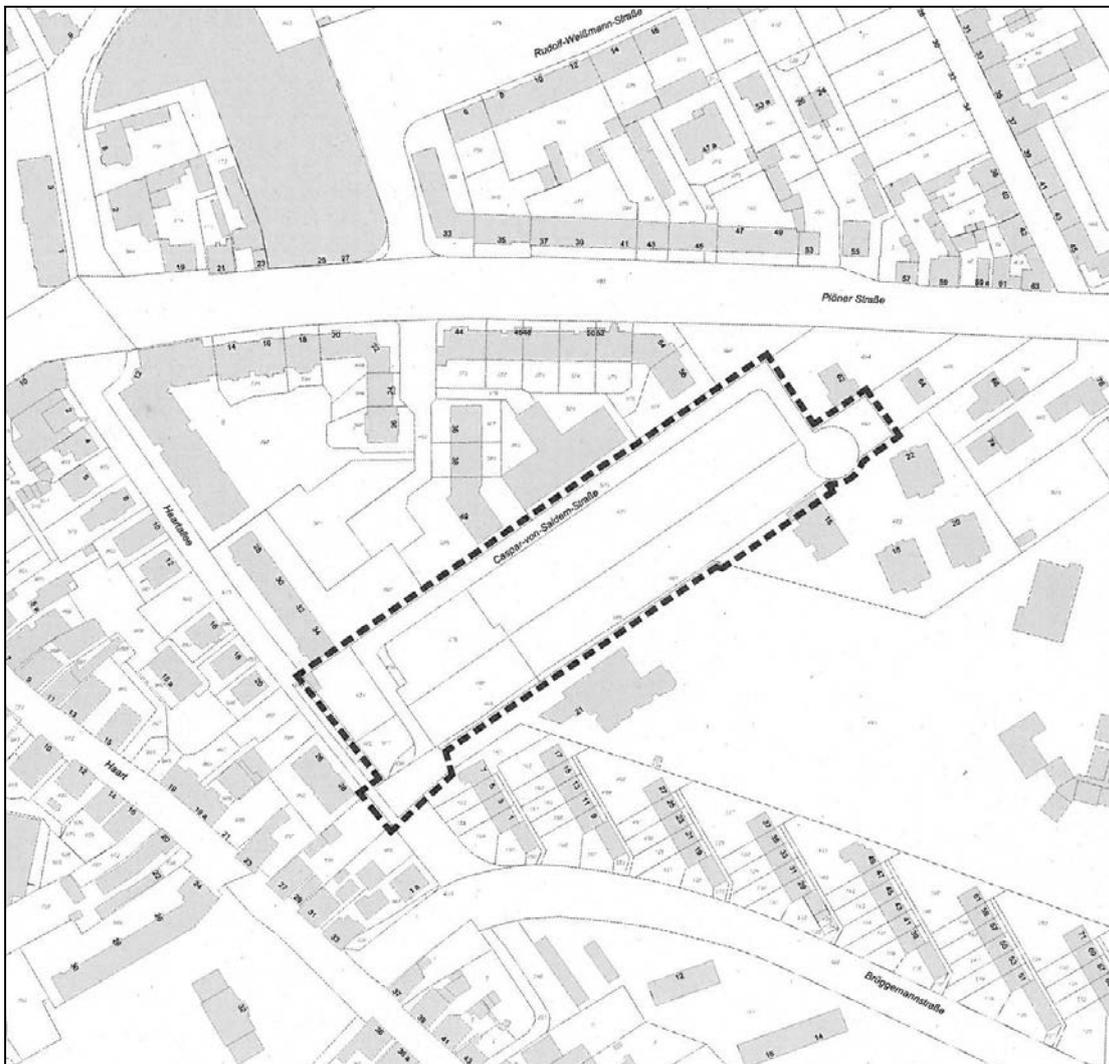


## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 163 „Plöner Straße/Haartallee“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN CASPAR-VON-SALDERN-STR. ECKE PLÖNER STR., KIN-  
DERTAGESSTÄTTE HAARTALLEE UND DER HAARTALLEE  
IM STADTTEIL STADTMITTE



Übersichtsplan o. M.

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

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel .....	4
3. Ausgangslage, Bestand .....	4
3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung) .....	4
3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung.....	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben.....	6
4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000 .....	6
4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK.....	7
4.4 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan .....	7
B. INHALT DER PLANUNG .....	8
1. Städtebauliches Konzept .....	8
2. Festsetzungen der Planänderung .....	8
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzflächen .....	10
2.5 Anpflanzgebote.....	11
2.6 Örtliche Bauvorschriften.....	11
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	11
4. Umweltbelange .....	12
4.1 Verkehr, Lärm und Luft.....	12
4.2 Natur und Landschaft, Artenschutz.....	14
4.3 Altlasten - Altlastverdacht .....	15
C. PLANDURCHFÜHRUNG .....	15
1. Kampfmittel, Archäologie .....	15
2. Zeitvorstellungen .....	16
3. Bodenordnung .....	16
4. Rechtsfolgen.....	16
5. Monitoring.....	16
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	17
1. Flächenangaben, Daten.....	17
2. Kosten und Finanzierung .....	17

## **A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL 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 Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind komplett 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. Der unlängst gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

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

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden. Daher wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen; auf die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenso verzichtet. Gleichzeitig handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB bestehen. Auch hierbei kann auf die oben genannten Verfahrensbestandteile und -schritte verzichtet werden. Zudem gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Unabhängig davon werden durch die Planänderung gegenüber der Ursprungsplanung keine stärkeren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine erneute Ermittlung der Eingriffe sowie Bilanzierung und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; Bundesgesetzblatt 3634) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

