

## **BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 213 - MECKLENBURGER WEG / ENENVELDE -**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEN STRASSEN ENENVELDE, KRÜCKENKRUG UND MECKLENBURGER WEG: IM OSTEN ENENVELDE EINSCHLIESSLICH HAUS-NR. 146, IM SÜDEN KRÜCKENKRUG ZWISCHEN MECKLENBURGER WEG UND ENENVELDE, IM WESTEN MECKLENBURGER WEG EINSCHLIESSLICH HAUS-NR. 2 UND IM NORDEN ANGRENZEND AN DIE WOHNBEBAUUNG BRUNO-FUHLENDORF-WEG - IM STADTHEIL EINFELD



Luftbild (aus 2016) - Übersichtsplan o. M.

Der Oberbürgermeister  
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -  
Brachenfelder Straße 1 - 3

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen, Verfahren .....	3
2. Planungsanlass und -erfordernis .....	4
3. Bestand, Ausgangslage .....	5
3.1 Bestand.....	5
3.2 Planungsrechtliche Ausgangslage .....	6
4. Flächennutzungsplan und sonstige Vorgaben .....	6
B. INHALT DER PLANUNG .....	7
1. Festsetzungen der Planänderung .....	7
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße .....	7
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	8
1.4 Sonstige Festsetzungen.....	9
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	9
2.1 Verkehrliche Ausgangslage und Einbindung .....	9
2.2 Verkehrliches Erschließungskonzept .....	10
2.3 Ver- und Entsorgung .....	10
3. Umweltbelange .....	11
3.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft .....	11
3.2 Artenschutz .....	11
3.3 Immissionsschutz .....	12
3.4 Klimaschutz .....	14
3.5 Weitere Umweltbelange.....	14
C. PLANDURCHFÜHRUNG .....	14
1. Zeitvorstellungen.....	14
2. Bodenordnung.....	15
3. Kampfmittel, Archäologie.....	15
4. Rechtsfolgen .....	15
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	15
1. Flächenangaben .....	15
2. Kosten und Finanzierung .....	16

## **A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen, Verfahren**

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

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

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

Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind durchzuführen. Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Aufgrund der Planungssituation, die eine Anpassung der planerischen Rahmenvorgaben in einem bestehenden Wohngebiet zum Ziel hat, war eine gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da die Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder indirekt betroffen waren.

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

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden.

In diesem Planungsfall liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung und Nutzbarmachung von Hinterlandflächen in einem erschlossenen und besiedelten Wohngebiet)
- die in der Bebauungsplanänderung als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Gebietsgröße von 24.500 qm und einer Grundflächenzahl von 0,3 insgesamt ca. 7350 qm)
- es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet
- es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgüter.

Das beschleunigte Verfahren soll daher Anwendung finden. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung; die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft lösen kein Kompensationserfordernis aus.

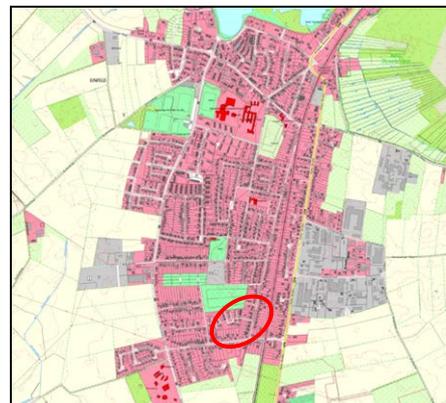
Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB (zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

## **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Siedlungsstruktur und Wohnraumbestand der Stadt Neumünster werden in starkem Maße durch weitläufige Einfamilienhausgebiete geprägt. Rund 40% der Wohnungen im Stadtgebiet finden sich in freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, was im Vergleich zu den anderen Oberzentren in Schleswig-Holstein einen sehr hohen Anteil darstellt. Insbesondere die älteren Siedlungsgebiete weisen überwiegend handtuchartige Grundstückszuschnitte mit geringen Straßenfrontbreiten, aber erheblichen Tiefen auf. Die rückwärtigen Gartenbereiche dieser Siedlungspartellen dienten in den wirtschaftlichen Notzeiten ihrer Entstehungsjahre vorwiegend der Selbstversorgung mit Lebensmitteln und wurden dementsprechend zumeist durch Gemüseanbau und Kleintierhaltung genutzt. Als Gebietsausweisung wurde häufig das Kleinsiedlungsgebiet (WS) gewählt. Der ursprüngliche Nutzungszweck dieser langgezogenen Grundstücke ist in den vergangenen Jahrzehnten allerdings zunehmend in den Hintergrund gerückt, so dass diese Flächen heute überwiegend als Zier- und Erholungsgärten genutzt werden und die Gebietskategorie einem regulären Wohngebiet entspricht.

