

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

## **SATZUNG**

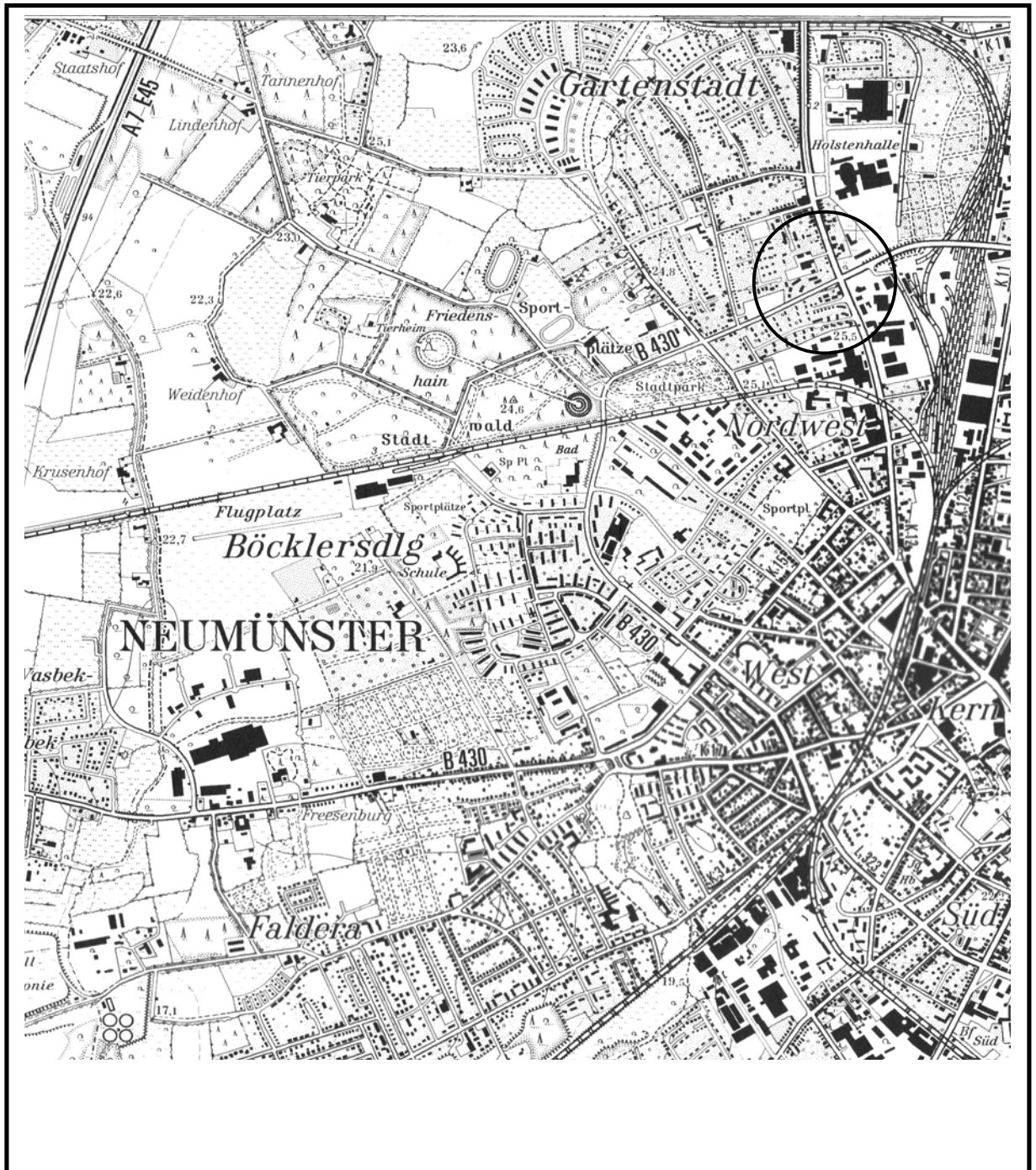
**ÜBER DEN**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 28**

**„RENSBURGER STRASSE / SAUERBRUCHSTRASSE“**

**DER**

**STADT NEUMUENSTER**



**Begründung zur Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 28  
„Rendsburger Straße / Sauerbruchstraße“  
der Stadt Neumünster**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)	§3(2)	4a(3)	§10
●	●	○	○

Stand: 12.05.2011

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsgrundlagen.....	3
2. Bauleitplanverfahren.....	3
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	3
4. Planungsanlass.....	4
5. Einzelheiten der Planung .....	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Verkehrserschließung.....	6
5.3 Immissionsschutz.....	7
5.4 Naturschutz .....	7
5.4.1 Eingriffsregelung.....	7
5.4.2 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft.....	8
5.4.3 Artenschutz.....	8
5.4.4 Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes .....	8
6. Ver- und Entsorgung sowie Altlastenverdacht und Bodenuntersuchung, Denkmalschutz .....	9
7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung .....	10

Anlage: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung

### **1. Planungsgrundlagen**

Für das Stadtgebiet von Neumünster gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1990, zu dem zwischenzeitlich auch mehrere Änderungen erstellt worden sind. Diese Bauleitplanung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan, denn der Bebauungsplan Nr. 28 setzt allgemeine Wohngebietsflächen fest.

