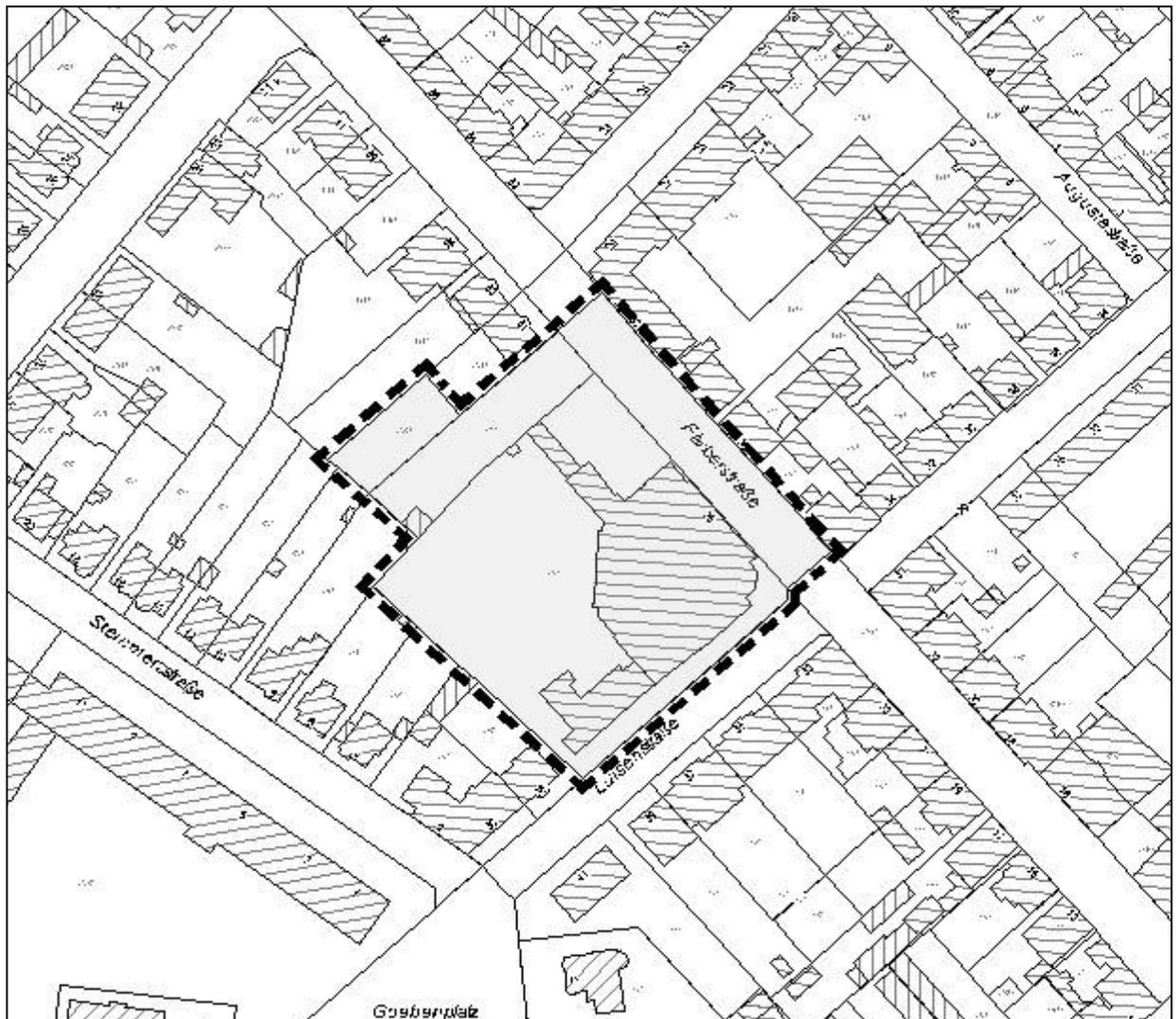




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 186A „Färberstraße/Luisenstraße“

FÜR DIE GEMEINBEDARFSFLÄCHE ECKE FÄRBERSTRASSE/LUISENSTRASSE IM GRENZBE-
REICH DER BEIDEN STADTHEILE BÖCKLERSIEDLUNG-BUGENHAGEN UND STADTMITTE



Übersichtsplan o.M.

