren Aufstellungsverfahrens ermittelt.

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen inkl. Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bepflanzung, Einzäunung der öffentlichen Knickflächen wurden Kosten in Höhe von 0,75 Mio. € geschätzt. Die konkrete Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Diese Kosten werden auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung von den Anliegern per Bescheid zu 90 % übernommen. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle wurde ein finanzieller Aufwand in Höhe von 150.000 € geschätzt, die über den Gebührenhaushalt finanziert werden. Hinzu kommen die Kosten für den erforderlichen Knickausgleich in Höhe von ca. 5.000 €. Auch diese Kosten werden entsprechend der gültigen Satzung nach dem Baugesetzbuch auf die Begünstigten übertragen.

Neumünster, den 27.10.2017
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)