Auch der in der Stadt Neumünster gültige Landschaftsplan weist sowohl das Planungsareal als auch die umgebenden Bereiche als Wohnbaugebiet aus. Landschaftspflegerische Überlegungen stehen daher dieser neuen Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls nicht entgegen.

Für das Plangebiet gibt es zurzeit noch keinen Bebauungsplan. Nur für die westlich angrenzenden Grundstücksbereiche um die Semmelweißstraße wurde bereits im Jahre 1967 der Bebauungsplan Nr. 35 erstellt. Er sieht ein Reines Wohngebiet bei eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,25 vor. Eine entsprechende Bebauung ist dort realisiert worden.

Auch landesplanerische und raumordnerische Vorgaben, wie sie im Entwurf des Landesentwicklungsplanes bzw. im Regionalplan für den

Planungsraum III niedergelegt sind, stehen der neuen Städtebauplanung grundsätzlich nicht entgegen. Die gemeindliche Bauleitplanung ist damit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### **2. Bauleitplanverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 28 wird als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er durch Nachverdichtung die Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblicher Bauflächen ermöglicht. Das Plangebiet liegt außerdem mitten in einem bebauten Innenbereich und wäre ohne Bebauungsplan einem Zusammenhang bebauten Ortsteil des § 34 BauGB zuzuordnen. Da auch die vorgegebenen maximalen Größenordnungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nicht überschritten werden, ist die Aufstellung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ist die Erstellung einer Umweltprüfung oder eines Umweltberichtes im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Auf landschaftspflegerische Fachbelange wird im Rahmen dieser Begründung im Nachfolgenden näher eingegangen.

### **3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Neumünster. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er lässt sich wie folgt beschreiben:

Rendsburger Straße (Landesstraße 328), Nordgrenze des Grundstückes Rendsburger Straße 167 (Flurstück 500), Westgrenze der Grundstücke Rendsburger Straße 163 – 167 (Flurstücke 496, 498 und 500), Nordgrenze der Grundstücke Sauerbruchstraße 35, 35a, 39 und 41 (Flurstücke 597 und 594), Ost- und Nordgrenze des Grundstücke Semmelweisstraße 50 (Flurstück 428), Ostgrenze der Grundstücke Semmelweisstraße 35 (Flurstück 298) und Semmelweisstraße 29 (Flurstück 587), Süd- und Ostgrenze des Grundstückes Semmelweisstraße 23 a (Flurstück 578), Südgrenze der Grundstücke Paracelsusstraße 16 (Flurstück 451) und Paracelsusstraße Nr. 17 (Flurstück 450) sowie der westliche Teil der südlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes Rendsburger

Straße 175 (Flurstück 508). Alle genannten Grundstücke liegen in der Flur 20, Gemarkung Neumünster.

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um das sehr große Gesamtgrundstück eines ehemaligen Baugeschäftes, dessen Gewerbeausübung vor kurzem eingestellt wurde. Die meisten der gewerblichen Gebäude sowie Tankanlagen und ähnliches sind zwischenzeitlich ordnungsgemäß beseitigt worden. Die Flächen sind daher brach gefallen, jedoch befestigt.

Im Nordosten steht noch das ehemalige Bürogebäude, das aber in Kürze ebenfalls abgerissen wird. Im Nordwesten befindet sich ein größeres Wohngebäude hinter Hecken und großen Bäumen, das erhalten bleiben wird (vgl. Luftbildaufnahme).

auf der westlichen Seite der Landesstraße 328. Auf der östlichen Seite, besonders im Südosten, ist wiederum gewerbliche Nutzung angesiedelt. Das bedeutet, dass die Nutzungsbereiche beiderseits der Rendsburger Straße als gemischte Gemengelage einzustufen sind.

Die Rendsburger Straße ist die Landesstraße 328 und die in einer Bebauungstiefe südlich des Plangebietes verlaufende Sauerbruchstraße die Bundesstraße 430. Auf beiden Straßen wird eine relativ große Verkehrsmenge abgewickelt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 14.835 m<sup>2</sup>, die sich in 12.875 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und 1.610 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche sowie 350 m<sup>2</sup> Grünbereiche aufteilt.

#### Luftbildaufnahme der ehemaligen Betriebsfläche:



Das Plangebiet ist im Westen und Norden von Wohnnutzung in kleineren und größeren Einfamilienhäusern umgeben. Daran anschließend liegen auch einige Mehrfamilienhäuser.

