



Stadt
Neumünster

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 224 „Westlich Roschdohler Weg / nördlich Kreuz- kamp“

FÜR DAS GEBIET WESTLICH ROSCHDOHLER WEG / NÖRDLICH KREUZ-
KAMP



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

Übersichtsplan o. M

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens.....	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	7
5. Verfahren	9
6. Angaben über anderweitige Planungsmöglichkeiten	10

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB stellt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, kurz dar.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 3,9 ha groß und befindet sich im Stadtteil Einfeld. Im Osten wird das Plangebiet durch den Roschdohler Weg begrenzt und im Süden vom Gewerbegebiet am Kreuzkamp und der dort gelegenen Kompostieranlage O.M.A. (Organischen Müllabfuhr). Im Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet und im Norden das Wohngebiet am Flaadenweg und Hahnenkamp (Bebauungsplan Nr. 215).

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Planungsanlass ist, dass die Stadt Neumünster bedarfsgerecht Wohnraum zur Verfügung stellen möchte. Die Stadt hat im Jahr 2017/18 ihr Wohnraumversorgungskonzept fortgeschrieben. Hierbei wurde ein Neubaubedarf von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in einer Größenordnung von 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten aufgezeigt. Zum Erreichen der Wohnungsbauziele ist ergänzend zur Innenentwicklung die Flächenentwicklung im dezentralen Stadtgebiet erforderlich.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Es sollen circa 100 Wohneinheiten für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, für Reihenhäuser und für Stadthautypen entwickelt werden, um den Bedarf nach Bauland kurzfristig zu decken. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich dabei um die 55. Änderung des vorbereitenden Bauleitplans. Dieser stellt die Fläche künftig als Wohnbaufläche (W) dar. Für die Planung ist eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ erforderlich. Die Entlassung des Plangebietes erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

Im Plangebiet werden überwiegend zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Anzahl an Vollgeschossen gliedert sich das Gebiet an das nördlich bereits bestehende Gebiet an. Im

östlichen Bereich zum Roschdohler Weg hin soll eine Verdichtete Bebauung in Form von Wohnungen realisiert werden. Dabei handelt es sich um mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Im Hinblick auf die intern und extern des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Auswirkungen des B- Planes Nr. 224 der Stadt Neumünster zusammenfassend als umweltverträglich eingestuft.

Schutzgut Mensch

Das „Schutzgut Mensch“ bezieht sich auf die Darstellung des Zustands einer menschenwürdigen Umwelt, mit dem Ziel, die natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu schützen und positiv zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Neumünster, im Stadtteil Einfeld. Aktuell wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt und ist von drei Seiten baulich umgeben, wobei es im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ liegt. Die geplante Wohnbebauung führt zu dauerhaften Veränderungen des Landschaftsbildes und der visuellen Wahrnehmung.

Während der Bauzeit können verstärkte Lärmimmissionen und Staubbelastungen durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr auftreten. Diese Auswirkungen sind temporär und auf den Zeitraum der Bautätigkeiten begrenzt. Veränderungen in der Nutzungssituation, wie Erholungsfunktion, Nahversorgung und Infrastrukturbedarf können Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben.

Laut dem Lärmgutachten der WVK 2023 werden entlang des Roschdohler Weges (K 8) die Immissionsgrenzwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) überschritten. Um sicherzustellen, dass die

Grenzwerte eingehalten werden, sind gezielte Lärmschutzmaßnahmen geplant.

Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, die wenig Potenzial für geschützte Arten bieten. Hauptsächlich die vorhandenen Knicks können Lebensraum für Fledermäuse wie Zwergfledermaus und Mückenfledermaus sowie das Braune Langohr bieten. Die windgeschützten Knickbereiche vor Ort besitzen möglicherweise Flugleitlinien- sowie Jagdhabitatpotenzial. Jedoch sollte ein Ausweichen der betroffenen Arten auf benachbarte Gebiete ohne weiteres möglich sein, weshalb das Plangebiet als nicht essenziell für den Fortbestand der lokalen Population angesehen wird.

