Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 209 – KRÜCKENKRUG/ BRANDENBURGER WEG -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE KRÜCKENKRUG IM NORDEN UND DEM BRANDENBURGER WEG IM SÜDEN, SOWIE DEM GRUNDSTÜCK KRÜCKENKRUG 37 IM WESTEN UND DEM GRUNDSTÜCK KRÜCKENKRUG 27a IM OSTEN IM STADTTEIL EINFELD

Übersichtsplan o.M.

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

Stand: 08.05.2018
Seiten: 12

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 3

2. Planungsanlass, Planungserfordernis 3

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand 4

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben 5

B. PLANUNGSINHALTE 6

1. Planungskonzept 6

2. Festsetzungen der Planänderung 7

4. Verkehr, Erschließung, technische Ver- und Entsorgung, Grünflächen 9

5. Infrastruktur 10

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN 10

1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft 10

2. Artenschutz 10

3. Immissionsschutz 11

D. PLANDURCHFÜHRUNG 11

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise 11

2. Rechtsfolgen 11

3. Bodenordnung 11

4. Städtebauliche Gebote 11

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG 11

1. Flächenangaben, Daten ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

2. Kosten und Finanzierung 11

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.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Dem Bebauungsplan ist des Weiteren eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Seit 2004 ist 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.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Für den Plangeltungsbereich, d.h. für die Grundstücke zwischen der Straße Krückenkrug und dem Brandenburger Weg im Süden des Stadtteils Einfeld, wurde von einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern in der Vergangenheit mehrfach der Wunsch geäußert eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile (Hinterland) zu ermöglichen. Die tiefen Grundstücke sind kaum mehr zu bewirtschaften und sollen, auch im Sinne einer Verjüngung der Nachbarschaft, in zeitgemäße Grundstücksgrößen geteilt werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben sich im Rahmen einer Eigentümerumfrage im Spätjahr 2016 mehrheitlich für eine Hinterlandbebauung ausgesprochen und sich in einer Eigentümergemeinschaft zusammengeschlossen.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften in Neumünster und speziell- im Stadtteil Einfeld, ist ungebrochen groß. Die Potentiale der umliegenden Wohngebiete (Roschdohler Weg/Stoverbergskamp, Krückenkrug/Stubbenkammer und Bruno-Fuhlendorf-Weg) sind inzwischen fast vollständig ausgeschöpft. Neben der vorliegenden Planung sind auch weitere Hinterlandbebauungen in Einfeld geplant. Bei diesen Hinterlandbebauungen handelt es sich um Nachverdichtungen, die dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprechen.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Aufstellung der Planänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Planung dient der Innenentwicklung, denn das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und erfasst einen zu wesentlichen Teilen bereits baulich vorgeprägten Bereich. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage wird durch die gezielte innere Verdichtung des Siedlungsgefüges vermieden.

- Die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Grundstücksgröße von rd. 12.380 m² und einer Grundflächenzahl von 0,2 – 0,25 rund 2686 m²).

- Es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet.

- Es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

Das beschleunigte Verfahren soll daher Anwendung finden. Hierbei entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Einfeld. Die Entfernung zum Stadtzentrum Neumünsters (Großflecken) beträgt etwa 5km, zum Einfelder Ortskern sind es ca. 2km. Nördlich der straßenbegleitenden Bebauung des Krückenkrugs befinden sich die Einfamilienhausgebiete Bruno-Fuhlendorf-Weg (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213) und Parchimer Straße (Bebauungsplan Nr. 206A), die ebenfalls als Hinterlandbebauungen in den frühen 2000er Jahren entstanden sind. Südlich und westlich wird das Plangebiet durch die Siedlung Krückenkrug-Süd (Bebauungsplan Nr. 207), entlang des Brandenburger Weges umgeben. Dieses Wohngebiet ist ein typisches Siedlergebiet der ausgehenden 1960er Jahre, welches in seiner Kleinteiligkeit auch heute noch weitgehend fortbesteht.

Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2016, o.M.