Im Süden gibt es neben der gewerblichen Nutzung weitere Geschosswohnungsbauten. Und entlang der Rendsburger Straße im Osten liegen Einfamilienhäuser mit großen Gärten

#### **4. Planungsanlass**

Auf dem aus mehreren Flurstücken bestehenden, hinterliegenden Grundstück Rendsburger Straße 169 befanden sich die Lagerflächen und Verwaltungsgebäude einer Baufirma, die ihren Betrieb vor kurzem eingestellt hat. Die Flächen werden daher jetzt für Gewerbebezwecke nicht mehr benötigt und sollen, wie durch die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vorgegeben,

als Wohnbaufläche genutzt werden. Eine entsprechende Wohnnutzung ist im nord-westlichen Grundstücksteil bereits vorhanden. Das Gesamtgelände wird durch die es umgebende Wohnnutzung stark vorgeprägt, so dass sich diese zukünftige Nutzungsart städtebaulich geradezu aufdrängt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser großen inneren Freifläche zu gewährleisten, stellt die Stadt Neumünster im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer diesen Bebauungsplan auf. Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann der noch in gewissem Umfang bestehende Nachfragebedarf nach Baugrundstücken für eine individuelle Einfamilienhausbebauung, aber auch für Wohnungen in der Stadt Neumünster weiter gedeckt werden. Eine Abwanderung der eigenen Bürger und hier insbesondere jüngerer Familien, die bezahlbaren Baugrund für Einfamilienhäuser suchen, wird damit verhindert. Das im Juli 2006 vorgelegte Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Neumünster stellt für den Prognosezeitraum 2020 einen Zusatzbedarf an rund 600 Wohneinheiten im Eigentumsbereich, und hier vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern, fest. Der Konzeptentwickler trifft dabei auch die Empfehlung, bei der Ausweisung von Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau auf eine gezielte Innenentwicklung zu achten und von einer Ausweisung größerer peripher gelegener Neubaugebiete abzusehen. Dieser Empfehlung entsprechen die jetzt ausgewiesenen Neubaubereiche in vollem Umfang.

Durch eine Ausweisung von Neubauflächen auf den bereits vollständig versiegelten ehemals gewerblich genutzten Bereichen wird erreicht, dass die Innenverdichtung der Stadt Neumünster vorangetrieben wird. Auf der anderen Seite wird verhindert, dass für Neubebauung zusätzliche Außenbereichs- oder Ortsrandflächen mit höherer Boden- und landschaftspflegerischer Qualität in Anspruch genommen werden müssen.

Das vorliegende Plangebiet in relativer Zentrumsnähe innerhalb schon vorhandener Altbebauung bietet gute Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Baugrundstücken für den Eigenheimbau bzw. die Errichtung von Eigentumswohnungen, die den oben genannten Anforderungen an eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebotes entsprechen.

Die Planung ist des Weiteren schon deshalb als Maßnahme zur nachhaltigen Innenentwicklung des Stadtgebietes anzusprechen, weil die

Überplanung eine Konversion ehemals gewerblich genutzter, stark versiegelter Flächen darstellt. Die Fläche liegt seit einigen Monaten brach und trägt damit eher zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfeldes bei. Auch aus diesem Gesichtspunkt heraus ist es städtebaulich sinnvoll, die ehemalige gewerbliche Nutzfläche einer neuen Wohnbebauung zuzuführen.

## **5. Einzelheiten der Planung**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangelände wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wodurch es sich der umgebenden Nutzung anpasst. Im Norden und Westen ist Wohnnutzung in Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebieten und im Süden und Osten ist Wohnnutzung in durchmischter Gemengelage vorhanden. Das Plangebiet bildet damit den Übergang zwischen gemischter Nutzungslage und überwiegend wohngenutzten Grundstücken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gestaffelt aber immer so festgesetzt, dass es sich der jeweils angrenzenden Bebauung anpasst und damit in die Bebauungstypik dieses Teiles der Stadt Neumünster einfügt.

Für das vorhandene Wohngebäude im Nordwesten sowie das daran südlich anschließende Grundstück wird, da beide Bauflächen sehr groß sind, nur eine Grundflächenzahl von 0,20 bei eingeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Damit entstehen im inneren Plangebiet hochwertige Wohnbaugrundstücke.

Das westlich daran anschließende, lang gestreckte Areal ist ebenfalls für eine eingeschossige offene Bauweise vorgesehen, jedoch wird die Grundflächenzahl auf 0,30 erhöht, da hier nur relativ schmale Grundstücke für Bebauung zur Verfügung stehen.

Gleiches gilt für die Baubereiche im Norden der neuen Erschließungsringstraße, die an vorhandene Wohnnutzung angrenzen. Auch hier ist eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,30 festgeschrieben worden, die damit die dortige Bausituation aufgreifen.