Zudem beherbergen die Knicks typische Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Girlitz und Grauschnäpper. Darüber hinaus dürften auch einige Bodenbrüter des Halboffenlands bzw. Offenlands wie Dorngrasmücke und Wiesenschafstelze auftreten. Arten wie die Haselmaus, Fischotter und bestimmte Amphibien und Reptilien sind aufgrund der Habitatbedingungen ausgeschlossen.

Insgesamt lässt sich der Planungsraum als durchschnittlich artenreicher Landschaftsraum charakterisieren, in dem jedoch anspruchsvolle oder gar gefährdete Arten fehlen. Vor allem durch den weitgehenden Erhalt der geschützten Knicks und weitere Ausgleichsmaßnahmen wird der Lebensraum so gut wie möglich bewahrt.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet im Stadtteil Einfeld umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Knick im Norden, dem zweiten im Osten und dem dritten im Süden. Knicks sind besonders geschützte Landschaftselemente nach LNatSchG. Hinzu kommen insgesamt 43 zum Teil größere Einzel- und Straßenbäume. Für die Erschließung des Wohngebiets muss der nördliche Knick entwidmet werden. Zusätzlich sind mehrere Knickdurchbrüche vorgesehen.

Drei Straßenbäume und ein Überhänger werden durch die Neupflanzung von 24 heimischen Bäumen ersetzt. Weitere Maßnahmen umfassen eine Grünfläche mit Obstbäumen und Knickanpflanzungen im Südwesten des Gebiets und der Ausgleich durch Ökokonten.

Schutzgut Fläche

Durch die Planung soll Bodenfläche versiegelt und somit einer anderen Nutzung überführt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß dem Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Der Ausgleich wird teils innerhalb des Plangebietes und überwiegend mittels Ökokonten erbracht.

Schutzgut Boden

Durch Nutzungsänderungen kann es zu einem erhöhten Flächenverbrauch kommen, der mit der Zerstörung der Bodenfunktion einhergehen kann. Die prozentualen Versiegelungsmöglichkeiten liegen im durchschnittlichen Bereich für Wohngebiete in Städten.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß dem Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Der Ausgleich wird teils innerhalb des Plangebietes und überwiegend mittels Ökokonten erbracht.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die erhöhte Versiegelung muss das anfallende Oberflächenwasser versickert werden. Auf den Privatgrundstücken wird das wegen des sandigen Bodens über die Eigentümer erbracht. Für die Verkehrsflächen werden Baumrigolen vorgesehen.

Der B-Plan beabsichtigt, dass die Dachflächen begrünt werden. Das bewirkt einen verzögerten Abfluss des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Schutzgut Klima / Luft

Die festgesetzte Begrünung mit Gehölzen, Dachbegrünung und die Aufwertung der Knicks beeinflussen die örtlichen Klimaverhältnisse positiv indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss verzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem produziert Bepflanzung Sauerstoff und bindet gleichzeitig Kohlendioxid.

Die Geruchsemissionen der OMA südwestlich des Plangebietes wurden gutachterlich untersucht. Die südwestliche Ecke des Plangebietes wurde aufgrund der Immissionen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden durch den größtmöglichen Erhalt der vorhandenen nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützten Knicks gemindert. Die drei Durchbrüche sind die Einzigen, die entnommen werden. Zudem sollen die alten Durchfahrten geschlossen werden und ein neuer Knick an der Ausgleichfläche entstehen. Ein mindestens 5 m breiter Abstand vom Knickfuß zu angrenzender Bebauung sichert diesen vor Schaden.