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

Stand: 23.10.2020

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	4
2. Planungsanlass, Plangebiet	4
3. Ausgangslage, Bestand.....	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	6
5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	6
B. INHALT DER PLANUNG	7
1. Planungskonzept	7
2. Festsetzungen	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
3.1 Verkehrserschließung	9
3.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	9
4. Klimaschutz	10
5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	10
5.1 Denkmalschutz	10
5.2 Archäologischer Denkmalschutz	11
5.3 Kampfmittel	11
5.4 Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.5 Artenschutz	11
5.6 Immissionsschutz.....	11
C. PLANDURCHFÜHRUNG.....	12
1. Zeitvorstellungen, Erschließungsanlagen, sonstige Ausführungsempfehlungen.....	12
2. Bodenordnung, Entschädigung	12
3. Rechtsfolgen	12

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	12
1. Flächenangaben, Daten	12
2. Kosten und Finanzierung	13

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.

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 im Jahr 2018 eingeführte und anschließend 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.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung; der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Sinne einer inneren Verdichtung der Siedlungsfläche. Da auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen, soll dieses angewendet werden. Demnach wird von der Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung abgesehen und kein Umweltbericht erstellt. Zudem sind die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB so zu bewerten, als seien sie bereits vor Plandurchführung erfolgt und zulässig. Zu dieser Planung ist daher kein Nachweis einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu erbringen. Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

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; BgBl. 3634) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

2. Planungsanlass, Plangebiet

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung für die Stadt Neumünster wurde deutlich, dass der Schulstandort der Wilhelm-Tanck-Schule eine hohe Bedeutung für die Schullandschaft von Neumünster hat. Der Schulstandort liegt im Sanierungsgebiet „Stadtteil West“. Im „Integrierten Entwicklungskonzept“ für das Gebiet wird die Stärkung des Schulstandortes zudem als eine Maßnahme hervorgehoben. Um einen attraktiven Schulstandort zu schaffen und um eine Chancengleichheit im Wettbewerb mit anderen Gemeinschaftsschulen im Stadtgebiet herzustellen wurde ein Raumkonzept für die Schule erarbeitet. Dabei wurde deutlich, dass zusätzliche Räume für den Unterricht zwingend erforderlich sind. Dies insbesondere auch weil durch den Ausbau von Klassen mit Deutsch als Zweitsprache eine verstärkte Integrationsleistung der Schule verfolgt wird und damit auch eine stei-

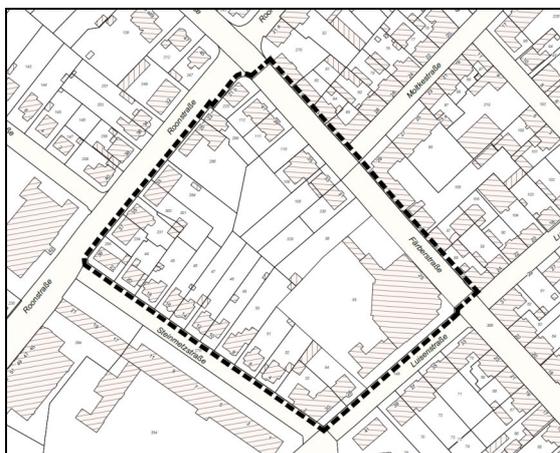
gende Schülerzahl mit einhergeht. Nur durch die Schaffung von zusätzlichen Räumen, kann dem Beschluss der Ratsversammlung vom 18.07.2017 nachgegangen und eine 3-zügige Gemeinschaftsschule mit Offenem Ganztagsbetrieb umgesetzt werden.

Ein durch die Ratsversammlung erteilter Prüfauftrag, in welcher Art und Weise die zusätzlichen Raumangebote geschaffen werden sollen, ergab, dass zu diesem Zweck ein Neubau direkt angrenzend an das bestehende Schulgebäude auf dem Schulgrundstück errichtet werden soll.