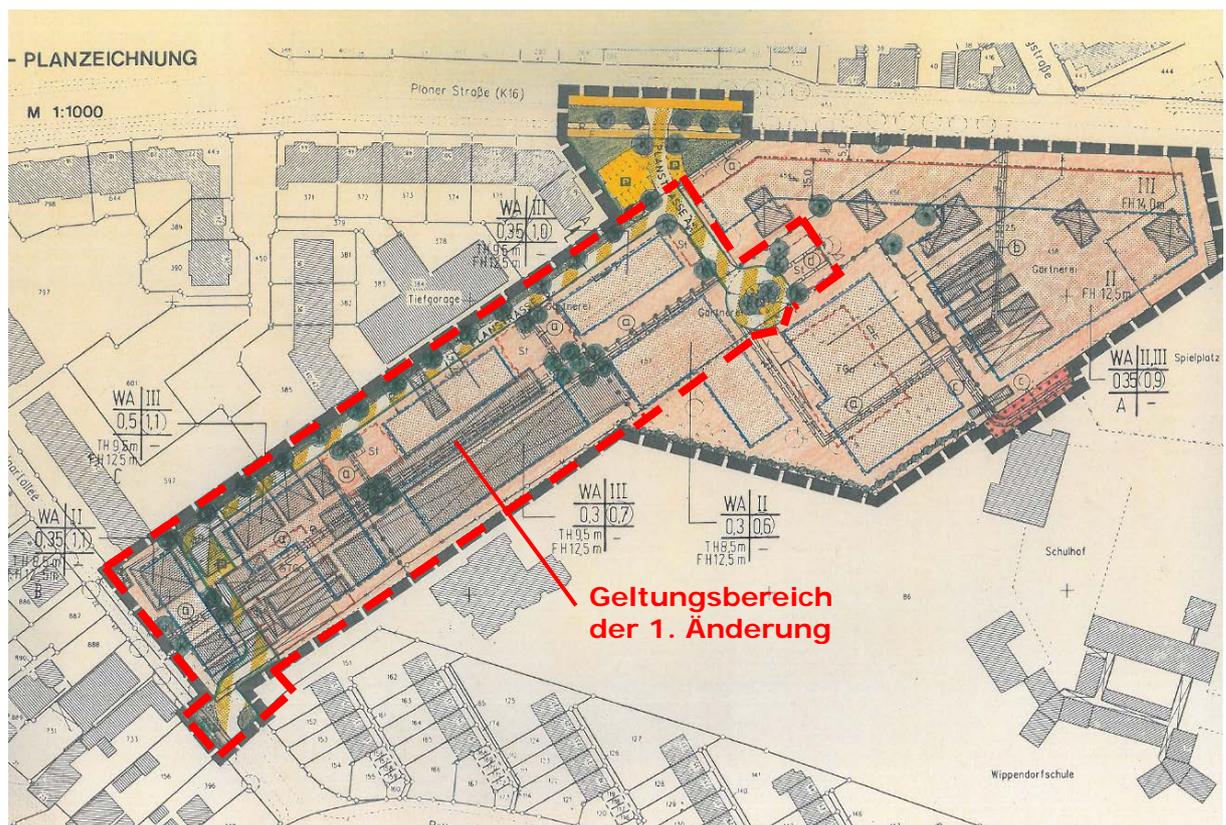
## 2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

Das ca. 1,4 ha umfassende Plangebiet liegt etwa 500 m südwestlich des Stadtzentrums zwischen der Plöner Straße Ecke Caspar-von-Saldern-Straße im Nordosten, der Kindertagesstätte Haartallee im Süden und der Haartallee im Südwesten im Stadtteil Stadtmitte.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche. Nach Einstellung der hier ansässigen Gärtnereibetriebe in den 90er Jahren war bereits eine wohnbauliche Nutzung angestrebt. Folglich wurde der Bebauungsplan Nr. 163 hierzu aufgestellt und erlangte am 14.10.1998 Rechtskraft.

## 3. Ausgangslage, Bestand

### 3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung)



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 163 (Rechtskraft 1999)

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung aus. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,3 bzw. 0,35 und 0,5.

Am Nordwestrand des Plangebiets verläuft die künftige Erschließungsstraße, durch die eine verkehrliche Verbindung zwischen der Plöner Straße und der Haartallee hergestellt wird. Auch für diesen noch nicht realisierten Teil der Straße ist bereits der Name Caspar-von-Saldern-Straße vergeben.

Entlang der Erschließungsstraße und innerhalb des Baugebiets sind Anpflanzgebote für einzelne Bäume vorgesehen. Inmitten der Baufelder verläuft eine Trasse zur Begründung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit sowie eines Leitungsrechts für die Versorgungsunternehmen und die Stadt. Hier sollte eine straßenunabhängige Fußwegeverbindung zwischen Plöner Straße und Haartallee ermöglicht werden.

### **3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung**

Die Grundstücksflächen im Bereich der 1. Änderung des B-Planes liegen überwiegend brach. Auf den Brachflächen hat sich ein typischer Bewuchs gebildet. Zudem befinden sich auf der Fläche verschiedene Sandaufschüttungen. Die Erschließungsanlagen sind lediglich bis zu dem großen Wendekreis im nordöstlichen Bereich hergestellt. Der übrige Teil der Caspar-von-Saldern-Straße ist hingegen noch nicht hergestellt.

Im nordöstlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde von wenigen Jahren der dort zulässige Geschosswohnungsbau umgesetzt. Es handelt sich um vier Stadtvillen mit insgesamt ca. 25 großzügigen Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für diese Wohngebäude wurden komplett über einen Tiefgaragenhof auf demselben Grundstück untergebracht.

Auf dem Grundstück nördlich des Wendekreises (Flurstück 483), das in die Bebauungsplanänderung einbezogen wird, können zusätzliche Stellplatzanlagen geschaffen werden. Die dafür notwendige Anpassung des zulässigen Versiegelungsgrads wird in die Planänderung aufgenommen.