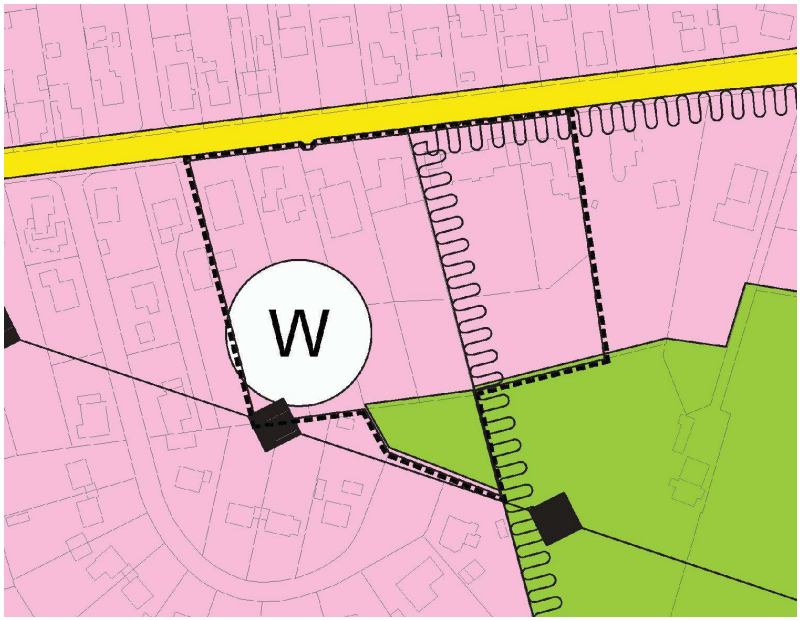
Das Plangebiet besteht aus drei Teilbereichen:
- Im Norden befindet sich die vorhandene, straßenbegleitende Bebauung entlang des Krückenkrugs (ca. 8400 m²).
- Im Süden umfasst der Plangeltungsbereich das ehemals als Garten und zur Selbstversorgung genutzte Hinterland (ca. 4000 m²).
- Als dritten Teilbereich wird hier eine südlich angrenzende, ehemals als Spielplatz genutzte öffentliche Grünfläche bezeichnet (ca. 1000 m²), die an den Brandenburger Weg angrenzt und über welche die Erschließung des Hinterlandes erfolgen soll. Diese Fläche ist Teil des Bebauungsplan Nr. 207 und dort als Spielplatz festgesetzt.

Der nördliche Teilbereich ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Die tiefen Grundstücke sind i.d.R. nicht vollständig genutzt. Neben sporadisch unterhaltenem Gartenland sind hier auch einige Großbäume vorhanden. Der dritte Teilbereich (ehemaliger Spielplatz) wird heute als Wiese genutzt. Im Plangebiet und an der südlichen Grenze befinden sich Knicks.

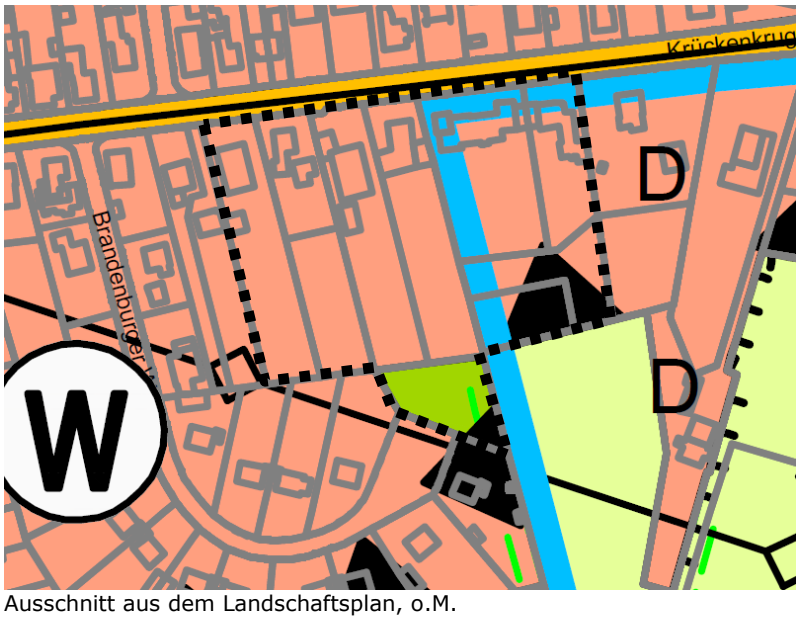
Während das Plangebiet im Südosten an eine natürlich belassene Grünfläche angrenzt, ist seine Nachbarschaft im Norden, Westen und Südwesten ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt. Im Bereich des Krückenkruges handelt es sich überwiegend um größere Einfamilienhäuser, oft mit diversen Aus- und Anbauten. Im Bereich des Brandenburger Weges sind die Einfamilienhäuser deutlich kleiner und z.T. als Doppelhäuser errichtet. In ihrer Struktur handelt es sich um kleinflächige Siedlungsbauten. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mit der Walldorfschule und dem Walldorfkindergarten auch Bildungseinrichtungen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