Viele dieser Bereiche haben sich bereits seit einigen Jahren zu sogenannten „Goldene-Hochzeits-Siedlungen“ entwickelt. Es sind Gebiete, deren relativ homogene Bewohnerschaft zeitgleich ein bestimmtes Alter erreicht, das auf eine baldige Übergabe der Eigenheime an nachfolgende Generationen schließen lässt. Viele der heutigen Eigentümer sind heute nicht mehr in der Lage, die Wohngebäude an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und die tiefen Gartengrundstücke in der gewohnten Intensität zu pflegen. Häufig erwächst aus dieser Situation der Wunsch, einen Teil des Grundstücks zu veräußern, entweder um für die nachfolgenden Generation ein günstiges Baugrundstück in unmittelbarer räumlicher Nähe bereitzustellen, oder um einen Verkaufserlös zu erzielen, der dazu beiträgt, den Erhalt der eigenen Immobilie oder den Erwerb einer altengerechten Wohnung zu ermöglichen. Hieraus resultiert der Wunsch von Anliegern nach Aufstellung von Bebauungsplänen, die u. a. eine Hinterlandbebauung ermöglichen.

Auch nördlich der Straße Krückenkrug und östlich Enenvelde im Stadtteil Einfeld befindet sich ein begrenzter Siedlungsbereich mit ca. 24 Wohngrundstücken, auf den die obenstehende Charakterisierung zutrifft. Die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 213 lassen eine Hinterlandbebauung nicht zu. Um diese zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Zudem ist die festgesetzte Gebietskategorie den aktuellen Nutzungs- und Schutzansprüchen anzupassen.



Ausschlaggebend für die Planung sind die Lage im Siedlungsraum mit der entsprechenden Anbindung an bestehende Versorgungsinfrastrukturen einschl. der sozialen

Infrastruktur sowie die relativ unkritische Bewertung hinsichtlich der planungsrelevanten Umweltbelange.

Die vorliegende Planung dient insgesamt der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung im Stadtgebiet.

### **3. Bestand, Ausgangslage**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt etwa 5 km nördlich des Stadtzentrums im Stadtteil Einfeld. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Straße Krückenkrug und westlich der Straße Enenvelde und umfasst ca. 2,45 ha.

Die Grundstücke am Krückenkrug sind zwischen 14 und 16 m breit und ca. 72 m lang und wurden überwiegend mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise bebaut. An der Straße Enenvelde hingegen überwiegen Doppelhausgrundstücke, von denen jede Hälfte ca. 11 m breit ist und die eine Länge von ca. 67 m aufweisen.

Der Gebäudebestand im Krückenkrug hat keine einheitliche vordere oder hintere Gebäudeflucht. Stattdessen springt die Häuserfront vor und zurück; der Abstand der Wohnhäuser zur Straßenbegrenzungslinie variiert zwischen 5 und 24 m; der Abstand der Hauptgebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze hingegen beträgt 30 bis 54 m. Eine straßenbegleitende Bebauung, die - wie sonst üblich - in einem gemeinsamen „Bebauungskorridor“ von 15 – 20 m Tiefe liegt, ist hier nicht vorhanden.



Bebauung Krückenkrug

Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch Wohnbebauung in Form von lockerer Einfamilienhausstruktur geprägt. Nördlich des Plangebiets, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213, wurde bereits eine höher verdichtete Wohnbebauung ermöglicht. Dort sind auch Reihenhäuser anzutreffen.

Nordwestlich des Plangebietes im Bereich Stubbenkammer/Kreuzkamp befindet sich derzeit ebenfalls ein Bebauungsplan in Aufstellung (B-Plan Nr. 206 B), über den eine Nachverdichtung auf den langen rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht werden soll.

### 3.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der **Bebauungsplan Nr. 213** „Mecklenburger Weg / Enenvelde“ im Stadtteil Einfeld hat in seiner **Ursprungsfassung** am 10.02.1996 Rechtskraft erlangt. Hierüber wurden vorhandene Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau sowie für verdichteten Einfamilienhausbau bereitgestellt.