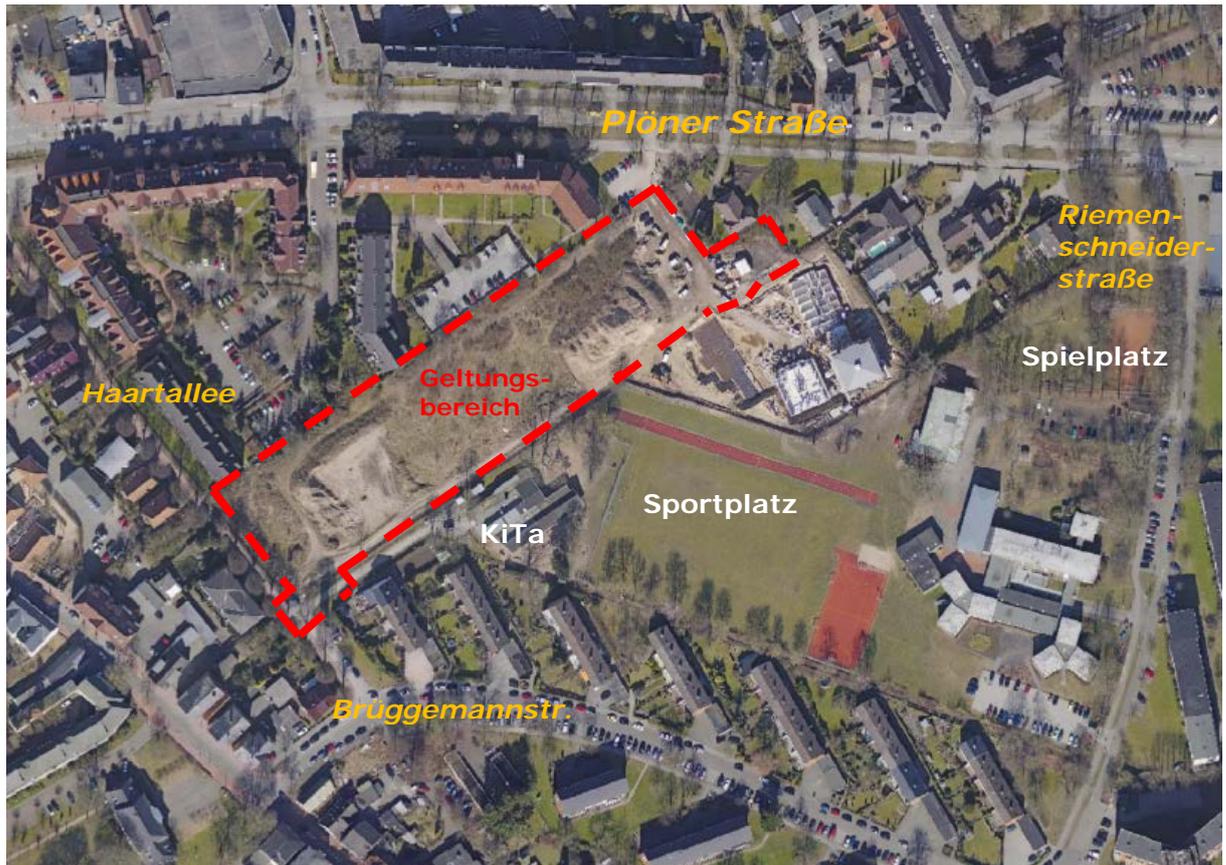
Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 300 m Entfernung der öffentliche Kinder-spielplatz Plöner Str./Riemenschneiderstraße.

Südlich des Plangebiets liegt die Schulsportanlage der ehemaligen Wippendorfsschule. Seit ca. 2011 werden die Schulgebäude und Freiflächen von der Elly-Heuss-Knapp Schule genutzt. Eine gleichzeitige Nutzung der Freiflächen durch Sportvereine findet derzeit nicht statt.

Bei der Elly-Heuss-Knapp-Schule sind die Ergänzung eines Laborgebäudes (Technikum) und ein Ersatzneubau für den abgängigen Behelfsbau in Planung.

Ebenfalls südlich der Plangebietsgrenze befindet sich die Kindertagesstätte Haartallee. Diese Einrichtung ist über einen städtischen Stichweg an die Haartallee angeschlossen.

Nördlich des Plangebiets befinden sich verschiedene mehrgeschossige Wohnbauten und die dazugehörigen Anlagen für den ruhenden Verkehr. Abgesehen von der straßenbegleitenden Bebauung an der Plöner Straße sind diese Wohngebäude über eine eigene innere Erschließungsstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

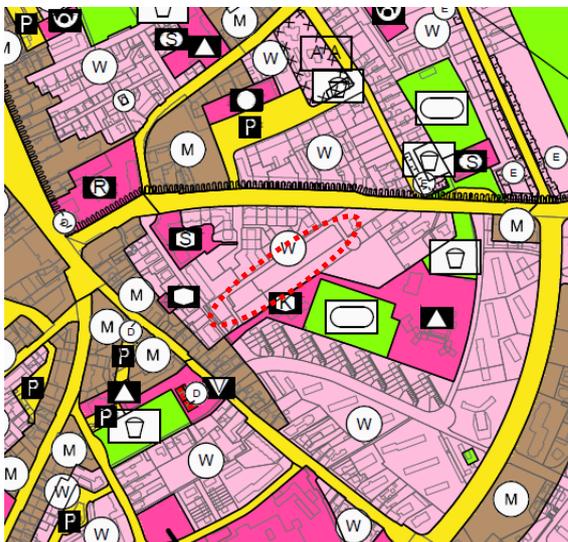


Luftbild aus 2016

## 4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

### 4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

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



Auszug: Flächennutzungsplan 1990  
- Stand 07/2016



Auszug: Landschaftsplan 2000  
- Stand 12/2016

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche, und zwar als Wohnbaufläche dar. Am südlichen Rand des Plangeltungsbereichs, auf der Grundstücksgrenze zur städtischen Schul- bzw. KiTa-Fläche ist zudem ein Knick dargestellt. Weitere Zielaussagen trifft der Landschaftsplan hier nicht.