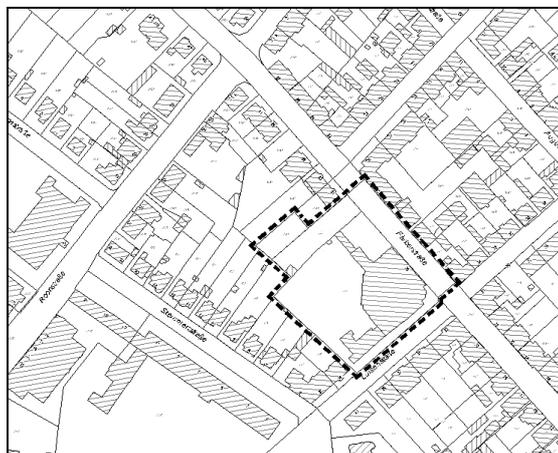
Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes, da der für die Erweiterung erforderliche Baukörper sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und daher ohne Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist.

Zunächst sollte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zudem das gesamte Gebiet Färberstraße, Luisenstraße, Steinmetzstraße und Roonstraße überplant und hinsichtlich einer Nachverdichtung des Blockinnenbereichs – um weitere Ziele der Städtebauförderung im Sanierungsgebiet „Stadtteil West“ umzusetzen - geprüft werden.

Da die Überplanung des gesamten Quartiers durch teilweise schwer zu erreichende Eigentümer und entgegenstehenden Anforderungen an den Blockinnenbereich das Verfahren zeitlich in die Länge gezogen hätte und gleichzeitig ein starker Zeitdruck auf der Erweiterung der Schule liegt, hat man sich dazu entschlossen die Überplanung des Schulstandortes zeitlich vorzuziehen. Aus diesem Grund wird der ursprünglich vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster am 26.08.2020 zum Aufstellungsbeschluss gefasste Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 in einen Teilbereich A (Bebauungsplan Nr. 186A) und einen Teilbereich B (Bebauungsplan Nr. 186B) aufgeteilt.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 186,
Flächenumriss wie in Aufstellungsbeschluss gefasst



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 186A,
Flächenumriss für den Teilbereich A

3. Ausgangslage, Bestand

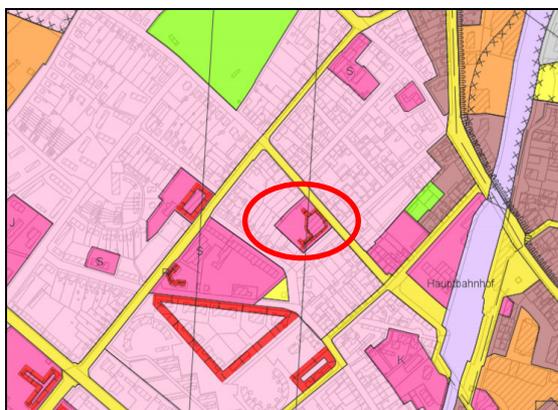
Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich der beiden Stadtteile Böcklersiedlung-Bugenhagen und Stadtmitte an der Ecke Färberstraße/Luisenstraße in einem innenstadt-nahen Wohngebiet, das durch eine Blockrandbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbauten geprägt ist. Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer Gemeinbedarfsfläche auf der sich das denkmalgeschützte Schulgebäude der Wilhelm-Tanck-Schule befindet sowie einer Teilfläche die bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen war. Für die Erweiterung der Schule war es notwendig die Teilfläche der angrenzenden

Wohnbaufläche hinzukaufen um den Flächenbedarf für die Schulerweiterung zu decken. Das bisherige Schulgrundstück (Flurstück 55) umfasst eine Größe von knapp 6.000 m². Die angekaufte Fläche (Flurstück 56 und Teilfläche des Flurstücks 329) weist eine Größe von 1.450 m² auf. Das Plangebiet schließt die angrenzende Verkehrsfläche mit ein, so dass der aktuelle Geltungsbereich eine Fläche von ca. 8.700 m² umfasst. Die geänderte Nutzung der Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst.