Die innerhalb der Ringstraße liegende Baufläche wird nicht unmittelbar von bereits vorhandener Bebauung vorgeprägt. Für sie wird daher zwar auch eine Grundflächenzahl von 0,30 vorgegeben, aber eine zweigeschossige offene Bauweise zugelassen, deren Höhenentwicklung auf eine Firsthöhe von maximal 9 m begrenzt ist. Dadurch können hier etwas ver-

dichtere Wohnbaugrundstücke entstehen, die dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er im Baugesetzbuch dargelegt ist, entsprechen. Auf der anderen Seite wird die Höhenentwicklung durch die maximale Firsthöhenbegrenzung auf ein derartiges Maß beschränkt, dass sich die Gebäude trotz der Zweigeschossigkeit noch in die Umgebung einfügen werden.

Für die beiden östlichsten Baufelder nördlich und südlich der Erschließungsstichstraße ist eine Blockbebauung mit Wohnungen vorgesehen. Diese Grundstücke bilden damit den Übergang von der Mischnutzungslage an der Rendsburger Straße zur Wohnbebauung im östlichen inneren Plangebiet. Aus diesem Grunde wird für sie eine gesteigerte Grundflächenzahl von 0,40 und ebenfalls eine offene, zweigeschossige Bauweise zugelassen. Die maximale Firsthöhenbegrenzung liegt hier bei 11 m, da ein kleineres Staffelgeschoss auf den zweigeschossigen Gebäuden möglich sein soll. Da nur eine Zweigeschossigkeit zugelassen wird, kann dieses Staffelgeschoss nur in einer kleineren Größenordnung errichtet werden, so dass es kein Vollgeschoss gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung wird. Es muss also stark zurück versetzt werden. Dadurch vermitteln die neuen Gebäude auf diesen beiden Baufeldern nicht den Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung, da die Staffelgeschosse oberhalb der Zweigeschossigkeit von den Straßenflächen her kaum sichtbar sein werden. Auch eine mögliche Beschattung der angrenzenden Grundstücke ist damit auf ein Mindestmaß reduziert.

Zum Begriff des Staffelgeschosses ist hierbei anzumerken, dass es nur dann kein Vollgeschoss ist, wenn es weniger als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt. Sollte das Staffelgeschoss eine Dachfläche erhalten, so gelten nur die Raumflächen, die mindestens eine Höhe von 2,30 m haben (vergleiche § 2 Abs. 5 Landesbauordnung). Ein Staffelgeschoss muss dabei auch nicht unbedingt von allen Gebäudeseiten zurückspringen (vergleiche § 2 Abs. 4 Landesbauordnung).

Für die südöstlichen Grundstücksteile gelten auch die erhöhte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die offene zweigeschossige Bauweise, denn diese Flächen grenzen an Mischnutzungsbereiche im Süden an und können daher auch etwas intensiver bebaut werden.

Für den überwiegenden Teil der Bauflächen gilt eine Beschränkung auf Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, um zu verhindern, dass

Reihenhausgruppen errichtet werden können. Diese sind für die umgebenden Grundstücke untypisch und würden sich daher nicht in die Bebauungscharakteristik dieses nordwestlichen Stadtbereiches von Neumünster einfügen. Außerdem entstünde eine wesentlich verdichtete Bebauung, die nicht wünschenswert ist.

## 5.2 Verkehrserschließung

Das Gelände des ehemaligen Baugeschäftes ist über einen Stichweg zwischen den Grundstücken Rendsburger Straße 167 und 171 erschlossen. Dieser Stichweg wird jetzt so ausgebaut und hergestellt, dass eine öffentliche Erschließung entsteht, die als Ringstraße angelegt wird und alle Neubaugrundstücke erschließt. Es ist die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches als Mischfläche vorgesehen, was wiederum die Wohnqualität im Plangebiet erheblich steigert, weil die Pkw sehr langsam fahren müssen. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches wird deshalb möglich, weil ausschließlich der Ziel- und Quellverkehr diese neue Erschließungsstraße benutzen wird. Es werden also nur sehr geringe Verkehrsströme abgewickelt werden.

Das vorhandene Wohngebäude im Nordwesten des Plangebietes wird über einen kleinen Stichweg, der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Erschließungsstraße abzweigt, schon jetzt entsprechend erschlossen.

Das südwestliche Grundstück ist nur für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen werden, so dass auch hier eine ausreichende Erschließung über die Erschließungsringstraße gegeben ist.