Von daher sind sowohl die bisherige Planung als auch die beabsichtigten geringfügigen Planänderungen mit den Grundaussagen des Flächennutzungsplanes und der örtlichen Landschaftsplanung im Einklang.

### **4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK) ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 27.03.2018 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen. Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen *„Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken“*, *„Einwohnerzahl stabilisieren“*, *„Alle Bevölkerungsgruppen und ihr besonderen Bedürfnisse berücksichtigen“*, *„Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln“* sowie *„Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern“*.

Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt“ ist zudem als ISEK-Ziel formuliert, dass *„Neumünster als Wohnstandort attraktiv zu gestalten“* ist. Die vorliegende Planung dient insbesondere diesem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung.

### **4.4 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan**

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 163 befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster.

Neumünster hat unter anderem die landesplanerisch zugewiesene Verantwortung, als Schwerpunkt für den Wohnungsbau nicht nur die örtliche Nachfrage zu befriedigen, sondern auch zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs beizutragen. Dabei ist grundsätzlich der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen. Die Planung entspricht diesen Leitsätzen auf ganzer Linie.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 geht es in erster Linie darum, die bisherigen Baugrenzen derart zu verändern, dass sich das aktuelle Baukonzept des Antragstellers umsetzen lässt. Die Geschosswohnbauten sollen nunmehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet werden können, dass sich die Terrassen bzw. Balkone der Wohnungen nach Südwesten ausrichten und nicht mehr parallel zur Erschließungsstraße angeordnet sind.

Zudem soll auf eine mittig durch die Bauflächen verlaufende Trasse für Wegebeziehung verzichtet werden. Diese Wegeführung wurde im Ursprungsplan über eine Trasse zur Begründung von Geh- und Leitungsrecht gesichert und soll künftig entfallen. Stattdessen soll die bereits geplante Caspar-von-Saldern-Straße sowohl als Erschließungsstraße als auch als Wegeverbindung zwischen Plöner Straße und Haartallee genutzt und entsprechend qualifiziert werden.

### **2. Festsetzungen der Planänderung**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Hier erfolgen gegenüber der Ursprungsplanung keine Veränderungen. Es bleibt bei der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der gliedernden Festsetzung zur maximalen Größe von Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

#### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung setzt der Ursprungsbebauungsplan in vier von fünf Baublöcken eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 bzw. 0,3 fest. Lediglich in dem mittleren Baublock gilt eine GRZ von 0,5.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden zur Vereinfachung und Verschlankeung des Planwerkes nur noch drei Baublöcke ausgewiesen. Dabei wird für die beiden äußeren Baublöcke 1 und 3 einheitlich eine GRZ von 0,35 und nur im mittleren Baublock 2 eine GRZ von 0,4 vorgesehen.

Durch die geringfügige Anpassung der GRZ wird erreicht, dass das künftige Baukonzept in einer gleichmäßigeren städtebaulichen Dichte umgesetzt werden kann, ohne dass sich die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten dadurch maßgeblich erhöhen oder verringern.

Die Aufstellung ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Insgesamt führt die Planänderung nicht zu einer Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Es erfolgt lediglich eine leichte Baugebiets-interne Umverteilung hinsichtlich der festgesetzten GRZ.

<b>Bisher: Bebauungsplan Nr. 163</b>				<b>Neu: B-Plan Nr. 163, 1. Änderung</b>			
<b>Bau- block<sup>1</sup></b>	<b>Größe in qm</b>	<b>GRZ</b>	<b>Zul. GR in qm</b>	<b>Bau- block</b>	<b>Größe in qm</b>	<b>GRZ</b>	<b>Zul. GR in qm</b>
1	1.300	0,35	455	1 + 4	6.716	0,35	2.350
2	1.104	0,3	331				
3	4.686	0,3	1.406				
4	2.313	0,5	1.156	2	2.635	0,4	1.054
+Flst. 498	66	1,0 <sup>2</sup>	66				
5	1.064	0,35	372	3	1.055	0,35	369
+Flst. 499	59	1,0	59				
5	323	0,3	97	5	323		220
<b>Gesamt</b>	<b>10.849</b>		<b>3.942</b>		<b>10.730</b>		<b>3.993</b>

Quelle: Eigene Gegenüberstellung zu Grundflächenzahlen und baulicher Ausnutzbarkeit

Im Ursprungsbebauungsplan wurden keine weitergehenden Festsetzungen zu dem zulässigen Anteil der Versiegelungen durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO (Garagen, Carports, Zuwegungen, Nebenanlagen usw.) getroffen. In der Ursprungsplanung ermittelt sich das hierfür zulässige Maß aus der jeweils festgelegten GRZ und beläuft sich aufgrund der Vorgaben der BauNVO auf zusätzliche 50 % der zulässigen GRZ. Dies gilt auch für die Planänderung uneingeschränkt fort, so dass sich auch hinsichtlich des zulässigen Maßes der Gesamtversiegelung ebenfalls keine abwägungsrelevante Veränderung ergibt.

Nur für den Fall, dass unter dem Geländeniveau untergebrachte und begrünte Tiefgaragen errichtet werden sollen, wird die zulässige Grundstücksfläche auf insgesamt 0,7 erhöht. Auf den hochattraktiven innerstädtischen Flächen soll es möglich sein, die Anlagen des ruhenden Verkehrs soweit es geht unter der Erde verschwinden zu lassen und stattdessen ein hohes Maß an Freiraum und Durchgrünung zu erhalten.

