

BEGRÜNDUNG ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „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

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel	4
3. Ausgangslage, Bestand	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	6
4.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 2016.....	6
4.2 Landschaftsrahmenplan	7
4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan	7
4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bzw. IRIS	8
4.5 Wohnraumversorgungskonzept	8
4.6 Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen und Kindertages- pflege	8
4.7 Schulentwicklungsplan	9
4.8 Integriertes Klimaschutzkonzept & Klimaplan	9
4.9 Masterplan Mobilität	10
4.10 Ökologische Leitlinien für die Bauleitplanung	10
B. INHALT DER PLANUNG.....	11
1. Geltende Darstellungen im Bereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans	11
2. Vorgesehene Darstellungen	11
2.1 Art der baulichen Nutzung	11
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3. Grünordnung	11
4. Artenschutz	12
5. Erschließung	12
C. PLANDURCHFÜHRUNG	13
1. Kampfmittel, Archäologie, Altlasten, Bodenschutz.....	13
2. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	14
3. Monitoring	14
1. Alternativenprüfung	15

D.	STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	17
1.	Flächenangaben, Daten	17
2.	Kosten und Finanzierung	17

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil vor.

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.

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.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren inklusive Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 224 wird parallel aufgestellt.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 (2) BauGB eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

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. (Organische Müllabfuhr). Im Westen

grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet und im Norden das Wohngebiet am Flaadenweg und Hahnenkamp (Bebauungsplan Nr. 215).

Aktuell ist das Plangebiet in landwirtschaftlicher Nutzung und von drei Seiten baulich umgeben.

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.

Dazu stellt die Stadt Neumünster die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, die gemäß § 8 (2) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 224 aufgestellt wird. Die 55. Änderung des F-Plans wird nach Abschluss des Verfahrens Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausweisen. Der Bebauungsplan Nr. 224 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dem Entwicklungsgebot wird damit Rechnung getragen.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche in Nutzung. Gebäudebestand ist auf der Fläche nicht vorhanden. Nach Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. An den nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrändern sind Gehölze (Knicks) vorhanden. Nördlich grenzt die Wohnbebauung des Flaadenwegs und des Hahnenkamps an das Plangebiet. Zudem befindet sich nordöstlich am Plangebiet ein Gebäude der evangelisch-lutherischen Kirche. Östlich des Plangebiets verläuft der Roschdohler Weg mit einem Fuß- und Radweg. Östlich daran angrenzend befindet sich ein Wohngebiet, das durch Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet ist. Südlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung und eine Gewerbefläche, die für die Kompostieranlage O.M.A. genutzt wird, an das Plangebiet.

Ein Spielplatz liegt etwa 200 m nördlich des Plangebietes am Flaadenweg. Rund 750 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte Einfeld und gut 1 km - ebenfalls nordöstlich - eine Grund-

und Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeitanlagen sind rund 900 m nördlich vorhanden.

Das Plangebiet ist zudem an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt angebunden. Im Roschdohler Weg, rund 100 m nördlich des Gebietes, befindet sich eine Bushaltestelle der Linien 5 und 621, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum mit einer Fahrzeit von 20 Minuten und einer 20 Minuten Taktung werktags verbindet.

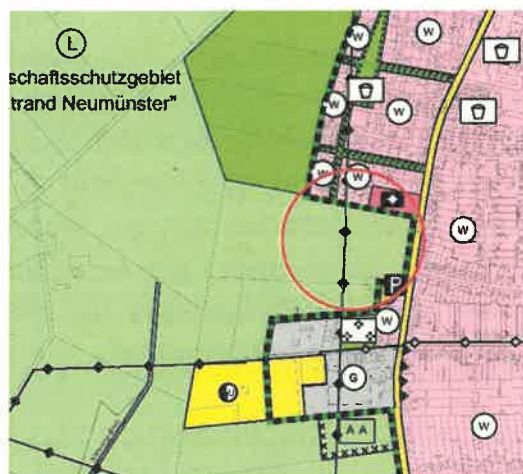
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 2016