Für das westlichste Grundstück ist im Süden eine Erschließung über den Wendehammer der Semmelweisstraße möglich. Für die nördlichen Baubereiche dieser Fläche muss eine Pfeifenstilerschließung ebenfalls von diesem Wendehammer aus vorgenommen werden. Es wäre allerdings auch denkbar einen privaten, als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angelegten Erschließungsstichweg von der neuen Erschließungsringstraße aus zwischen den beiden Bauflächen hindurch nach Westen vorzunehmen. Da die zukünftige Bebauung dieser westlichsten Baufläche noch nicht feststeht, sollen keine Vorgaben im Bebauungsplan hinsichtlich der privatrechtlichen Erschließung getroffen werden.

Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf eigenem Grund und Boden unterzubringen. Die Grundstücke werden dafür groß genug

sein. Lediglich für die Baufelder 1 und 2 im Osten des Plangebietes, die mit zwei größeren Baublocks bebaut werden sollen, wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage im Norden des Erschließungsweges festgelegt.

Zusätzlich zu den benötigten Stellplätzen werden hier mindestens drei öffentliche Parkbereiche eingerichtet. Weiterer öffentlicher Parkraum kann in den Verschwenkungsbereichen der verkehrsberuhigten Zone entstehen. Diese öffentlichen Parkflächen können allerdings nicht explizit festgesetzt werden, da noch nicht bekannt ist, wo diese Verschwenkungsbereiche liegen werden. Sie müssen sich nach den zukünftigen Grundstückszufahrten richten und können deshalb nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, weil sie dann eventuelle Zufahrten behindern würden. Durch diese Regelung hinsichtlich der öffentlichen Parkbereiche ist sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkflächen z.B. für Gäste entstehen wird.

### **5.3 Immissionsschutz**

Da die das Plangebiet im Osten und Süden zwar nicht unmittelbar begrenzenden, aber sich auswirkenden Straßen Rendsburger Straße als Landesstraße 328 und Sauerbruchstraße als Bundesstraße 430 dem überörtlichen Verkehr dienen, werden auf beiden innerörtlichen Durchfahrtsstraßen erhebliche Verkehrsmengen abgewickelt. Mit einer verkehrstechnischen Immissionsbelastung für die Wohnbaubereiche ist daher zu rechnen. Trotzdem soll diese frei gewordene Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für diesen integrierten Standort ist die Nachnutzung der Brachfläche als Wohngebiet durchaus sinnvoll, da das Wohnen in der Umgebung ebenfalls Priorität besitzt. Von der LAIRM Consult GmbH wurde mit Datum vom 18.08.2010 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren zusammenfassende Erläuterung als Anlage dieser Begründung beigelegt wird. Das Gesamtgutachten kann bei der Stadt Neumünster eingesehen werden. Auch eine Erläuterung des Gutachters zu seiner Stellungnahme wird dort vorgehalten.

Daraus wird ersichtlich, dass eine sehr starke Vorbelastung durch die Rendsburger Straße vorhanden ist. Sie beträgt am maßgeblichen Immissionsort (Rendsburger Str. 167) am Tage 62,5 dB(A) und in der Nacht 56,3 dB(A).

Auch die Vorbelastung auf dem ehemaligen Sienknecht-Gelände war beträchtlich, so summierten sich die Fahrten auf 262 Kfz täg-

lich, exklusive die Bagger und Radlader auf dem Gelände selbst. Demgegenüber stehen - bei angenommenen 50 Wohneinheiten im Plangebiet - eine Belastung von 201 Fahrten am Tag. Dadurch wird ersichtlich, dass keine zusätzliche Verkehrsbelastung durch das neue Wohngebiet zu befürchten ist. Auch die Schallreflexionen der vorhandenen Gebäude sind berücksichtigt worden.

Der größte Teil des Plangebietes liegt laut Gutachten im Lärmpegelbereich II und erfordert daher keine speziellen Immissionsschutzmaßnahmen. Die sich ansonsten aus diesem Immissionsschutzgutachten ergebenden Lärmschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden, so dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Dazu wurden die Lärmpegelbereiche im Plangebiet dargestellt und durch textliche Festsetzungen die notwendigen passiven Schutzmaßnahmen vorgegeben.

Die Außenbereiche der Wohnnutzung können allerdings nicht geschützt werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet wegen der Entfernung zur Lärmquelle keinen ausreichenden Schutz bieten würden. Außerdem kann man die Terrassen und sonstigen Freisitze auch nicht ausschließlich auf der lärmabgewandten Gebäudeseite errichten, denn das ist die Nordseite der Grundstücke, auf der derartige Aufenthaltsbereiche wenig Sinn machen. Da die Grundstücke lärmschutztechnisch nur in den Lärmpegelbereich III fallen, der noch keine allzu hohe Lärmbelastung bedeutet, kann deshalb die Lärmbeeinträchtigung für die Außenbereiche hingenommen werden. Für die betroffenen Grundstücke wird empfohlen, Außenwohnbereiche in den Obergeschossen der immissionszugewandten Gebäudeseiten geschlossen auszuführen (Balkone, Loggien).