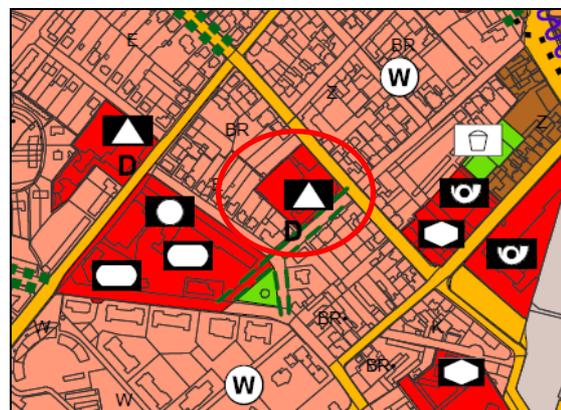
Das Grundstück Flurstück 55 wird derzeit für den Schulbetrieb der Wilhelm-Tanck-Schule genutzt. Die hinzugekauften Flächen wurden bislang gärtnerisch genutzt. Der teilweise ortsbildprägende Baumbestand wurde hinsichtlich seines Schutzstatus untersucht. Insbesondere die Lindenallee entlang der Grundstücke Flurstück Nr. 51 und 52 sowie die einzelne Linde im Innenbereich des Schulhofes wurden als ortsbildprägend und erhaltenswürdig eingeschätzt. Eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der **Flächennutzungsplan 1990** (FNP) in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Wohnbaufläche dar. Die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Berichtigung umfasst die Darstellung der Wohnbauflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule.



Flächennutzungsplan - Auszug



Landschaftsplan - Auszug

Der **Landschaftsplan** weist das Gebiet ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und als Wohnbaufläche aus. Zudem ist das bestehende Schulgebäude als Denkmal ausgewiesen.

5. 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 ‚*Alle Bevölkerungsgruppen und ihr besonderen Bedürfnisse berücksichtigen*‘ und ‚*Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln*‘.

Unter dem Produktbereich 2 „Schule und Kultur“ ist zudem als ISEK-Ziel formuliert, dass ‚*Neumünster attraktive schulische Bildungsmöglichkeiten bieten*‘ soll. Zu einem attraktiven Schulstandort gehört ein ausreichendes Angebot an Räumen um einen integrativen Bildungsansatz und den Ansatz einer Offenen Ganztageschule verfolgen und umsetzen zu können.

Aus dem Vorgenannten wird deutlich, dass die vorliegende Planung auf ganzer Linie den beschlossenen Zielen der Stadt und gleichsam der nachhaltigen Stadtentwicklung dient.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Planungskonzept

Für die Erweiterung der Wilhelm-Tanck-Schule wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Entsprechend den Raumbedürfnissen der Schule für eine 3-zügige Gemeinschaftsschule mit Offener Ganztageschule soll auf der nordwestlichen Hälfte des Grundstücks ein Neubau mit 24 Klassenräumen angrenzend an das Bestandsgebäude errichtet werden. Parallel dazu soll das bestehende Schulgebäude modernisiert und an die energetischen Standards angepasst werden.

Die Erschließung der Schule erfolgt über die Färberstraße.

2. Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Plangebiets – mit Ausnahme der Verkehrsfläche - wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau eines Schulgebäudes angrenzend an das bestehende Schulgebäude der Wilhelm-Tanck-Schule mit den erforderlichen Schulhofbereichen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen usw. verzichtet werden könnte.

Im Hinblick und mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung ist es allerdings an dieser Stelle städtebaulich geboten, sowohl Maßzahlen zur Bauhöhe als auch zur zulässigen Grundfläche festzulegen.

Mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung darf der geplante Neubau eine Höhe von 12,50 m bezogen auf die Straßenverkehrsfläche nicht übersteigen. Dadurch wird sowohl der Raumbedarf für den Schulneubau gedeckt als auch eine verträgliche Höhenbemaßung in Bezug auf die Umgebungsbebauung gewährleistet. Für das bestehende denkmalge-

geschützte Schulgebäude wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt, da hier keine bauliche Veränderung bezogen auf die Gebäudekubatur vorgesehen ist. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt dies vorgesehen werden, wird die zulässige Höhenbeschränkung - abhängig von denkmalrechtlichen Anforderungen und demnach derzeit noch nicht absehbar - nach der Umgebung, also angepasst an den Neubau, beurteilt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 bezogen auf die Summe aller Hauptanlagen (Schulgebäude) begrenzt, was einerseits eine bebaubare Flächen von ca. 4.400 m² und damit eine angemessene Grundstücksausnutzung erlaubt, andererseits eine zu starke bauliche Verdichtung verhindert.

Aus funktionalen Gründen wie beispielsweise der Fläche für den Schulhof sind größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich. Deshalb wird von den Festsetzungsmöglichkeiten von § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO Gebrauch gemacht. Die zulässige Grundfläche darf demnach durch Flächen für die Schulhofnutzung sowie Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw. die dem Zweck der Schulnutzung dienen, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die für die Schule zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche bietet ausreichend Platz für die Errichtung des Neubaus und für die Gestaltung des Schulhofes; die ausgedehnte überbaubare Grundstücksfläche erlaubt eine weitgehende baugestalterische Freiheit. Die Baugrenze im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes nimmt die Gebäudeflucht auf, da hier keine Anbauten bzw. Vergrößerung der Grundfläche straßenzugewandt ermöglicht werden sollen. Im Bereich des Neubaus wird die Baugrenze zurückversetzt und nimmt die Gebäudeflucht der benachbarten denkmalgeschützten Gebäude (Flurstück Nr. 31-35) auf. Dies begründet sich darin, dass der Neubau aus straßenseitiger Ansicht der Ansicht der Gebäudedenkmal gleichwertig oder gar zurückversetzt in Erscheinung treten soll.

Entlang der Luisenstraße und im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird die Baugrenze unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen mit 3 m Grenzabstand festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes und in einem Teilabschnitt entlang der Färberstraße wird der Bereich der bestehenden ortsbildprägenden Baumstandorte von der Baugrenze ausgespart. Im nördlichen Bereich wird die Baugrenze möglichst weit von den Nachbargrundstücken entfernt festgesetzt, jedoch so, dass noch ausreichend Platz für die Errichtung eines Neubaus zur Verfügung steht. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden nordwestlichen Grundstücksbereiche können für die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten genutzt werden.

2.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine ortsbildprägende Lindenallee entlang der Grundstücksgrenze sowie eine einzelne Linde im Innenbereich des Schulhofes, die als erhaltenswürdig eingestuft werden. Diese Baumstandorte werden zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz und dauerhaften Erhalt der prägenden Großbäume im westlichen Bereich des Plangebietes wird in ca. 11 m Abstand zur Grundstücksgrenze eine Zone als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt. Versickerungsanlagen oder sonstige Gartenausstattungen sind hier unter Berücksichtigung des Baum- und Wurzelschutzes ausnahmsweise zulässig.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die bisherige Erschließung des Schulgrundstücks über die Färberstraße wird beibehalten. Durch den Neubau des Schulgebäudes wird sich die Schüler- bzw. Lehrerzahl nur geringfügig erhöhen, so dass dadurch keine Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Färberstraße erwartet werden. Außerdem kommen die meisten Schüler zu Fuß in die Schule.

Die bisherige und künftige Straßenverkehrsfläche Färberstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dem Bestand entsprechend in ihren Funktionen (Fahrbahn, Gehwege) gegliedert.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzterlass des Landes Schleswig-Holstein wurde im Jahr 2009 aufgehoben. Entsprechend richtet sich fortan die zu erbringende Anzahl an Stellplätzen an den tatsächlichen Bedarf. Es wird davon ausgegangen, dass für die Schule eine Anzahl von ca. 20 Stellplätzen vorzuhalten ist. Einen Teil der erforderlichen Stellplätze kann auf dem Grundstück untergebracht werden. Die verbleibenden Stellplätze sind auf einer Fläche außerhalb des Grundstücks nachzuweisen. Hierfür könnte sich die unweit entfernte Stellplatzanlage der Helene-Lange-Schule anbieten. Ein entsprechender Nachweis für die erforderlichen Stellplätze erfolgt im bauaufsichtlichen Verfahren zur Genehmigung des Bauvorhabens.