In der gegenwärtig geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) von 1990 (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung unten) ist fast das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der Teilbereich des ehemaligen Spielplatzes ist als naturbelassene Grünfläche dargestellt. Im Osten des Plangebietes befinden sich Flächen innerhalb einer Schutzzone für Grundwassergewinnung. Diese FNP-Darstellungen stehen der städtebaulichen Planung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.209 nicht entgegen. Er entwickelt sich somit aus dem FNP.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, o.M.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, o.M.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung vorige Seite) baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf und entspricht im Plangeltungsbereich den Darstellungen des FNP weitestgehend. Hier wird analog zum FNP der Großteil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich des ehemaligen Spielplatzes wird als Grünfläche dargestellt und auch die Darstellung eines Wasserschutzgebietes findet sich wieder. Darüber hinaus befindet sich auf der Ostgrenze des Geltungsbereiches die Darstellung der „Grenze der baulichen Entwicklung". Diese wird durch den Bebauungsplan nicht überschritten. Weitergehende Aussagen werden nicht getroffen.

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

B. PLANUNGSINHALTE

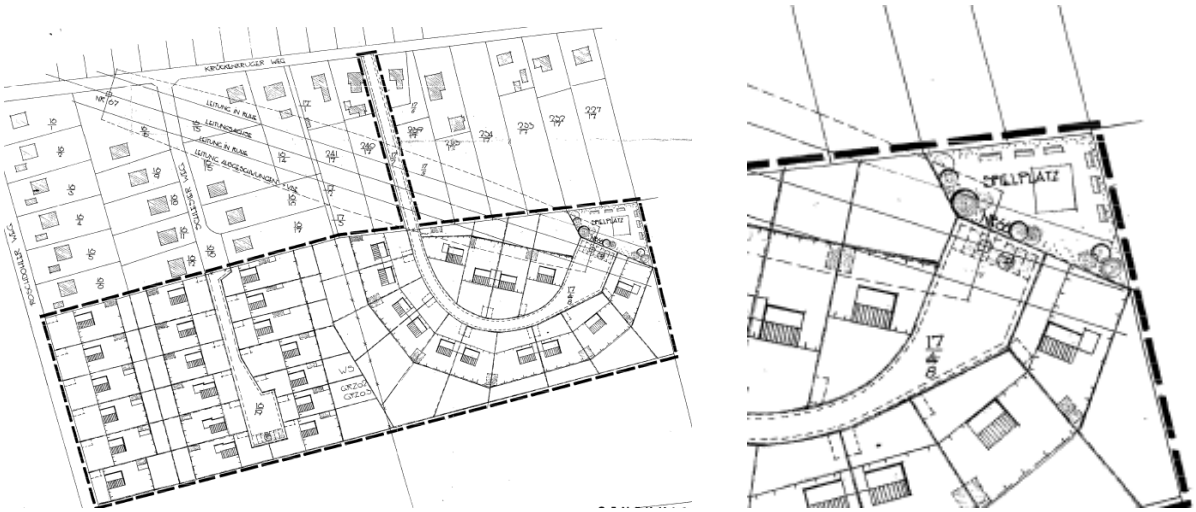
1. Planungskonzept

Gegenstand der Planänderung ist eine Ergänzung des Siedlungsgebietes um fünf Wohnbaugrundstücke. Hierfür sollen Flächen in Anspruch genommen werden, die ehemals als Gärten zur Selbstversorgung am Krückenkrug dienten. Dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) dar. Die Erschließung soll über den Brandenburger Weg erfolgen.

Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung soll die umliegende Bebauung berücksichtigen und zwischen dem Kleinsiedlungsgebiet am Brandenburger Weg (Bebauungsplan Nr. 207) und der in im Bebauungsplan Nr. 213 „Mecklenburger Weg / Enenvelde" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bebauung am Krückenkrug vermitteln. Der nördliche Teilbereich am Krückenkrug wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und folgt damit dem Gebietstypus des Krückenkrugs. Der südliche Teilbereich (Hinterland) wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bildet aber aufgrund weiterer Festsetzungen einen Übergang zum Kleinsiedlungsgebiet des Brandenburger Weges. Die vorgesehenen Bebauungsformen und die zulässige Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet lehnen sich an die in der Nachbarschaft bestehende Zonierung an: Im nördlichen Bereich am Krückenkrug sollen freistehende Einzel- oder Doppelhäuser in einer zweigeschossigen Ausführung zulässig sein. Der südliche Teilbereich (Hinterland) ist eingeschossigen Einzel und Doppelhäusern vorbehalten. Im Süden des Plangebietes soll mittelfristig die Spielplatznutzung wieder aufgenommen werden.

2. Geltende Festsetzungen

Der südliche Teilbereich (ehemaliger Spielplatz) des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 209 überdeckt den Bebauungsplan Nr. 207 „Krückenkrug-Süd". Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 207 als Spielplatz festgesetzt. Die Fläche diente als wohngebietsnahe Grünfläche und Spielplatz. Darüber hinaus wird eine 110 kV Freileitung dargestellt. Diese Freileitung existiert noch heute und ist in Betrieb.



Bebauungsplan Nr. 207, Ausschnitt Spielplatz o.M.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209

Art und Maß der Nutzung

Die für die bebauten und neuen Baugrundstücke vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung lehnen sich an die Systematik der vorhandenen Bebauung und umgebenden Festsetzungen an. Dementsprechend wird für den nördlichen Bereich (am Krückenkrug) und für den südlichen Bereich (Hinterland) die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) berücksichtigt die potentiell heterogenere Nutzungsmischung des Krückenkrugs als lokale Haupterschließungsstraße. Demensprechend ist es auch in diesem Bebauungsplan angemessen Nutzungen nach §4 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen. Die Festsetzungen umfassen dementsprechend neben der Wohnnutzung: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Rahmen am Krückenkrug überschreiten würden.

Entscheidende Bestimmungsgröße für das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, letztlich also für die Bebauungsdichte in einem Siedlungsbereich, ist die Grundflächenzahl (GRZ). Für den nördlichen Teil des Plangebietes (Krückenkrug/WA1) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, die es ermöglicht, einen bis zu 20%igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird den straßenbegleitenden und jeweils ca. 1100 m² großen Grundstücken eine Bebauungsfähigkeit zugestanden, die es ermöglicht zeitgemäße Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Auch die Bestandsgebäude bewegen sich im Rahmen dieser Größenordnung. Für den südlichen Teilbereich (Hinterland/WA2) des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die es ermöglicht, einen bis zu 25%igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird zum einen ein dem angestrebten Siedlungscharakter angemessener Freiflächenanteil erreicht. Andererseits wird auf den kleineren Grundstücken eine angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht. Nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Der insgesamt versiegelbare Grundstücksanteil beträgt damit im nördlichen Teilbereich 30% (Krückenkrug/WA1) und im südlichen Teilbereich 37,5% (Hinterland/WA2).