Der Bebauungsplan beabsichtigt, dass die Dachflächen begrünt werden sollen. Das wirkt sich nicht nur positiv auf das Landschaftsbild aus, sondern auch einen verzögerten Abfluss des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers. Die festgesetzten Anpflanzungen (Einzelbäume, Hecken, Dachbegrünung) bereichern das Erscheinungsbild des Baugebietes und verbessern die Einbindung in das Umfeld. Sie tragen zur Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes bei.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im direkten Umfeld sind keine baulichen Kulturdenkmale vorhanden. Allerdings führt das Vorhaben für das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ zu Beeinträchtigungen von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen (hier Knicks).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein archäologisches Interessensgebiet (Nr. 22). Beeinträchtigungen sind infolgedessen nicht auszuschließen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit Anregungen und Hinweise zu dem vorliegenden Bauleitplan vorgebracht. Im Folgenden wird die Abwägung der planerisch relevantesten Stellungnahmen zusammenfassend dargelegt.

Im Folgenden wird die Abwägung der planerisch relevantesten Stellungnahmen zusammenfassend dargelegt. Im Einzelnen kann dies darüber hinaus den Zusammenstellungen der Äußerungen aus den jeweiligen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Die Öffentlichkeit kam am 08.09.2022 in der Mensa des Schulzentrums Einfeld zusammen. Dabei sind ca. 40 Bürger*innen erschienen. Hierbei wurde die Frage gestellt, warum für das Plangebiet keine Spielstraße vorgesehen ist, wie es beim angrenzenden Flaadenweg der Fall ist. Das Plangebiet soll mit einer 30-Zone verkehrsberuhigt werden, aber ein separater Gehweg soll bestehen.

Außerdem wurde die Gebäudehöhe einer viergeschossigen Bebauung als zu massiv erachtet und um eine Reduzierung um ein Geschoss erbeten. Um den Bedarf nach neuem Wohnraum zu decken und dabei möglichst wenig Flächen zu versiegeln, ist allerdings eine Bebauung in die Höhe notwendig. Es wurde ein Rücksprung des obersten Geschosses festgesetzt, um ein optisches Vollgeschoss zu unterbinden.

Eine weitere Anmerkung bezieht sich auf die Stellplatzsituation, welche sich aktuell bereits als angespannt erweist. Nach der LBO werden 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Außerdem wird in der Planung eine langfristige und zukunftsgerichtete Denkweise angestrebt.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein merkte an, dass die geplante Fläche in einem archäologischen Interessengebiet nahe mehreren vorgeschichtlichen Grabhügeln, die in der Archäologischen Landesaufnahme verzeichnet sind, liegt. Es wird der vorliegenden Planung zugestimmt, da jedoch ausreichende Hinweise bestehen, dass ein Denkmal betroffen sein könnte, sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. In Kapitel 4.6.9 der Begründung wurde festgehalten, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Interessengebietes befindet. Vor Beginn der Bauarbeiten der Erschließung werden in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Untersuchungen der überplanten Fläche durchgeführt. Mit den eigentlichen Bauarbeiten wird erst begonnen, nachdem das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein die Fläche freigegeben hat.

Die Stadtwerke Neumünster bekundeten Interesse daran, die potenziellen Kunden mit einem Breitbandanschluss (LWL) zu versorgen. In diesem Zusammenhang bitten die Stadtwerke Neumünster um folgende Unterlagen in DWG sowie PDF: Eine Zeichnung mit den Grundstücksgrenzen und den darauf geplanten Gebäuden. Angaben zur Art der geplanten Gebäude (EFH, DHH, MFH) einschließlich der Anzahl von Hausanschlüssen und Wohneinheiten. Die Bereitstellung der Unterlagen als DWG oder PDF kann durch die Stadt Neumünster als planaufstellende Kommune erfolgen. Allerdings kann die Angabe von Hausanschlüssen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht sachgerecht beantwortet werden, da die genaue Bebauung der Grundstücke nicht feststeht.

Der Fachdienst Natur und Umwelt Abt. Naturschutz wies darauf hin, dass der Abstand zum östlichen Knick entlang des Roschdohler Wegs mit 5 m festzulegen ist. Die Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Landeskriminalamt, Abt. 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst), SG 331 wies darauf hin, dass vor Baubeginn eine Kampfmitteluntersuchung stattfinden muss. Für das Plangebiet liegt bereits eine negative Kampfmittelauskunft mit dem Aktenzeichen LBA-2022-0640 vor.