### **5.4 Naturschutz**

#### 5.4.1 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet (= Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen), die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen *können*.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Planung insbesondere durch folgende Maßnahmen auf ein

möglichst unvermeidbares bzw. unerhebliches Maß reduziert bzw. minimiert:

- Deutlich verringerter Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen Nutzung (vgl. Luftbilddarstellung in Kapitel 3) sowie Festsetzung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Aufgrund der Nutzungsänderung kann auch davon ausgegangen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser unter qualitativen Gesichtspunkten als weniger problematisch zu bewerten ist.
- Festsetzung einer optimierten, aber dem Standort angemessenen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung und der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Durch die Umnutzung von nicht mehr benötigten bisher gewerblich genutzten Flächen kann ein Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung erbracht werden, wodurch sich erhebliche positive Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden ergeben (z.B. Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme auf der sog. ‚Grünen Wiese‘ bzw. auf hochwertigeren Bodenstandorten).
- Möglichst ortstypische Gestaltung des Geltungsbereiches insbesondere über eine Begrenzung der Baumassen auf ein verträgliches Maß.
- Schutz angrenzender geschützter Knick durch Festsetzung eines Knickschutzstreifens.

Aufgrund der Vornutzung und Vorbelastung des Geltungsbereiches, insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad, sowie der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nach planerischer Einschätzung mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Insgesamt werden sich für die Belange von Boden, Natur und Landschaft vor allem durch die großflächigen Entsiegelungen eher vor- als nachteilige Wirkungen ergeben.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wäre gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für ggf. zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen jedoch ohnehin kein Ausgleich erforderlich.

#### 5.4.2 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein nach § 21 (1) LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützter Knick (nachrichtliche Übernahme).

#### 5.4.3 Artenschutz

Das Vorkommen planungsrelevanter (europäisch) geschützter Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.

Das Vorkommen planungsrelevanter (europäisch) geschützter Tierarten ist grundsätzlich für Vögel anzunehmen. Es handelt sich hierbei i.d.R. um euryöke und weitgehend umspezialisierte und damit auch ungefährdete Brutvogelarten.

Eine entsprechende Bedeutung ist auch für Fledermäuse grundsätzlich anzunehmen (Funktionsbeziehungen + Leitstrukturen entlang der Gehölzstrukturen, Jagdhabitat im Bereich der offenen Biotoptypen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind aufgrund fehlender Strukturen nicht zu erwarten).

Hinweise auf das Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Arten liegen nicht vor und sind nach planerischer Einschätzung aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) gemäß § 44 (1) BNatSchG werden durch den Bebauungsplan nach planerischer Einschätzung nicht vorbereitet bzw. können durch folgende Maßnahmen verhindert werden:

- Bauzeitenmanagement gem. Vorgabe § 27a LNatSchG (kein Gehölzschnitt –beseitigung in der Zeit vom 15. März bis 30. September).

#### 5.4.4 Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

Unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes aber auch wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen soll das Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickert werden, wobei ergänzend bzw. alternativ jedoch auch ermöglicht werden soll, durch eine Regenwassernutzung einen sparsamen Umgang mit erneuerbaren Ressourcen zu erreichen bzw. gedichtete Gartenteichen mit Regenwasser zu speisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die standörtlichen Voraussetzungen für eine Versickerung vor (vgl. Baugrunduntersuchung Dipl.-Ing. Peter Neumann).

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindlichen Knicks wird hier ein 2,0 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Der Knickschutzstreifen muss rechtwinklig vom Knickfuß gemessen 2,0 m betragen. Der Knickfuß ist die Schnittlinie des Erdwalls mit dem horizontalen Boden bei einer Böschungsneigung von 45°. Ist der Wall angegraben oder steiler abgebösch, sind 45° anzunehmen.

In diesem Bereich ist danach die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig, da diese zu einem Teilfunktionsverlust der Knickfunktionen führen würden (u.a. Beschattung, Verlust angrenzender Saumstrukturen / Vegetationsflächen). Hiervon ist die Errichtung von Zäunen ausgenommen, da hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und ein Verbot als nicht verhältnismäßig erscheint.

#### **6. Ver- und Entsorgung sowie Altlastenverdacht und Bodenuntersuchung, Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, an die sowohl das Wohn- als auch die ehemaligen Betriebsgebäude angeschlossen sind bzw. waren. Im Zuge der Herstellung der neuen Erschließungsstraße werden auch neue Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, die an die vorhandenen entsprechenden Leitungssysteme in der Rendsburger Straße angeschlossen werden. Diese sind ausreichend dimensioniert, um die neuen Leitungen anschließen zu können.

Hinsichtlich des Oberflächenwassers wird eine Verbesserung gegenüber den zurzeit bestehenden Verhältnissen dadurch eintreten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen ist. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass der Boden dazu ausreichend versickerungsfähig ist.