Eine Untergliederung des Gebietes erfolgt hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe und der Anzahl zulässiger Vollgeschosse: Während für den nördlichen Bereich (Krückenkrug/ WA1) in Anlehnung an die vorhandene und umliegende Bebauung eine Höhenbegrenzung von 9 m und eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt wird, ist die zulässige Höhe im südlichen Teilbereich (Hinterland/ WA2) auf 8 m und ein Vollgeschoss begrenzt. Damit soll optisch eine Untergliederung des Baugebietes hin zum Kleinsiedlungsgebiet am Brandenburger Weg erreichen werden. Dies bedeutet, dass die Gebäude am Krückenkrug (WA1) kein drittes, die Gebäude der Hinterlandbebauung (WA2) kein zweites zu Wohnzwecken geeignetes Geschoss umfassen können. Um die Ausbildung von Staffelgeschossen auszuschließen wird für den nördlichen Teilbereich (Krückenkrug/ WA1) eine Traufhöhe von 6 m, für den südlichen Teilbereich (Hinterland/ WA2) eine Traufhöhe von 4 m jeweils bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch die 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. Der städtebaulichen Gliederung des Gebietes folgend, wird im nördlichen Teilbereich (Krückenkrug/WA1) die GFZ auf 0,4 begrenzt. D.h. 40% der Grundstücksfläche sind in den zwei möglichen Geschossen umsetzbar. Diese Festsetzung ermöglicht zwei Vollgeschosse, gewährleitstet aber auch eine Beschränkung der Baudichte auf ein vertretbares Maß.

Des Weiteren wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte festgelegt. Auch diese Bestimmung dient der Wahrung einer diesem Bereich angemessenen

Dichte. Dadurch wird außerdem vermieden, dass Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Nutzung aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs und Verkehrsaufkommens zu Nachbarschaftsproblemen führen können und darüber hinaus nicht der Eigenart der umliegenden und vorhandenen Bebauung entspricht.

Bauweise
Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem angestrebten aufgelockerten Siedlungscharakter entspricht. In Hinsicht auf die vorhandene und umliegende Bebauung wird die offene Bauweise differenziert festgesetzt, indem nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, etc.
Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird für den nördlichen Bereich entlang des Krückenkrugs (WA1) die vorhandene Bauflucht mit 6 m Straßenabstand als Baugrenze festgesetzt. Die Festsetzung der gartenseitigen Baugrenzen erfolgt ebenfalls in Hinblick auf die bereits vorhandenen Grundstücksnutzungen. Es ergibt sich eine Bebauungstiefe von 25 m. Im südlichen Teilbereich (Hinterland/ WA2) orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an den Himmelsrichtungen für eine optimale Nutzung der Freiflächen. Deshalb sind die Baufenster im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet und mit den Mindestabständen der Landesbauordnung zu den nördlichen Grundstücksgrenzen versehen. Die Baugrenzen in Richtung Süden werden durch eine Freileitung begrenzt, die das Plangebiet im Südwesten überdeckt und zu welcher Mindestabstände eingehalten werden müssen. Im Hinterland des Grundstücks Krückenkrug 27a ist keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen. In diesem Bereich befindet sich ein Kleingewässer, welches erhalten bleiben soll.

In die textlichen Festsetzungen wird zudem aufgenommen, dass im nördlichen Teilbereich (Krückenkrug/WA1) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, die außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, einen Abstand von mindestens 6 m von den öffentlichen Straßenflächen einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine dominante Prägung des Straßenraumes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird.

Spielplatz
Der südlichste Teilbereich (ehem. Spielplatz) des vorliegenden Bebauungsplans überdeckt den Bebauungsplan Nr. 207. Dort ist ein Spielplatz festgesetzt. Derzeit befinden sich keine Spielgeräte auf dem heute als Grünfläche genutzten Teilbereich. Der Bebauungsplan Nr. 209 setzt dennoch eine Nutzung als Spielplatz fest, da eine erneuerte Ausstattung der Fläche mit Spielgeräten mittelfristig vorgesehen ist.

Freileitung
Im Bereich der südlichen Grenze des südlichen Teilgebietes (Hinterland/ WA2) befindet sich eine 110 Kv Freileitung. Die Abstände betragen zwischen 16 m und 20 m. Das Baufenster wird dementsprechend festgelegt.

Gestaltungsfestsetzungen
Es werden keine Vorgaben zu Dachformen und –neigungen getroffen, um sowohl konventionelle Haustypen als auch moderne Gebäudeformen mit beispielsweise flachgeneigten Pult-, Walm- oder Satteldächern zu ermöglichen.