Der vorbereitende Bauleitplan (1990) weist für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft aus, zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“. Die nördlich, östlich und zum Teil südlich angrenzenden Bauflächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich angrenzend ist eine Grünfläche mit Parkanlage und eine Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Gemäß Flächennutzungsplan kreuzt eine Freileitung das Plangebiet von Nord nach Süd. Diese ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden und wird entsprechend nicht planungsrechtlich vorbereitet.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die 55. Änderung des Flächennutzungsplans. Nach Abschluss des Verfahrens weist die Fläche gemäß dem Planungsziel Wohnbaufläche (W) aus.



Auszug: Flächennutzungsplan 2021
- Stand 03/2022



Auszug: Landschaftsplan 2016 -

Der Landschaftsplan 2016 (Karte Entwicklung) stellt das Plangebiet als Acker dar. Das Plangebiet schließt die Lücke der baulichen Nutzung entlang des Roschdohler Weges. Das gesamte Plangebiet liegt in einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet (s. oben). Nördlich, östlich und südlich wird das Plangebiet durch Knicks und Wohnbaufläche begrenzt. Südlich des Plangebietes ist eine Gewerbefläche ausgewiesen.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Neumünster befindet sich im Planungsraum II des Landschaftsrahmenplans (2020). Die Karte I zum Landschaftsrahmenplan weist keine gesonderten Darstellungen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung aus. In der Karte II zum LRP (2020) wird das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Stadtrand Neumünster“ dargestellt. In der Karte III zum LRP (2020) sind keine gesonderten Darstellungen für das Plangebiet ausgewiesen, in der Umgebung des Plangebiet wird jedoch ein sonstiges Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen dargestellt.

4.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (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.

In der Fortschreibung des LEP und auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet der 55. Änderung des F-Plans befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums. Zudem liegt das Plangebiet an der Landesentwicklungssachse, die entlang der Bundeautobahn 7 (A 7) verläuft.

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. Um der aktuellen Baulandnachfrage Rechnung zu tragen, muss im Stadtgebiet neben Projekten der innerstädtischen Nachverdichtung auch in Stadtrandlagen über die Entwicklung von Wohneinheiten nachgedacht werden.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bzw. IRIS

Bis April 2023 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neumünster als ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument verstanden, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt. Im Zuge der Weiterentwicklung dieses Steuerungsinstrumentes erfolgte durch Beschluss der Ratsversammlung vom 4.4.2023 eine Umbenennung in „Integriertes Reporting / Integrierte Steuerung“, abgekürzt IRIS.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 29.3.2022 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen fortgeschrieben.

Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen ‚Neumünster als Oberzentrum stärken‘, ‚Alle Bevölkerungsgruppen mit ihren besonderen Bedürfnissen berücksichtigen‘, ‚Stadtteile entsprechend ihren 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 für alle attraktiv zu gestalten ist.

4.5 Wohnraumversorgungskonzept

Die Stadt Neumünster verfügt über ein Wohnraumversorgungskonzept, dessen Fortschreibung im Februar 2020 vom zuständigen Fachausschuss beschlossen wurde.

In diesem Konzept ist das Plangebiet als Potenzialfläche Nr. 31 im Stadtteil Einfeld dargestellt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass in Neumünster bis zum Jahr 2035 ein hoher Neubaubedarf von rund 2.500 Wohnungen zu erwarten ist. Die Planung trägt der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes entsprechend Rechnung.

4.6 Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege

In Neumünster wurde der Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege für den Zeitraum 2018 – 2022 fortgeschrieben. Im

gesamten Stadtgebiet besteht ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen.