Der Fachdienst Stadtplanung und -erschließung „Verkehrsplanung“ weist darauf hin, dass die geplante Ausweisung der Straßenverkehrsflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" unüblich

für getrennte Verkehrsflächen ist. Hier ist anzumerken, dass diese Festsetzung jedoch nicht zwingend bedeutet, dass eine Mischverkehrsfläche entstehen muss. Es wird gefordert, mindestens zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus vorzusehen. Um flächensparend zu sein, sollten Garagen oder Carports mindestens 5 Meter von der Straßenverkehrsfläche entfernt sein, damit die Fläche davor als zweiter Stellplatz genutzt werden kann. Außerdem wird ein Stellplatz pro Wohneinheit in den Teilgebieten WA 6 und WA 7 als nicht ausreichend erachtet. Die Stadt Neumünster hält diese Festsetzung jedoch für vertretbar und angemessen angesichts des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der angestrebten Verkehrswende. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sind viele öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorgesehen. Es wird auch auf die Haupteerschließungsstraße, welche als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden sollte, hingewiesen. Ein Verkehrsberuhigter Bereich entspricht jedoch eine Mischverkehrsfläche, was nicht den dargestellten getrennten Verkehrsflächen zu entnehmen ist. Es wird außerdem angemerkt, dass die Haupteerschließungsstraße nicht für eine potenzielle Nutzung durch den ÖPNV ausgelegt werden muss, da kein Linienbusverkehr im B-Plan vorgesehen ist. Für eine langfristige und weitsichtige Planung soll die Straße dennoch für eine möglichen ÖPNV in Zukunft dimensioniert sein. Die Standorte der Einzelbäume sind nach Erschließungserfordernissen verschiebbar; diese Flexibilität sollte auch für die öffentlichen Parkflächen gelten. Die Erschließungsplanung ist zum Satzungsbeschluss bereits finalisiert, daher ist eine Ergänzung der Festsetzung nicht erforderlich.

5. Verfahren

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch den Planungs- und Umweltausschuss
22.06.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB im
Stadtteilbeirat Einfeld 08.09.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 13.10.2022 - 18.11.2022

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 14.03.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) 29.04.2024 –
31.05.2024

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 29.04.2024 – 31.05.2024

Abwägungsbeschluss 16.07.2024

Satzungsbeschluss 16.07.2024

6. Angaben über anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind anderweitige Planungsmöglichkeiten zu betrachten. Anders als bei der vorbereitenden Bauleitplanung sind an dieser Stelle andere Festsetzungsmöglichkeiten zu diskutieren und nicht alternative Standorte.

Der finale städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis von diversen Planungsideen und Planungsskizzen.

Primär wurden diverse Erschließungsformen diskutiert zwischen Investor, Stadt und Planungsbüro.

Aufgrund der geographischen Gegebenheiten war frühzeitig klar, dass die Haupteerschließung über den Roschdohler Weg zu erfolgen hat. Um dort möglichst wenig neue Zu- und Abfahrten und Kreuzungssituationen zu schaffen, wurde von Beginn an mit nur einer Haupteerschließungsstraße vom Roschdohler Weg aus geplant und mit einer Art Ringerschließung das Plangebiet im inneren erschlossen wird. Aufgrund der vorbereiteten Zuwegung im Nordwesten vom Flaadenweg aus, sollte auch in allen Varianten im Nordwesten am Flaadenweg angeschlossen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nach Möglichkeit auf ein Minimum reduziert, um dem Eingriffsminimierungsgebot nach besten Möglichkeiten gerecht zu werden. Jedoch war es stets Anspruch der Stadt, auch eine Bebauung im Gebiet zuzulassen, die den Charakter eines Oberzentrums widerspiegelt. Und die sich auch in die Umgebung integriert.

Neumünster, den 09.08.2024

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag


(Heilmann)