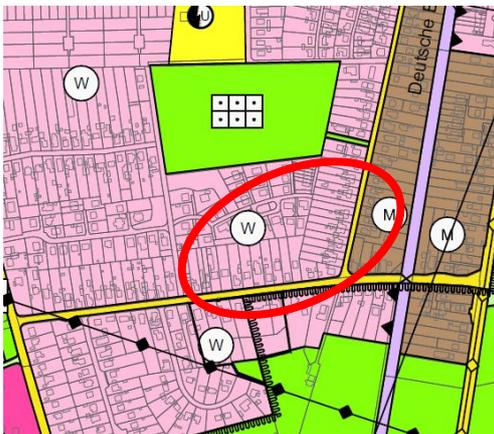
Später wurde aufgrund von Veränderungen im Wohnungs- und Grundstücksmarkt und einer gestiegenen Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern für den Bereich Bruno-Fuhlendorf-Weg die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213** erforderlich. Die Planänderung wurde am 03.10.2002 rechtskräftig.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf den südlichen und östlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplangebiets. Der Bereich der 1. Änderung wird hiervon nicht berührt; der Bereich der Wohngrundstücke Bruno-Fuhlendorf-Weg 3 bis 13 hingegen verbleibt planungsrechtlich weiterhin im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

### 4. Flächennutzungsplan und sonstige Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 (FNP) in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die vorliegende Bauleitplanung ist von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes getragen; eine Änderung ist nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990  
Stand 01/2017



Auszug aus dem Landschaftsplan 2000  
Stand 01/2017

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan keine weiteren Zielaussagen. Die vorgelegte Planung ist mit den Aussagen der örtlichen Landschaftsplanung im Einklang.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist die gemeindliche Bauleitplanung des Weiteren den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-

Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Das Plangebiet befindet sich in beiden Plänen in dem dargestellten Stadt- und Umlandbereich sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im Gemeindegebiet des Oberzentrums Neumünster.

Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich auch den o. g. Plänen nicht ableiten.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Festsetzungen der Planänderung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 213 setzt im östlichen Teil des Plangebietes ein Kleinsiedlungsgebiet (WS, § 2 BauNVO) fest. Der südliche Teil am Krückenkrug hingegen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet besteht aus Wohngrundstücken, die neben ihren Wohnhäusern mit den üblichen Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Zier- bzw. Erholungsgärten belegt sind. Eine kleinsiedlerische Nutzung mit den dafür typischen intensiven Gartenbaunutzungen und Kleintierhaltungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen findet nicht mehr statt. Wie in vielen anderen Kleinsiedlungsgebieten gilt auch hier, dass in Zeiten von gestiegenem Wohlstand und veränderten Lebensgewohnheiten die sozialpolitische Begründung für dieses spezielle Wohngebiet in den Hintergrund getreten ist.

Da auf absehbare Zeit eine Rückkehr zur Selbstversorgung aus den eigenen Grundstücken mit spürbarer Ergänzung des Einkommens nicht erwartet werden kann, ist im betroffenen östlichen Teil des Plangebietes eine Anpassung der Gebietsausweisung an die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll. Hiermit wird den aktuellen Wohn- und Lebensbedürfnissen Rechnung getragen. Es wird folglich im gesamten Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) würden der eher kleinteiligen, von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsstruktur widersprechen und hätten das Potenzial, städtebauliche Spannungen auszulösen. Daher werden diese Nutzungsarten ausgeschlossen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße**

Das Plangebiet ist durch lang zugeschnittene und im hinteren Bereich nur unterdurchschnittlich ausgenutzte Wohngrundstücke gekennzeichnet. Zugunsten eines

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll nunmehr eine höhere Ausnutzung ermöglicht werden.

Hierzu wird einerseits das Maß der baulichen Nutzung verändert. Die entscheidende Bestimmungsgröße für das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die bislang eher niedrig angesetzte GRZ von 0,2 wird auf 0,3 heraufgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärkere Grundstücksausnutzung zu schaffen. Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Schonung des Außenbereichs und auf die bereits vorhandene relativ intensive bauliche Nutzung der Grundstücke ist diese Erhöhung angemessen. Die in der Baunutzungsverordnung definierte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO) liegt für Allgemeine Wohngebiete bei 0,4 und könnte unter besonderen Voraussetzungen sogar noch überschritten werden. Eine derartige Verdichtung wäre jedoch am gegebenen Standort unverträglich und in jeder Hinsicht atypisch. Die gewählte GRZ von 0,3 hingegen entspricht einer mittleren Dichte für Eigenheimgebiete.