4.7 Schulentwicklungsplan

Die Stadt Neumünster verfügt über einen Schulentwicklungsplan (Stand 2019), der für die Sicherung eines gleichmäßigen, wohnortnahen und alle Schularten umfassenden Angebots sorgt. Die Grund- und Gemeinschaftsschule Einfeld wird hierbei als Schule mit aktuellem Handlungsbedarf eingestuft. Die aktuellen Maßnahmen sind der „Um- und Neubau der Schule“, die „Erweiterung und Sanierung der Schule“ sowie die „Herichtung der ehemaligen Hausmeisterwohnung zur schulischen Nutzung“.

Eine maßgebliche Auswirkung auf den Schulentwicklungsplan ist durch vorliegende Planung nicht zu erwarten.

4.8 Integriertes Klimaschutzkonzept & Klimaplan

Das Integrierte Klimaschutzkonzept von der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2016 hat das Ziel, die Bauleitplanung im Hinblick auf energetische und klimatische Aspekte zu optimieren und die langfristige Klimaneutralität zu erreichen. Durch eine umfassende Analyse der Energie- und CO₂-Bilanz der Stadt wurden Gesamtpotentiale für Energieerzeugung, -einsparung und den Einsatz erneuerbarer Energien ermittelt, mit dem Zielzeitraum 2030 und einem Ausblick auf 2050. Daraus resultieren verschiedene Szenarien für die klimatische und energetische Zukunft Neumünsters, die durch Leitbilder, Klimaschutzziele und konkrete Projekte verfolgt werden.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Nutzung regenerativer Energien. Das Klimaschutzkonzept identifiziert Photovoltaik als wesentliche Quelle für die Stromerzeugung und oberflächennahe Geo- sowie Solarthermie für die Wärmegewinnung. Insbesondere die solaraktive Nutzung von Dachflächen wird als vielversprechend betrachtet.

Das überarbeitete Klimaschutzkonzept von 2016, nun als "Klimaplan Neumünster – Gesamtstrategie für eine klimaneutrale Stadt Neumünster" benannt, hat das Ziel, die Klimaneutralität bereits bis 2040 zu erreichen. Das bedeutet, dass bis 2040 nur so viele Treibhausgasemissionen entstehen dürfen, wie durch natürliche Prozesse der Atmosphäre wieder entzogen oder von Senken aufgenommen werden können. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, wurde eine neue Gesamtstrategie mit konkreten Maßnahmen und Schritten entwickelt. Dies umfasst unter anderem die Weiterentwicklung ökologischer Leitlinien für die Bauleitplanung sowie die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung.

Die beschlossenen Maßnahmen wurden nach Möglichkeit bereits in der Planung berücksichtigt.

4.9 Masterplan Mobilität

Am 26. September 2023 wurde der Masterplan Mobilität beschlossen. Der Masterplan Mobilität ist ein Planwerk, in dem die Strategie für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung - somit auch für Stadtentwicklung - in Neumünster bis zum Jahr 2035 definiert wird. Auf der Basis einer genauen Bestandsanalyse wurden zunächst Leitbild und Ziele festgelegt. Anschließend wurden unter Berücksichtigung von Prognosen und Szenarien unterschiedliche Maßnahmen für alle Verkehrsträger und alle Bereiche der Mobilität diskutiert und daraus ein integriertes Handlungskonzept erstellt.

4.10 Ökologische Leitlinien für die Bauleitplanung

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 08./09. September 2020 die "Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und für kommunale Projekte" beschlossen. Diese Leitlinie dient als Handlungsanleitung für die Verwaltung und im Sinne einer Selbstbindung für die Kommune. Dadurch wird nicht nur für die lokale Bauleitplanung, sondern auch für konkrete städtische Bauvorhaben die Berücksichtigung hoher ökologischer Standards sichergestellt.

Die Leitlinie gibt vor, die positiven und auch negativen Auswirkungen der Planung anzuführen und abzuwägen.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans bereite keine direkten Eingriffe in die Schutzgüter vor. Die direkten Eingriffe werden erst durch den im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 224 ermöglicht.