Für das Flurstück 483, das östlich des vorhandenen Wendekreises liegt und auf dem im Ursprungsbebauungsplan bereits die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen war, wird zur Vereinfachung statt einer GRZ nunmehr eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese ist so bemessen, dass etwa 10 Stellplätze sowie deren Fahrgasse möglich sind. Ein höheres Maß der Versiegelung ist bei Grundstücken, die ausschließlich für Stellplatzanlagen und deren Zufahrten ausgewiesen werden, allgemein üblich. Überbaubare Grundstücksflächen zur Errichtung von Hauptnutzungen waren und sind auf dieser Fläche nicht vorgesehen.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung neben der GRZ auch die Zahl der Vollgeschosse (Z), die jeweils zulässige Trauf- und Gebäudehöhe (TH und GH) und darüber hinaus noch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

<sup>1</sup> Zur Vereinfachung wurde der Baublock 4 aus der 1. Änderung nicht in die Berechnung einbezogen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Anteil aus Flurstück 472, dem angrenzenden, bereits bebauten Grundstück C.-v.-S.-Str. 16 - 22). Begründung: Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hier unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

<sup>2</sup> Ebenfalls zur Vereinfachung wurde für die Flächen, die bisher als Verkehrsfläche ausgewiesen waren und nunmehr zum Wohngebiet werden sollen, in der Ausgangslage eine GRZ von 1,0 angesetzt.

Die bisher geltenden Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse sowie zu den maximalen Trauf- und Gebäudehöhen werden in der 1. Änderung komplett und unverändert übernommen. Da mit diesen Festsetzungen das zulässige Maß der baulichen Nutzung in allen Dimensionen hinreichend bestimmt ist, wird zur Verschlankeung der Planung in der 1. Änderung auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

Lediglich Baublock 4 bildet hiervon eine Ausnahme: Bei dem Baublock 4 handelt es sich um eine Randfläche des Flurstückes 472. Dieses bereits bebaute Grundstück, Casper-von-Saldern-Str. 16 bis 22, liegt ansonsten überwiegend im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 163. Damit auf diesem Grundstück künftig nicht zwei unterschiedliche Regelungen gelten, werden hier die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzflächen**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen künftig die Hauptnutzungen des Allgemeinen Wohngebiets untergebracht werden. Diese überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient in erster Linie dazu, durch Anpassung der Baugrenzen das aktuelle Baukonzept des Antragstellers zu ermöglichen.

Durch die neue Anordnung der Baufenster können die Terrassen bzw. Balkone der neuen Wohnbebauung in Süd-Westausrichtung konzipiert werden.

Die veränderte Anordnung der überbaubaren Flächen führt jedoch nicht dazu, dass sich der festgelegte Abstand zwischen den Baugrenzen und der südlich angrenzenden städtischen Fläche mit KiTa und Sportanlagen verringert. Ein Abstand von mind. 6,0 m bleibt erhalten und erhöht sich darüber hinaus teilweise sogar merklich.

Die Baugrenze entlang der Caspar-von-Saldern-Straße hingegen verläuft in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Hierdurch kann auf der Südseite der Erschließungsanlage eine ausreichend breite und lineare Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Breite vorgesehen werden. Letztere dient u. a. zur qualitativen Aufwertung des Straßenraums, der nach Planänderung die verkehrsberuhigte Wohnstraße künftig gleichzeitig die Funktion einer Fußwegeverbindung hat.

Zwischen den Baufeldern ergeben sich Abstände von ca. 12 bis 20 m. Hierdurch werden eine aufgelockerte Bebauung, die ausreichende Belichtung und die gewünschte qualitätsvolle Durchgrünung des Quartiers ermöglicht.

Die Zwischenbereiche dienen nur teilweise zur Unterbringung der Anlagen für den ruhenden Verkehr. Hierzu sind verschiedene Varianten angedacht, teils mit Unterbringung in Gebäuden, teils auf den Freiflächen. Die geplanten Gemeinschaftsstellplatz- bzw. garagenanlagen werden räumlich definiert und den entsprechenden Baublocken zugeordnet.

Zudem werden im Plangebiet vier verschiedene Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Um negative Auswirkungen auf das Straßenbild durch direkt an den Straßenkörper angrenzende Baukörper zu vermeiden, ist auf diesen Stellplatzflächen die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) unzulässig. Im Bereich nordöstlich des gro-

Ben Wendekreises (Flurstück 483) ist eine derartige Einschränkung städtebaulich nicht erforderlich, so dass eine Ausnahmeregelung für überdachte Stellplätze aufgenommen wurde.

## **2.5 Anpflanzgebote**

Im Zuge der Planänderung wurde auch das Freiraum- und Begrünungskonzept durch ein Fachbüro neu erarbeitet, um sowohl der veränderten Baukonzeption als auch zeitgemäßen Qualitätsansprüchen gerecht zu werden.

Aus den Empfehlungen der Freiraumplanung wurden entsprechende Anpflanzgebote formuliert. Dies betrifft einerseits die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Caspar-von-Saldern-Straße, andererseits die zur Qualifizierung der Wegeverbindung vorgesehene Bepflanzung südlich der Erschließungsstraße. Der 2,50 m breite Anpflanzstreifen kann durch Zufahrten bzw. Zuwegungen unterbrochen und zudem an bestimmten Stellen durch Stellplatz- bzw. Parkplatzbuchten innerhalb der Caspar-von-Saldern-Straße etwas eingeschränkt werden. Die Summe der Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraße ergibt einen raumwirksamen Grünkorridor und bewirkt eine attraktive Wegeverbindung. Auch im Bereich der Stellplatzanlage auf Flurstück 483 und am südwestlichen Ende der Caspar-von-Saldern-Straße im Bereich der Stellplatz- und Parkplatzanlagen wird durch entsprechende Anpflanzgebote eine Gliederung und städtebauliche Aufwertung erzielt.

Der Ursprungsbebauungsplan enthielt darüber hinaus verschiedene Anpflanzgebote für größere Einzelbäume, um hierdurch die Wohnbebauung zu gliedern und zu durchgrünen. Nach den Empfehlungen der Freiraumplanung werden in der Planänderung ebenfalls entsprechende Pflanzgebote aufgenommen.