Dies gilt jedoch nicht für die sogenannten „Blockbohlenhäuser", deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o.ä. bestehen. Diese werden in den Wohngebiets-Bebauungsplänen der Stadt Neumünster aufgrund ihrer ausgesprochen regionaluntypischen Erscheinung häufig ausgeschlossen. Im Gegensatz zu Gebäuden in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterungen versehen sind, widerspricht das Erscheinungsbild von Wohnhäusern in der genannten Konstruktionsart in mehrfacher Hinsicht den allgemein gültigen Gestaltungsansprüchen. Sie sind daher mit ihrer Umgebung im Sinne der Gestaltungsvorschriften des § 14 Landesbauordnung (LBO) kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung

einer landschaftsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens soll diese Baugestaltung nicht zugelassen werden.

Des weiteren sollen im nördlichen Teilbereich (Krückenkrug/WA1) straßenseitige Grundstückseinfriedigungen in geschlossener baulicher Ausführung (Mauern, Flechtzäune etc.) nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen werden können. Durch diese Vorschrift soll gewährleistet werden, dass eine gewisse Offenheit und Transparenz des vorhandenen Straßenbildes beibehalten wird. Die Errichtung höherer, blickabschirmender Einfriedigungen würde diesem Gestaltungsziel entgegenstehen.

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

Das nördliche Teilgebiet (WA1) ist über die Straße Krückenkrug erschlossen, das südliche Teilgebiet soll über den Brandenburger Weg erschlossen werden. Der Brandenburger Weg mündet im Norden in den Krückenkrug, der den Roschdohler Weg mit der Kieler Straße verbindet. Über diese Straßen wird die Verknüpfung mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz hergestellt.

Das südliche Teilgebiet (Hinterland/WA2) soll durch eine Verlängerung des Brandenburger Weges über das Grundstück des Spielplatzes angeschlossen werden. Eine Erschließung vom Krückenkrug ist nicht möglich, da eine kleinteilige Erschließung über sogenannte Pfeifenstielgrundstücke nur für einen Bruchteil der betreffenden Grundstücke in Frage käme. Die zu erwartende Verkehrsbelastung auf dem Brandenburger Weg durch die fünf Wohnbaugrundstücke ist sehr gering und zumutbar.

Die Verlängerung des Brandenburger Wegs um 20 m ist für einen Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen; die geringe Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten legen eine solche Gestaltung nahe. Diese Verlängerung des Brandenburger Weges bindet eine private Erschließungsstraße im Süden des südlichen Teilbereiches (Hinterland/WA2) an. Über diesen privaten Wohnweg, der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich festgesetzt wird, sind die fünf Grundstücke der Hinterlandbebauung erschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet aufgrund der geringen Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten nicht vorgesehen. Darüber hinaus sind am Brandenburger Weg und im Bereich des Wendehammers bereits heute öffentliche Parkplätze vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt Neumünsters und zum Zentrum Einfelds über die Buslinien 1 und 5. Die Haltestelle Krückenkrug befindet sich an der Kieler Straße, die Haltestelle Enenvelde nördlich des Plangeltungsbereiches an gleichnamiger Straße. Die Haltestelle Parchimer Straße befindet sich am Roschdohler Weg.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt daher über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Auch das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht Anlagen zur Regenwassernutzung zugeführt wird. Um eine funktionierende Versickerung sicherzustellen, ist das Oberflächenwasser über flach verlegte Rigolen oder oberflächlich über Mulden zu versickern. Eine Schachtversickerung ist hier unzulässig. Detailliertere Planungen und Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück sind mit der unteren Wasserbehörde in einem frühen Planungsstadium im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der im Brandenburger Weg vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten. Die Detailplanung ist mit dem FD Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen Abt. Tiefbau abzustimmen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. An der Wendeanlage des Brandenburger Weges wird ein Müllsammelplatz für die neuen Baugrundstücke festgesetzt, der durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug angefahren werden kann.

5. Infrastruktur

Einige Einrichtungen der Grundversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet oder im ca. 2 km entfernten Einfelder Ortskern (Dorfstraße). In ca. 500 m Entfernung befindet sich die Walldorfschule mit Walldorfkindergarten. Im Bereich der Dorfstraße sind die gängigen Einrichtungen der Grundversorgung zur finden, wie beispielsweise Ärzte, Apotheken, Banken, Bäckereien. Ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt befindet sich am Roschdohler Weg.