Sofern künftig hintere Grundstücksbereiche abgetrennt werden, könnten sich eine Übernutzung einzelner Grundstücke und insgesamt eine städtebaulich unverträgliche Verdichtung ergeben. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, wird festgelegt, dass im Teilbereich A eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm einzuhalten ist. Damit wird verhindert, dass sich eine Bebauung „in dritter Reihe“ ergibt.

Im Teilgebiet B ist diese Festsetzung entbehrlich, da dort aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und geringen Grundstücksbreiten ohnehin damit zu rechnen ist, dass mindestens jeweils zwei Grundstücke zu vereinen sind, um überhaupt eine rückwärtige Bebaubarkeit zu erzielen.

Nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen auf bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Der insgesamt versiegelbare Grundstücksanteil beträgt somit künftig 45 %. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jeder Bauherr anstreben, dass die Grundstücksversiegelung möglichst gering gehalten wird. Neben der quantitativen Reduzierung befestigter Flächen kann diesem Grundsatz beispielsweise durch Wahl von wasserdurchlässigen Belägen wie Lehmkies, Rasengittersteine etc. entsprochen werden.

Hinsichtlich der Geschossigkeit bleibt es bei der geltenden Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung. Damit wird die umliegende städtebauliche Struktur aufgegriffen und fortgeführt.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die gewünschte höhere Grundstücksausnutzbarkeit wird außer durch Heraufsetzen der GRZ auch durch eine Verschiebung der hinteren Baugrenze und damit Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht. Hierdurch werden auf bislang nur gärtnerisch nutzbaren Grundstücksflächen weitere Wohngebäude oder Anbauten ermöglicht.

Die sonst bei Planungen für die „Zweite-Reihe-Bebauung“ üblichen doppelreihigen Baufelder (vorderes und hinteres Baufeld mit dazwischen liegenden, nicht-

überbaubaren Gartenflächen) ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da die Bestandsbebauung bereits einen sehr unterschiedlichen Abstand zur Straßenverkehrsfläche und eine erhebliche Varianz in der Bautiefe aufweist. Es handelt sich hinsichtlich der Lage der Hauptbaukörper gleichsam um ein städtebaulich diffuses Gebiet, weshalb schon bei der ersten Bebauungsplanaufstellung Ende der 90er Jahr die Baugrenzen eher weit gefasst wurden.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte offene Bauweise wird übernommen. Dies entspricht der vorgegebenen Siedlungsstruktur.

#### **1.4 Sonstige Festsetzungen**

Auf weitergehende Festsetzungen, etwa zur Gestaltung der baulichen Anlagen oder zu Einfriedigungen, wird aufgrund der uneinheitlichen Vorprägung im Plangebiet und seiner näheren Umgebung verzichtet.

## **2. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **2.1 Verkehrliche Ausgangslage und Einbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Krückenkrug mit Anschluss an den Roschdohler Weg bzw. die Kieler Straße.

Die BAB 7 mit der Anschlussstelle Neumünster-Nord befindet sich rd. 3 Kilometer westlich vom Plangebiet (über Stoverbergskamp).

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bieten die Buslinien 1 und 5 eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Haltestellen „Enenvelde“ sowie „Waldorfschule“ im Roschdohler Weg liegen in der Nähe vom Plangebiet.

Bei den Straßen Krückenkrug und Enenvelde handelt es sich um Gemeindestraßen mit üblichem Ausbaustandard. Gemäß der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RAS 2006 ist der Krückenkrug als Sammelstraße mit Erschließungsfunktion (ES IV) einzustufen. Bei diesem Straßentyp besteht eine rein verkehrliche Verträglichkeit bis zu einer Verkehrsstärke von ca. 8.800 Kfz/24h. Derzeit<sup>1</sup> beträgt die tägliche Verkehrsbelastung im Krückenkrug bei etwa 2.700 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei ca. 1,8 % und ist damit verhältnismäßig niedrig.

Für die Straße Enenvelde liegen aktuelle Verkehrsbelastungsdaten nicht vor. Allerdings werden die Belastungen aufgrund der geringen Bedeutung der Straße im Vergleich zum Krückenkrug auf jeden Fall niedriger liegen.