Das Wasser von den Straßenflächen wird über im Bebauungsplan festgelegte Sickermulden ebenfalls versickert. Die Versickerungssysteme erhalten allerdings einen Notüberlaufanschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Rendsburger Straße.

Für einen Teil der oben genannten Fläche besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Es war beabsichtigt, diese Fläche in das Boden- und Altlastenkataster aufzunehmen. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche war dem Altlastenverdacht in geeigneter Weise in

Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen.

Durch Herrn Dipl.-Ing. Peter Neumann ist mit Datum vom 13.08.2010 eine Baugrunduntersuchung als gutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des Baugebietes erarbeitet worden. Auch dieses Gutachten kann bei der Stadt Neumünster eingesehen werden. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Straßen nach einem vollständigen Abtrag der Mutterböden sowie die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen mit der gegebenenfalls noch leicht mit Bauschutt durchsetzten Auffüllung, flach innerhalb gewachsener Sande bzw. sauberer sandiger Auffüllungen, gegründet werden können. Einzelheiten dazu können dem Gutachten entnommen werden. Der Baugrund ist außerdem ausreichend versickerungsfähig, um die vorgesehenen Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung zu ermöglichen.

Im Bereich der firmeneigenen Tankstelle befanden sich sowohl Tanks als auch Ölabscheider und Sandfang. Diese wurden ordnungsgemäß von der Firma Possehl aus Kiel entsorgt, was von der Sachverständigenorganisation DEKRA bestätigt wurde.

Die Entkräftung des Altlastenverdachts wird durch die ergänzende Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 05.05.2011 ebenfalls bestätigt. Sie lautet:

„Für einen Teil der oben genannten Fläche bestand ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Daher wurde orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Aus den Untersuchungsergebnissen geht hervor, dass für die geplante Nutzung (Wohnnutzung) keine Gefährdungsvermutung besteht. Damit erfolgt kein Eintrag in das Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster.

Weitere Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Gefahrenabwehr sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei der geplanten Nutzung der Fläche nicht erforderlich. Sofern Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben durchzuführen sind, wird die Fläche seitens der unteren Bodenschutzbehörde überprüft. Die Daten zu dieser Fläche werden im Archiv A2 geführt (A2 = Altlastenverdachtsentkräftung mit Einschränkung).“

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel

untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel

durchgeführt.

Der Bauträger wurde darauf hingewiesen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen muss, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Das Archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### **7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung**

Zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes setzt die Stadt Neumünster auf privatrechtlichen Grunderwerb. Da die gesamte Bebauungsplanfläche in der Hand eines Eigentümers liegt, der gleichzeitig als Investor für das Plangebiet auftritt, werden bodenrechtliche Zwangsmaßnahmen nicht notwendig werden.

Die Stadt Neumünster wird mit dem Investor einen Erschließungsvertrag abschließen, in dem auch geregelt wird, dass der Stadt alle Planungskosten von der Hand gehalten werden. Die endgültig hergestellten Erschließungsflächen werden schlussendlich der Stadt Neumünster unentgeltlich übereignet werden. Deshalb werden für die Stadt Neumünster zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

Die Stadt Neumünster hat die Begründung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Neumünster, den .....

.....

Fachdienstleiter

61

Anlage: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung

## **8. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen**

### **8.1. Begründung**

#### *a) Allgemeines*

Die Stadt Neumünster beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28, westlich der Rendsburger Straße und nördlich der Sauerbruchstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Dabei wurde die Veränderung der Belastungen aus Verkehrslärm ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurde der Prognose-Planfall mit einem Prognosehorizont 2025/30 berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer bauliche Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Der Umfang des Lärmschutzbereiches orientiert sich danach für die Festsetzungen an Beurteilungspegeln um 58 dB(A) am Tage in allgemeinen Wohngebieten, bzw. 63 dB(A) in Mischgebieten. Danach ist eine Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen von maximal 3 dB(A) zulässig.

Für die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs wird der immissionsrechtliche Schutzanspruch gemäß der tatsächlichen Nutzung, die der eines allgemeinen Wohngebiets vergleichbar ist, berücksichtigt.

#### *b) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden als maßgebliche Quellen Verkehrsbelastungen auf den Straßen Rendsburger Straße, Sauerbruchstraße und Max-Johannsen-Brücke berücksichtigt.