Die Versorgung des Gebietes mit wohnortnahen Grün- und Erholungsflächen kann als sehr gut bezeichnet werden: Westlich, östlich und südlich schließen sich ausgedehnte Grünzüge an. Nördlich des Plangebietes befindet sich am Bruno-Fuhlendorf-Weg der nächstgelegene Kinderspielplatz. Darüber hinaus soll mittelfristig der im Plangebiet festgesetzte Spielplatz reaktiviert werden.

Die insgesamt zufriedenstellende Einbindung des Gebietes in die vorhandenen Netze öffentlicher und privater Daseinsvorsorge steht der Hinterlandbebauung zum Zwecke der Wohnnutzung an diesem Standort nicht entgegen.

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Planung handelt die der Innenentwicklung dient und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann ihre 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.

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. Die Begrenzung der Bebauungsdichte sowie die Erhaltung vorhandener Knicks und einiger Großbäume führt darüber hinaus zu einer Eingriffsminimierung.

An der östlich angrenzenden naturbelassenen Grünfläche und im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze verlaufen Knicks deren Erhalt festgesetzt werden. Da Knicks nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen, ist ihre Beseitigung grundsätzlich verboten.

Um die Erschließung aller Grundstücke sicherzustellen, ist ein Knickdurchbruch von 6 Metern notwendig. Dieser Eingriff ist mit dem Faktor 1:2 auszugleichen. Dieser Ausgleich wird durch Inanspruchnahme des Ökokontos Knicks Vierkamp (OE_Knicks_Vierkamp) der Stadt Neumünster umgesetzt und dort entsprechend 12 m Knick angelegt. Eine Knickneuanlage im Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführend.

Sowohl die Knicks als auch die sonstigen Gehölz- und Einzelbaumbestände im Gebiet dürfen gem. § 27a LNatSchG nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März beseitigt werden.

2. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Betroffenheit der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu untersuchen. Diese Prüfung erfolgte durch eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH GFN, Molfsee, 04.09.2017) und diese ergänzende Nachträge zum Vorkommen der Haselmaus (GFN, Molfsee, 26.04.2018) und des Kammmolchs (GFN, Molfsee, 03.05.2018). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine artenschutzrechtlichen Ver-

bote berührt werden und keine gesonderte Kompensation von Habitateingriffen im Plangebiet erforderlich ist.
Es ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, dass erforderliche Eingriffe in die Gehölzbestände nicht während der Brutzeit erfolgen dürfen, um einen Verstoß gegen die Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG auszuschließen.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind 3 Bäume zu pflanzen.

3. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines nahezu ausschließlich von Wohnnutzungen dominierten Gebietes. Von dieser Nutzung ist von keinen störenden Emissionen auszugehen. Die nächstgelegene stärker frequentierte Haupterschließungsstraße, der Krückenkrug, lässt aufgrund seiner vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung keine erhöhten Lärmemissionen erwarten. Die Bahntrasse Kiel-Neumünster ist mit ca. 160 m ebenfalls so weit entfernt, dass auch hier keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind, die der festgesetzten Wohnnutzung entgegenstehen würden.

Insgesamt stellt sich die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch dar.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise

Zeitvorstellung
Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll zeitnah mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung der Baustraßen im Bereich der Planstraße A und die grundbuchliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der privaten Erschließungsstraße sind die rechtliche Voraussetzung für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben in diesem Bereich.

Herstellung der Erschließungsanlagen
Die private Erschließungsanlage wird durch die Grundeigentümergemeinschaft am Krückenkrug getragen. Ein Erschließungsvertrag sichert die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Fertigstellung.

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans vollständig ersetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den hier getroffenen Festsetzungen.

3. Bodenordnung

Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	0,86 ha	62,4 %
Reines Wohngebiet	0,42 ha	30,4 %
Spielplatz	0,07 ha	5,5 %
Öffentl. Verkehrsfläche einschl. Begleitgrün und Entwässerungsmulde	0,02 ha	1,7 %
Gesamtfläche	**1,38 ha**	**100,0 %**

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 45.000,00 € ermittelt worden. Diese Kosten werden von der Eigentümergemeinschaft getragen. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle und Anschlüsse sind Kosten in Höhe von rd. 15.000,00 € ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 08.05.2018
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

Heilmann