---

<sup>1</sup> Verkehrszählung Roschdohler Weg/Krückenkrug, Büro WVK, Juni 2017

## **2.2 Verkehrliches Erschließungskonzept**

Die Schaffung von Bauplätzen im Hinterlandbereich einer bestehenden Wohnsiedlung erfordert i.d.R. zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, da zumeist eine direkte Anfahrbarkeit der neu gebildeten Hinterliegergrundstücke gewünscht wird. Die Erschließung dieser Grundstücke kann in unterschiedlichen Varianten - von der privaten Einzelererschließung bis zur Schaffung eines eigenen öffentlichen Straßen- und Wegenetzes - erfolgen.

In der Regel gehen private Einzelererschließungen mit dem Nachteil einher, dass auf diese Weise eine Vielzahl von Grundstückszufahrten mit entsprechender Versiegelung und Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den vorderen Grundstücksbereichen entsteht. Auf der anderen Seite ist diese Erschließungsvariante für den einzelnen Grundstückseigentümern bei Bedarf sehr zügig und ohne großen Organisationsaufwand herzustellen, während die Anlage von Sammelerschließungen eine Einigkeit unter den Eigentümern voraussetzt, ggf. sogar ein entsprechendes Umlegungsverfahren. Welcher Variante im Einzelfall der Vorzug zu geben ist, hängt daher neben den räumlichen Voraussetzungen auch von der Umsetzungsbereitschaft der Eigentümer ab.

In dem vorliegenden Fall wird einer individuellen privaten Erschließung der einzelnen Hinterliegergrundstücke über die vorderen Grundstücksteile der Vorzug gegenüber einer gemeinsamen - öffentlichen oder privaten - Hinterlanderschließung gegeben, da sich diese aufgrund der Grundstücksverhältnisse kaum umsetzen ließe. Zudem könnte - im Gegensatz zu anderen Hinterlandbereichen im Stadtgebiet - nur eine einseitige Grundstücksreihe mit einer gemeinsamen Erschließung angebunden werden, so dass sich der Vorteil einer gemeinsamen Erschließung in Grenzen halten würde.

Der Nachteil einer Beeinträchtigung der Vorderliegerbereiche durch das Entstehen von langen Grundstückszufahrten ist in diesem Fall hinzunehmen, da die Bereitstellung von Bauplätzen auf anderem Wege nicht zeitnah zu realisieren wäre. Dieser Nachteil kann zudem gemindert werden, indem sich jeweils zwei benachbarte Eigentümer auf die Herstellung einer gemeinsamen Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksteilen einigen. Dies wird den Eigentümern im Interesse einer Reduzierung des Eingriffs in die Gartenflächen dringend empfohlen.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsinfrastruktur (Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung) ist vollständig hergestellt und bedarf absehbar keiner Erweiterung. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind nach Auskunft der Abt. Tiefbau auch für die zusätzlich möglichen Wohngebäude ausreichend dimensioniert.

Die bestehenden Versorgungsleitungen auf Privatgrund sind bei Grundstücksteilung zu sichern. Versorgungsleitungen dürfen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht überbaut werden.

Gemäß der Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist das von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken zu nutzen oder zu versickern bzw. zu verrieseln. Für die Einleitung in den Untergrund ist bei der

Wasserbehörde Neumünster ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wird in Teil B – Text aufgenommen.

An den bestehenden Verkehrsanlagen und der derzeitigen Müllbeseitigung ändert sich durch die Planung nichts. Auch der Bruno-Fuhlendorf-Weg bleibt in seinem Ausbauzustand erhalten, sodass weiterhin die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben ist.

### **3. Umweltbelange**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient, und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann seine Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

#### **3.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft**

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

Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, intensiv genutztes Wohnsiedlungsgebiet. Sowohl die Begrenzung der künftig zulässigen Bebauungsdichte als auch die Lage der Baugrenzen zu den rückwärtig benachbarten Grundstücken am Bruno-Fuhlendorf-Weg führen zu einer deutlichen Eingriffsminimierung.

#### **3.2 Artenschutz**

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.

Da das beschleunigte Verfahren keine differenzierte Umweltprüfung vorsieht und das Vorhabengebiet komplett aus Wohnbaugrundstücken mit eingewachsenen Hausgärten besteht, erfolgte vorab eine überschlägige Betrachtung der tatsächlichen Flächennutzungen und Biotoptypen. Es galt auszuschließen, dass von dem Vorhaben erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen oder artenschutzrecht-

liche Belange berührt werden. Ein Hinweis auf streng geschützte Arten ergab sich dabei nicht.