## **2.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die in der Ursprungsplanung verankerte örtliche Bauvorschrift, die sich auf die versickerungsfähige Gestaltung von ebenerdigen Stellplatzanlagen und deren Zufahrten bezieht, wird im Hinblick auf die ökologischen Vorteile dem Grunde nach übernommen. Für neue bzw. zusätzliche örtliche Bauvorschriften besteht kein Erfordernis.

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

Die bisher geplante verkehrliche und sonstige Erschließung der Grundstücke im Plangebiet bleibt in ihren Grundzügen unverändert. Das Erschließungskonzept sieht weiterhin eine zweiseitige Anbindung an das weitere Straßennetz der Stadt vor: Die Caspar-von-Saldern-Straße verbindet künftig die Plöner Straße mit der Haartallee.

Um ungewollte Schleichwegbeziehungen zu vermeiden und das neue Baugebiet nicht mit gebietsfremden Verkehren zu belasten, war schon nach der bisherigen Erschließungskonzept geplant, dass die durchgängige neue Erschließungsstraße nicht für die Allgemeinheit durchfahrbar ist. Es waren eine Abpollerung und die Schaffung privater Wendemöglichkeiten vorgesehen.

Dieser Grundgedanke bleibt weiterhin bestehen. Allerdings werden nunmehr im südwestlichen Drittel der Erschließungsstraße zwei kleine Pkw-Wendekreise und dazwi-

schen eine Erschließungsfläche mit auf 3,50 m verringerter Breite vorgesehen. Auch hier sind Poller vorgesehen (Regelung über Erschließungsvertrag), so dass sich die Durchfahrbarkeit auf Müll- und Rettungsfahrzeuge usw. beschränkt.

Zudem wurde eine direkte Fußweg-Anbindung zwischen der Caspar-von-Saldern-Straße und der Haartallee als 2,5 m breiter öffentlicher Fußweg ergänzt. Dieser dient der Stärkung des innerstädtischen Kfz-unabhängigen Wegenetzes und der Wohnqualität. Hierüber kann auf direktem Wege die Innenstadt mit Großflecken usw. erreicht werden. Um diesen Weg nicht direkt parallel zur privaten Zuwegung des Nachbargrundstückes verlaufen zu lassen, wird zwischen Fußweg und Plangebietsgrenze Grünstreifen festgesetzt, auf dem eine gliedernde Heckenpflanzung vorgesehen ist.

Im Bereich des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Haartallee wird gegenüber der bisherigen Planung eine geringfügige Veränderung der Verkehrsfläche vorgenommen. Hierdurch kann eine bessere verkehrliche Abwicklung erreicht werden.

Zudem ist auch der Kurvenbereich im Westen der Erschließungsstraße leicht zu korrigieren. Die dort bisher angeordneten öffentlichen Parkplätze werden nunmehr direkt am Eingang zum Baugebiet bei der Haartallee untergebracht. Weitere öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend entlang der Caspar-von-Saldern-Str. vorgesehen.

Hinsichtlich der öffentlichen Parkplatzflächen weist der Ursprungsbebauungsplan an der Einmündung Plöner Straße zugunsten des Baugebiets drei öffentliche Parkplätze aus, die bisher noch nicht umgesetzt wurden. Darüber hinaus werden in der Caspar-von-Saldern-Str. straßenbegleitend ca. sieben und an der Gebietseinfahrt bei der Haartallee noch einmal ca. vier öffentliche Parkbuchten untergebracht. Insgesamt werden im Plangebiet ca. 14 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Die Herstellung dieses Parkangebots wird in dem aktuellen Erschließungsvertrag geregelt. Sowohl an der nordöstlichen als auch an der südwestlichen öffentlichen Parkplatzanlage soll jeweils ein Parkplatz behindertengerecht ausgestaltet werden.

Neu aufgenommen wird eine Trasse mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Baublocks 1 zwischen der Casper-von-Saldern-Straße und der Schulsportanlage. Hierdurch werden die Möglichkeiten für zukünftige Quartiersvernetzungen eröffnet und die rechtlichen Grundlagen für eine Durchwegung geschaffen.

Im Zuge der Anpassung der Erschließungsanlagenplanung erfolgte auch eine Aktualisierung des hydraulischen Nachweises zur Versickerung des Oberflächenwassers. Für die öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt die Versickerung über die straßenbegleitende Mulde, die in Teilbereichen zugunsten von Parkbuchten oder Baumstandorten eingeeengt wird.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Verkehr, Lärm und Luft**

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden die verkehrlichen Belange ermittelt und entsprechend in der Abwägung berücksichtigt. An den Festsetzungen zur **verkehrli-**

**chen Anbindung und Erschließung** über Anschluss an die Plöner Straße und Haartallee ändert sich vom Grundsatz her nichts.

Bereits bei Ursprungsplanung war vorgesehen, dass die ca. 200 m lange Erschließungsstraße zur Vermeidung von Schleichverkehren an ein- bis zwei Stellen durch Poller unterbrochen wird. Um andererseits für die Müllentsorgung und Rettungsfahrzeuge die nötige Durchfahrbarkeit herzustellen, sollen diese Poller versenkbar sein. Näheres regelt der zu aktualisierende Erschließungsvertrag (vgl. Teil B Kap. 3).

Zugunsten einer effektiven Verkehrsberuhigung werden darüber hinaus innerhalb der Caspar-von-Saldern-Straße straßenbegleitend öffentliche Parkplätze sowie Pflanzinseln angeordnet.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung ist – im Vergleich mit der Ursprungsplanung - kein gebietsinternes höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die aus der neuen Wohnbebauung entstehenden Anliegerverkehre können über die geplante Erschließungsstraße und den zweiseitigen Anschluss an das übrige Straßennetz abgewickelt werden.