Mindestens ein Stellplatz sollte behindertengerecht ausgeführt werden. Für die erforderlichen Fahrradabstellplätze ist ausreichend Fläche vorhanden; eine Überdachung derselben ist möglich und wünschenswert.

3.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation und die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung. Die Müllentsorgung erfolgt über die Färberstraße.

Die Niederschlagswasserentsorgung hat in Neumünster satzungsgemäß¹ über Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen, auf dem das Niederschlagswasser anfällt. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten in diesem Gebiet ist mit einer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu rechnen. Das Grundstück weist eine ausreichende Flächengröße auf, um die erforderlichen Versickerungsanlagen unterzubringen. In Abstimmung mit dem beauftragten Büro für das Entwässerungskonzept ist eine entsprechende Entwässerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich und umsetzbar. Daher kann auf Ebene der Bauleitplanung auf weitergehende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit und auf Erarbeitung hydraulischer Konzepte verzichtet werden. Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt jeweils im bauaufsichtlichen Verfahren zu dem Vorhaben.

Der aktive Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Stadtteile sowie die Berufsfeuerwehr der Stadt sichergestellt. Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung gemäß den geltenden technischen Anforderungen sind für die Neubauvorhaben im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den jeweiligen

¹ Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Neumünster (Abwassersatzung) vom 14.12.2010

Träger des Vorhabens nachzuweisen. Die Anfahrbarkeit ist grundsätzlich durch die Färberstraße als gesichert anzusehen.

4. Klimaschutz

Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewähren, in die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt werden. Gleichzeitig wirkt sich jede Bauleitplanung unmittelbar oder mittelbar auf den Klimaschutz aus. Der Bundesgesetzgeber hat aus diesem Grund insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 die Belange des Klimaschutzes hervorgehoben und den planenden Kommunen als Planungsleitsätze vorgegeben (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Diese Betonung spiegelt sich u. a. im Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Verpflichtung der Versiegelungsminimierung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) wieder.

Bei fast allen, wie auch beim vorliegenden Bauleitverfahren sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Positiv ist der verbesserte energetische Standard des Neubaus gegenüber Bestandsgebäuden zu benennen. Negativ hingegen wirkt sich die zusätzliche Flächenversiegelung durch das Bauvorhaben aus, wohingegen das Gebäude auf einer bereits stark versiegelten und bislang weitestgehend als Schulhof genutzten Fläche errichtet werden soll. Dennoch werden die hinzugekauften Grundstücke die bislang gärtnerisch genutzt wurden im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens zusätzlichen Versiegelungen unvermeidbar zur Last fallen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist anzustreben, dass die negativen Auswirkungen auf das Klima minimiert werden. Hierfür wurden im Planungsprozess frühzeitig Maßnahmen mit den entsprechenden Fachbörden definiert und in die Planung integriert. Dazu gehört unter anderem die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO, welche die Ausweisung von Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie die Festsetzung Stellplatzanlagen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden festlegt. Zudem wurde die Auflage festgesetzt, bei größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen je angefangener sechs Stellplätze einen großkronigen, hochstämmigen und standortgerechten Baum zu pflanzen. Mit diesen Maßnahmen wird auch der Umsetzung der von der Stadt Neumünster im August 2020 beschlossenen „*Ökologischen Leitlinie für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster*“ Rechnung getragen.

Die Nachverdichtung von Blockinnenbereichen ist einer baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein grundsätzlich der Vorzug zu geben. Hier ist zusätzlich durch den bereits bestehenden Schulstandort keine Alternative zur Deckung des Raumbedarfs erkennbar. Diesem positiven Effekt für den Klimaschutz (zentrale Lage, kein zusätzlicher Erschließungsaufwand) stehen durch die Inanspruchnahme durchgrünter Flächen mit Wirkung auf das Kleinklima ggf. negative Wirkungen entgegen.