Neben den Wohngebäuden mit den dazugehörigen typischen Nebenanlagen, Garagen und Carports prägen Zier- und Nutzgartenflächen das Plangebiet. Eine Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten, die sich durch eine hochgradige Standortspezialisierung auszeichnen, kann daher ausgeschlossen werden. In der ökologisch verarmten Biotopstruktur des Gebietes finden sich auch keine Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen von streng geschützten Amphibien-, Fisch-, Käfer- oder Reptilienarten und Kleinsäuger schließen lassen.

Durch die bestehende intensive Siedlungsnutzung ist in den Gärten und Grünstrukturen nur mit häufig vorkommenden Arten, den sogenannten Allerweltsarten zu rechnen. Aus den allgemein zugänglichen Quellen gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Vogelarten.

Da gegenüber dem bisherigen Planungsstand nicht damit zu rechnen ist, dass eine zusätzliche Beseitigung oder Beeinträchtigung potenzieller Lebensräume erfolgt, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Ein Abriss von Gebäuden im größeren Umfang ist weder vorgesehen noch wahrscheinlich. Sofern dennoch Gebäudesubstanz abgebrochen wird, sollte dies außerhalb der artenschutzrechtlich maßgeblichen Aktivitätszeiten geschehen.

Für die etwaige Beseitigung der Gehölzbestände gelten die gesetzlichen Schutzfristen, um eine Tötung oder Störung nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen.

### **3.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt an innerörtlichen Gemeindestraßen, die keine außergewöhnlichen Verkehrsbelastungen aufweisen.

Maßgebliche Kennwerte zur Ermittlung der Straßenverkehrslärmsituation sind

- Anzahl der auf der Straße verkehrenden Fahrzeuge (DTV),
- Schwerverkehrsanteil,
- Fahrgeschwindigkeit,
- Korrekturwerte für Beschaffenheit der Fahrbahn,
- Steigungsverhältnisse, und
- ggfs. vorhandene Ampelanlagen.

Bei

- einer täglichen Gesamtverkehrsbelastung von ca. 2.700 Kfz/24 h (Krückenkrug),
- einem Anteil von Schwerverkehr von ca. 1 – 2 % (Krückenkrug),
- einer maximalen Fahrgeschwindigkeit von 50 Km/h,
- einer Asphaltfahrbahndecke,
- einem Straßenzug in ebener Lage und ohne Lichtsignalanlagen

ist die anzunehmende Straßenverkehrsbelastung mit den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten verträglich.

Durch die Planung ist nicht mit einer abwägungsrelevanten Zunahme an Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr zu rechnen. Zudem handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes.

Der stärker befahrene Roschdohler Weg (7.800 bis 8.000 Kfz/24 h) hingegen liegt ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Etwaige Auswirkungen werden durch die dazwischenliegenden Gebäude und Nebenanlagen abgeschirmt.

Aufgrund der Ausgangslage und der geplanten Gebietsart ist ein weitergehendes Sachverständigengutachten zum Straßenverkehrslärm im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entbehrlich.

Östlich vom Plangebiet liegt hinter der straßenbegleitenden Bebauung Enenvelde die Eisenbahnstrecke Neumünster – Kiel. Der geringste Abstand zwischen Bahntrasse und den Wohngebäuden im Plangebiet beträgt ca. 92 m. In der Lärmkartierung 2012 wurde die aus dem Schienenverkehr hervorgehenden Lärmimmissionen untersucht und kartiert.

Die Bebauung entlang der Straße Enenvelde, die sich zwischen Gleisstrecke und Plangebiet befindet, hat abschirmende Wirkung. Lediglich am östlichen Plangebietsrand reichen die Lärmbelastungen aufgrund des Schienenverkehrs an die für allgemeine Wohngebiete relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 heran. Weiter westlich und damit in den Bereichen der möglichen Neubauten werden die Orientierungswerte hingegen eingehalten.

Für die vorhandenen Wohngebäude Enenvelde 146 bis 170 wird empfohlen, Räume mit schutzwürdigen Nutzungen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) entweder zu den schallabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren oder ihre Öffnungen (Fenster, Balkon und Terrassentüren) in entsprechend schalldämmender Weise auszuführen. Auch Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sollten bei diesen Gebäuden nach Möglichkeit zur Westseite orientiert sein. Letzteres ist bei den Bestandsgebäuden bereits regelmäßig der Fall.