Wie bei fast allen Kindertagesstätten im Stadtgebiet, so ist auch bei der KiTa Haartallee besonders in den Stoßzeiten ein erheblicher Bring- und Abholverkehr zu verzeichnen, was teilweise zu Konflikten in diesem Teil des Haart führt. Um diese Problemlage zu entschärfen wurden von der Stadt im Grünstreifen zwischen Brügge- mannstraße und KiTa-Zufahrt unlängst insgesamt 13 öffentliche Parkplätze hergerichtet. Neun von diesen Parkbuchten sind explizit mit einer Parkdauer von 0,5 Stunden begrenzt und damit dem Kurzzeitparken vorbehalten.

Zudem bemüht sich die Stadt ganz generell um eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs im Stadtgebiet. Dies soll vor allem durch verbessertes Umweltbewusstsein sowie eine Stärkung des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs erreicht werden. Auf die entsprechenden Fachplanungen und -konzepte wird verwiesen.

Darüber hinaus wird die Anordnung eines Pkw-Wendeplatzes im südwestlichen Teil der Caspar-von-Saldern-Straße dazu beitragen, die Verkehre aus den neuen Wohnnutzungen und der Kita-Nutzung zu entflechten. Durch die Abpollerung zwischen den beiden kleinen Wendekreisen werden tatsächlich lediglich 15 bis 20 neue Wohneinheiten über die Haartallee an das allgemeine Straßennetz angebunden, so dass die bereits getroffene Abwägungsentscheidung aufrechterhalten bleiben kann.

Vor dem Hintergrund, dass durch die Planänderung kein höheres gebietsinternes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist und da es durch die geringfügige Planänderung weder zu einer Veränderung der Gebietskategorie (Art der baulichen Nutzung) noch zu einem Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an die Plöner Straße bzw. an die städtischen Sportanlagen kommt, wird auf eine gutachterliche Überprüfung der **Schallimmissionslage** verzichtet.

Die aktuellen Ergebnisse der Lärmkartierung<sup>3</sup>, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie erfolgte, zeigen auf, dass die künftigen Wohnbauten im Plangebiet durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Plöner Straße von der relativ stark befahrenen Plöner Straße<sup>4</sup> abgeschirmt werden.

<sup>3</sup> Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie: Kartierung des Straßenverkehrslärms, März 2018, LAiRMConsult  
<sup>4</sup> dtv ca. 6.000 Kfz (lt. Verkehrszählung im Juni 2017, Büro WVK)

Auch hinsichtlich der Lärmimmissionen, die von der Schulsportplatzanlage oder der Kindertagesstätte ausgehen können, ändert sich gegenüber der Ursprungsplanung nichts. Geräuscheinwirkungen, die von diesen sozialen Einrichtungen ausgehen können, stellen für ein Allgemeines Wohngebiet keine unzumutbare Belästigung dar.

Werden die Immissionen weitergefasst, sind auch die Auswirkungen von **CO<sub>2</sub>**, **Feinstaub und sonstigen Schadstoffe** zu betrachten. Insbesondere im Lichte der derzeit bundesweit diskutierten CO<sub>2</sub>-Belastungen durch den Straßenverkehr erscheint dies erforderlich.

Die Stadt Neumünster verfügt nicht über einen Luftreinhalteplan. Eine Erhebung der Zahlen zur CO<sub>2</sub>-Belastung fand zuletzt in Vorbereitung auf die Aufstellung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Neumünster (2015) statt. Danach werden jährlich etwa 607.355 t CO<sub>2</sub> (2012) emittiert. Im Klimaschutzkonzept werden Maßnahmen benannt, die zur Reduzierung des Energiebedarfs und damit zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses beitragen. Insgesamt wird eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Zukunft prognostiziert. Die Art der genutzten Energie hat einen maßgeblichen Einfluss auf den Ausstoß von Klimagasen. Durch die vermehrte Versorgung des Stadtgebietes mit Fernwärme (anstelle von Öl- oder Gasheizungen) wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. So wird für die Planvorhaben eine Versorgung aus regenerativem Energien empfohlen. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund des neuen und Energieeinsparverordnungskonformen Gebäudebestandes bei den Neubauten ein geringer Wärmebedarf besteht. Es ist ferner anzunehmen, dass die Luftqualität aufgrund der Lage des Plangebietes zur großräumigen Sportfläche nicht über das bereits vorhandene Maß beeinträchtigt wird, wenngleich eine leichte Zunahme im direkten Nahbereich durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr unvermeidbar ist.

Zu anderen Schadstoffen liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass keine signifikante Verschlechterung des jetzigen Zustands durch die Planverwirklichung eintritt.

#### **4.2 Natur und Landschaft, Artenschutz**

Die Ursprungsplanung wurde seinerzeit durch einen Landschaftsarchitekten begleitet. Auf Grundlage der geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden u. a. auch eine Bilanzierung durchgeführt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Durch die geringfügige Planänderung werden über die bereits planerisch zulässigen hinaus keine weitergehenden Eingriffe ermöglicht. Eine erneute Ermittlung der Eingriffe, Bilanzierung und Abwägungsentscheidung zum Ausgleich ist nicht erforderlich. Abgesehen hiervon sind auch die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB im vorliegenden Fall gegeben. Danach gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als erfolgt oder zulässig; sie lösen daher keinen Kompensationsbedarf aus.

Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass die dezidierten Anpflanzgebote entlang der Caspar-von-Saldern-Straße sowie die sonstigen Anpflanz- und Erhaltungsgebote die ökologische und gestalterische Situation im Änderungsgebiet verbessern und gegenüber der Ursprungsplanung zu einer Qualitätssteigerung führen werden.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind im Zuge der Vorhabenumsetzung zu beachten. Im Text Teil B wird darauf hingewiesen, dass bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumungen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eintritt.