5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Das bestehende Schulgebäude an der Ecke Färberstraße/Luisenstraße ist denkmalgeschützt und entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Vorhaben die in unmittelbarer Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden errichtet werden sollen sind hinsichtlich der denkmalrechtlichen Belange mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der

Stadt Neumünster abzustimmen. Die sich daraus ergebenden denkmalrechtlichen Auflagen für Vorhaben sind zu beachten.

5.2 Archäologischer Denkmalschutz

Es gibt derzeit keine konkreten Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet. Dennoch wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Hiernach ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.3 Kampfmittel

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

5.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf der Grundlage der Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist anfallendes und unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. In Bezug auf das hier geplante Vorhaben ist die Machbarkeit und Umsetzung vorab mit dem Planungsbüro abgestimmt worden. Eine genaue Umsetzung wird im Zuge der Baugenehmigung überprüft.

5.5 Artenschutz

Auf der Grundlage des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für den ursprünglich gefassten größeren Geltungsbereich wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse beauftragt. Der Abschlussbericht dazu liegt derzeit noch nicht vor. Einer ersten Stellungnahme des Gutachters zufolge, ist in dem Gebiet von Potential für Fledermäuse sowie auch von Vögeln auszugehen. Beeinträchtigt durch das Vorhaben könnten Fledermausquartiere sowie Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vogelarten sein. Im Falle von Fällungen von Bäumen und Rodungen von Hecken könnte dies auch zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten von weiteren Vogelarten führen. Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Käferarten ist unwahrscheinlich. Es wird davon ausgegangen, dass für den Schulstandort keine größeren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Hinweis, dass die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen nur in der Zeit zwischen 01. Dezember und 28. Februar erfolgen darf, um die Brutzeit der Gehölzhöhlen- und Gehölzfrühbrüter sowie die Aktivitäten der Fledermäuse (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten, muss beachtet werden.

5.6 Immissionsschutz

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungs- und Nutzungskonzept wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (M+O Immissionsschutz, Oststeinbek, Stand: 01. Oktober 2020) auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Richtwerte der TA Lärm bei einer üblichen Nutzung der geplanten Stellplatzanlage durch Lehrkräfte im Tageszeitraum (6:00-

22:00 Uhr) eingehalten werden. Insgesamt kann von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Nachbarschaft ausgegangen werden.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Erschließungsanlagen, sonstige Ausführungsempfehlungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und es soll zeitnah sowohl mit der Errichtung des Neubaus sowie mit der Modernisierung des Bestandsgebäudes begonnen werden.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht herzustellen.

Sowohl für den Neubau des Schulgebäudes wie auch für die Modernisierung des Bestandsgebäudes (beides öffentliche Einrichtungen) wird empfohlen, die anerkannten Richtlinien für barrierefreie Einrichtungen zu beachten. Dies betrifft einerseits den Einbau von Behinderten-WCs, die Herstellung von „Behinderten-Parkplätzen“ und, bei mehrgeschossigen Bauten, den Einbau von Aufzügen. Die Festlegung der konkreten Ausführungsanforderungen erfolgt auf der Ebene der Objektplanung und ist nicht Regelungsgehalt des Bebauungsplanverfahrens.

2. Bodenordnung, Entschädigung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Neumünster. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die vorliegende Bauleitplanung Entschädigungstatbestände nach §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst werden. Die Grundstücke Flurstück Nr. 56 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 329 wurde von der Stadt Neumünster zwecks Umsetzung der Planung erworben und steht komplett zur Überplanung zur Verfügung.

3. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Gemeinbedarfsfläche (Schule) inkl. private Verkehrsfläche ca. 0,74 ha

Öffentliche Verkehrsfläche (Färberstraße) ca. 0,13 ha

Gesamtfläche **ca. 0,87 ha 100 %**

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanaufstellung entstehen sowohl verwaltungsinterne Kosten als auch Aufwendungen zur Einholung von Planungsgrundlagen und Fachbeiträgen.

Die Aufwendungen belaufen sich auf ca. 10.000,- Euro.

Die Kosten sind von der Stadt zu übernehmen.

Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an.

Neumünster, den 26.10.2020
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag
(Heilmann)