Für die Ermittlung der Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm, werden für die Rendsburger Straße (L 328) die Verkehrsbelastungen (DTV – durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) aus einem Verkehrsgutachten der Firma SBI zum Ausbau der Kreuzung „Rendsburger Straße (L328) / Justus-von-Liebig-Straße / Am Neuen Kamp“ im Auftrag der Stadt Neumünster aus Juni 2010 berücksichtigt (Analyse 2008 und Hochrechnung 2025) [19]. Der Lkw-Anteil (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewichts, p) stammt ebenfalls aus dieser Untersuchung. Für die Sauerbruchstraße (B 430) und die Max-Johannsen-Brücke sind die Verkehrsbelastungen aus einem Gutachten für die Stadt Neumünster der Firma SBI des Jahres 2008 hinzugezogen. Der Lkw-Anteil (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewichts, p) wurde gemäß RLS-90 angesetzt. Für den Prognosehorizont 2025/30 liegen

für die Rendsburger Straße die allgemeinen Verkehrszunahmen des Gutachtens zugrunde. Diese sind gemäß [19] mit dem Faktor 1,11 hochgerechnet. Für die allgemeine Verkehrssteigerung auf der Sauerbruchstraße und der Max-Johannsen-Brücke wurde der gleiche Hochrechnungsfaktor verwendet.

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs sind bereits heute teilweise durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags wird im überwiegenden Bereich des Plangebiets deutlich überschritten (siehe Anlage A 3.1). Es zeigt sich, dass an der Baugrenze im südöstlichen Bereich des Plangebiets im 1.OG Beurteilungspegel von bis zu 59,8 dB(A) tags zu erwarten sind. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird somit 0,8 dB(A) überschritten.

Nachts sind an den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu etwa 51,2 dB(A) zu erwarten. Sowohl der Orientierungswert von 45 dB(A), als auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird deutlich überschritten.

An den beiden Baufeldern im östlichen Bereich des Plangebiets, bei denen ein Dachgeschoss/Staffelgeschoss in Frage kommt, ergeben sich für das 2.OG Beurteilungspegel von bis zu 58,9 dB(A) tags. Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags ist deutlich überschritten, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird eingehalten.

Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 50,9 dB(A), so dass der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts überschritten werden.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schutzwerten Nutzungen auf die Lärm abgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ergibt sich aus dem Verkehrslärm bis zu einem Abstand von 135 m der Lärmpegelbereich III. Ab diesem Abstand ergibt sich der Lärmpegelbereich II. Die Abstandsangaben beziehen sich jeweils auf die Abstände vom Mittelpunkt der Kreuzung.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets, sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr sollten Schlaf- und Kinderzimmer, die sich im Lärmpegelbereich III befinden zu der von der Sauerbruchstraße und der Rendsburger Straße abgewandte Gebäudeseiten orientiert werden.

Aufgrund der Überschreitungen des seitens des Innenministeriums festgelegten Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 58 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche an der Gebäudefassade, die der Sauerbruchstraße, bzw. der Rendsburger Straße zugewandt sind, innerhalb von ca. 135 m gemessen von der Mitte der Kreuzung für das im südlichen Bereich (ausgewiesene Baufläche mit einem Vollgeschoss) befindliche 1.OG/DG und für das im östlichen Bereich (ausgewiesene Baufläche mit bis zu zwei Vollgeschossen) befindliche 2.OG/DG geschlossen auszuführen (Balkone und Loggien). Die Ausführung von verglasten, nicht beheizten Wintergärten oder Balkonen/Loggien ist an dieser Fassa-

de generell zulässig. Für die zum Plangebiet benachbarte Bebauung ist festzustellen, dass durch die B-Plan-induzierten Zusatzverkehre die Zunahme der Beurteilungspegel an den Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs überall deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

## 8.2. Festsetzungen

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzung gilt für die der Sauerbruchstraße und der Rendsburger Straße zugewandten Gebäudefronten im südöstlichen Bereich des Plangebiets in einem Abstand von 135 m gemessen von der Mitte der Kreuzung. Für rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet sind im südöstlich gelegenen Baufeld für das 1.OG bzw. Dach-/Staffelgeschoss bis zu einem Abstand von 135 m gemessen von der Mitte der Straßenkreuzung Rendsburger Straße/ Sauerbruchstraße geschlossen auszuführen. Im östlich gelegenen Baufeld sind für das 2. OG bzw. Dach/Staffelgeschoss bis zu einem Abstand von 135 m gemessen von der Straßenkreuzung Rendsburger Straße/ Sauerbruchstraße ebenfalls geschlossen auszuführen (Balkone und Loggien).

Die Berechnungen zeigen, dass es nahezu im gesamten Plangebiet der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, so dass zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstand von 230m von der Mitte der Straßenkreuzung schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen sind, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$ Wohnräume Büroräume 2) [dB(A)]	
	dB(A)		
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	45	40

1)

resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2)

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen.

*(Hinweis: Es wird empfohlen, folgenden Text mit in den Textteil B „Festsetzungen“ aufzunehmen:*

„Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“)

Diese Begründung wurde laut Beschluss der Ratsversammlung vom 28. Juni 2011 gebilligt.

Neumünster, den 08.08.2011  
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -  
Abt. Stadtplanung und Erschließung 61.1  
Im Auftrag

(Heilmann)