Weitergehende schalltechnische Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten; Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht zu treffen.

Richtung Osten, jenseits der Bahnlinie Neumünster – Kiel, befindet sich in ca. 220 m Entfernung innerhalb des Gewerbegebietes Einfeld ein Tiefbauunternehmen, für das in der Vergangenheit immissionsschutzrechtliche Genehmigungen zur Lagerung und Behandlung von mineralischen Abfällen erteilt wurden. Zum Zeitpunkt dieser Anlagengenehmigungen waren sämtliche, teilweise sogar noch dichter am Betriebsstandort befindliche Wohnnutzungen bereits vorhanden, so dass die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen hierauf Rücksicht nehmen mussten. Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es nicht zu einem Heranrücken von empfindlichen Wohnnutzungen an den Bestandsbetrieb. Auch die Änderung des Baugebietstyps von einem Kleinsiedlungsgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet führt nicht zu höheren Schutzansprüchen oder Verstärkung von etwaigen Immissionskonflikten. Vor diesem Hintergrund sind diesbezüglich keine weitergehenden Untersuchungen oder planerischen Maßnahmen erforderlich.

Andere relevante gewerbliche Emittenten in der Umgebung sind nicht bekannt.

### **3.4 Klimaschutz**

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

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

Kleinklimatisch wirken unbebaute Flächen im Siedlungsraum aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden Abkühlung als Kaltluftproduzent. Für die Belüftung von Siedlungsbereichen spielt dies jedoch bei dem vorliegenden Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle, da es sich insgesamt um einen relativ locker bebauten Siedlungskontext mit erheblichen Freiflächenanteilen handelt. Zudem sind in der unmittelbaren Umgebung ausgedehnte Grünflächen mit weitaus größerer kleinklimatischer Bedeutung vorhanden.

Durch eine zusätzliche Bebauung ergeben sich Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddusen und Luftverwirbelungen. Insgesamt erhöht sich die Luftbelastung, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes sowie der örtlichen Bebauungs- und Klimaverhältnisse sind insgesamt keine besonderen Probleme zu erkennen, die eine weitere Begutachtung erfordern würden.

### **3.5 Weitere Umweltbelange**

Neumünster weist innerhalb des Stadtgebiets aufgrund seiner Vergangenheit bekanntlich zahlreiche Altstandorte und Altablagerungen auf. Von daher kann eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen an keiner Stelle grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Allerdings ist die Wahrscheinlichkeit, in derartigen Wohngebieten auf entsprechende Belastungen zu stoßen, eher gering. Konkrete Hinweise sind derzeit nicht bekannt.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen**

Die Bebauungsplanänderung eröffnet den privaten Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur weitergehenden baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke. Ob und wann

die Umsetzung erfolgt, ist u. a. abhängig von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer, Hinterbaulandflächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

## **2. Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich komplett im privaten Eigentum der verschiedenen Anlieger. Ein Grunderwerb zu öffentlichen Zwecken oder andere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **3. Kampfmittel, Archäologie**

Im Stadtgebiet von Neumünster ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das *Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel* durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Es liegen ebenfalls keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor; das Plangebiet liegt auch nicht in einem archäologischen Interessengebiet. 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. § 15 des Denkmalschutzgesetzes SH der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **4. Rechtsfolgen**

Durch die vorliegende 2. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1996 in einem Teilgebiet komplett ersetzt. In dem nicht von der 2. Änderung erfassten Bereich (südlich Bruno-Fuhlenberg-Weg) bleiben hingegen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 213, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B, unverändert bestehen.

Zusammengenommen erfüllen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 213 mit seiner 1. und 2. Änderung die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

# **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

## **1. Flächenangaben**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA, Teilgebiete A und B)	2,40 ha	98 %
Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	0,05 ha	2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>2,45 ha</u></b>	<b><u>100 %</u></b>

## **2. Kosten und Finanzierung**

Erschließungs- oder andere Kosten fallen nicht an.

Die Kosten für die Umsetzung der planungsrechtlich zulässigen Nachverdichtungsprojekte trägt der jeweilige Vorhabenträger.

Neumünster, den 14.12.2017

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
Im Auftrag

(Heilmann)