### **4.3 Altlasten - Altlastverdacht**

Neumünster weist bekanntlich in seinem Stadtgebiet zahlreiche Altstandorte und Altablagerungen auf. Die Untere Bodenschutzbehörde sammelt Informationen zu diesen Standorten und erstellt hieraus ein fortlaufendes Boden- und Altlastenkataster.

Im Zuge der Ursprungsplanung wurde eine orientierende Untersuchung zur Altlastenerkundung<sup>5</sup> auf der ehemals für den gewerblichen Gartenbau genutzten Grundstücke im Plangebiet über ein Fachbüro eingeholt. Danach ergaben sich für die geplante Wohnbebauung mit zugehörigen Spielflächen keine Nutzungseinschränkungen.

Nach aktueller Überprüfung durch die Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde im Juli 2018 wurde festgestellt, dass die Untersuchung damals nicht die relevanten Schadstoffparameter PAK<sup>6</sup> umschloss. Um eventuelle Belastungen auszuschließen, wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde eine ergänzende Überprüfung hierzu seitens des Gutachters vorgenommen<sup>7</sup>. Im Ergebnis wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt; vorsorglich wird jedoch empfohlen, auf den verbleibenden Freiflächen im Wohngebiet eine Abdeckung aus unbelastetem Material herzustellen.

Im Übrigen wird mit einem Hinweis unter dem Text (Teil B) der Bebauungsplansatzung auf die Verpflichtung zur Einschaltung der Unteren Bodenschutzbehörde im Zuge der Bauausführung aufmerksam gemacht.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Kampfmittel, Archäologie**

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauphase einbezogen werden können. Der Text (Teil B) enthält einen entsprechenden Hinweis.

Es liegen derzeit keine Hinweise vor, dass sich die Umsetzung der Planung auf archäologische Kulturdenkmale auswirken könnte. Unabhängig davon wird von der zuständigen Fachbehörde auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014 hingewiesen. Danach gilt:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde (hier: Stadt Neumünster) der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht sowohl für die jeweiligen Finder, Eigentümer oder

<sup>5</sup> Orientierende Untersuchung zur Altlastenerkundung, Ing. Büro Alko aus Kiel, 05.11.1998

<sup>6</sup> Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>7</sup> Oberbodenbeprobung und Analytik auf PAK-Gehalte, Ing. Büro Alko aus Kiel, 22.01.2019

Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt sowie für die leitende Person der Arbeiten, die zur Entdeckung bzw. dem Fund geführt haben. Die Mitteilung von einer der genannten Verpflichteten befreit die übrigen. Die genannten Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann. Archäologische Kulturdenkmale sind zudem nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Auf die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG) wird ebenfalls im Text (Teil B) hingewiesen.

## **2. Zeitvorstellungen**

Die Umsetzung des Wohnungsbaus soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers in Abschnitten erfolgen. Damit einhergehend werden die Erschließungsanlagen hergestellt bzw. vervollständigt.

## **3. Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücksflächen befinden im Eigentum von Privaten. Die wesentlichen Flächenanteile, die für die öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich werden, sind hingegen bereits Eigentum der Stadt.

Durch die Planänderung ergeben sich geringfügige Verschiebungen bei den künftig öffentlichen Flächen. Entsprechende Regelungen werden in dem zu aktualisierenden Erschließungsvertrag getroffen. Andere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4. Rechtsfolgen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird für das Änderungsgebiet gleichzeitig eine Digitalisierung vorgenommen. Die bisherigen und inhaltlich unverändert bleibenden Festsetzungen des Ursprungsplans werden daher zusammen mit den geänderten Planinhalten in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gemeinsam in einer neuen Planfassung erfasst. Die Abwägungsentscheidungen richten sich dabei nur auf die geänderten Inhalte. Die unverändert gebliebenen Planinhalte werden lediglich zeichnerisch übernommen. Für die weitere Handhabung bedeutet dies, dass künftig alle aktuell geltenden planerischen Vorgaben aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 zu entnehmen sind.

Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

## **5. Monitoring**

Nach den Vorgaben des § 4 c sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dieses Monitoring dient insbesondere dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Neumünster nutzt in diesem Zusammenhang insbesondere die Informationen von Fachbehörden. Abgesehen hiervon werden in verschiedenen gesamtstädtischen raumbezogenen Planungsprozessen Bestand, Konflikte und Handlungsbedarfe wiederkehrend ermittelt. Zu diesen Planungsinstrumenten, die gleichzeitig eine Art Monitoring ermöglichen, gehören sowohl die Flächennutzungs- als auch die Landschaftsplanung mit den dazugehörigen Biotopkartierungen in ihren jeweiligen Fortschreibungen. Auch die laufende Lärmaktionsplanung trägt zum städtebaulichen Umwelt-Monitoring bei.

Im gesamtstädtischen Kontext bietet zudem der fortwährende ISEK-Prozess (vgl. Teil A, Kap. 4.3) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

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

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	10.730 qm	1,07 ha	ca.	76 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	2.340 qm	0,25 ha	ca.	18 %
+ Gehweg (neu)	ca.	65 qm			
+ Geh- u. Radweg Haartallee	ca.	80 qm			
Fläche für Abwasser/Grünstr.	ca.	660 qm	0,07	ca.	5 %
Gemeinbedarfsfläche (KiTa)	ca.	185 qm	0,01 ha	ca.	1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>14.060 qm</b>	<b><u>1,4 ha</u></b>		<b><u>100 %</u></b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden externen Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Kostenübernahmeerklärungen wurden vereinbart. Erschließungs- oder andere Kosten fallen für die öffentliche Hand nicht an.

Der Erschließungsvertrag sowie dessen Anlagen sind auf Kosten des Vorhabenträgers zu aktualisieren.

**Neumünster, den 07.02.2019**  
**Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung**

**Im Auftrag**

**(Heilmann)**