Durch den Grundsatz der Eingriffsminimierung sollen jedoch Eingriffe nach Möglichkeit auf ein Minimum beschränkt werden.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Geltende Darstellungen im Bereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Derzeit weist der Flächennutzungsplan für den Bereich der 55. Änderung Fläche für die Landwirtschaft aus. Zudem kreuzt eine oberirdische Versorgungsleitung das Plangebiet von Norden nach Süden. Diese ist allerdings in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

2. Vorgesehene Darstellungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß dem Planungsziel als Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Damit folgt die Stadt dem vom Norden kommenden Wohngebiet, dass ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sind auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans nicht erforderlich und erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

3. Grünordnung

Das Plangebiet ist an drei Seiten (Norden, Osten und Süden) von Knickstrukturen eingerahmt. Im Westen grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Um den mit der Flächennutzungsplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, sollen die an den Plangebietsrändern vorhandenen Knicks nach Möglichkeit erhalten und mit Schutzstreifen versehen werden, welche von jeglicher Bebauung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten sind.

In geringem Umfang sind jedoch Knickdurchbrüche zwecks der Erschließung notwendig, wie beispielsweise im Bereich Flaadenweg und Er-

schließung am Roschdohler Weg. Diese Durchbrüche sind ebenfalls ausgleichspflichtig. Lücken im Knick entlang des Roschdohler Weges werden in diesem Zusammenhang geschlossen und als Ausgleich angerechnet.

Der nördliche Knick wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens von zwei Seiten von Privatgrundstücken umgeben sein. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz wird der Knick entwidmet und ist entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einzustellen.

Für Eingriffe in geschützte Knicks ist ein gesonderter Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde Neumünster zu stellen.

4. Artenschutz

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes (§ 44 (1) BNatSchG) zu treffen.

Da das Plangebiet als intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche nur einen geringen artenschutzrechtlichen Wert aufweist und die Knickstrukturen in den Randbereichen überwiegend erhalten bleiben, sind überschläglich keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Einhaltung des Schutzzeitraumes bei Gehölzbeseitigung gemäß § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu beachten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 224 wird ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der den Artenschutz im Rahmen des direkten Eingriffes betrachtet.

5. Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich des Roschdohler Weges. Die Haupterschließung erfolgt vom Roschdohler Weg aus, gegenüber der Einmündung Fuhrkamp.

Im Nordwesten soll die Erschließung an die bestehende Straße Flaadenweg anschließen, um vorhandene Wegebeziehungen weiterzuführen.

Zusätzlich soll eine öffentliche Grünfläche Richtung Westen eine potenziell langfristige wohnbauliche Entwicklung ermöglichen, auch wenn es derzeit keine Tendenzen für eine solche Entwicklung gibt.

Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Ringerschließung. Die konkreten Straßenbreiten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Kampfmittel, Archäologie, Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet konnte das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde bereits frühzeitig eine Untersuchung auf Kampfmittel auf der Fläche durchgeführt. Die Untersuchung zeigte, dass mit Kampfmitteln auf der Fläche nicht zu rechnen ist. Eine negative Kampfmittelauskunft liegt mit dem Aktenzeichen LBA-2022-0640 vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebiets. Eine archäologische Untersuchung wird ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Für die Erschließung des Plangebietes ist der baubegleitende Bodenschutz durch eine bodenkundliche Baubegleitung inklusive eines Bodenschutzplanes entsprechend dem Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 2021) und in Anlehnung an die DIN 19639 sicherzustellen. Dies ist mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster abzusprechen.

Des Weiteren sind im Allgemeinen zum Schutz des Bodens bei jeglichen Erd- und Tiefbauarbeiten die Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (insbesondere § 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u.a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u.a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die LAGA M20, die DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor.

2. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Erschließungsstrukturen sowie die öffentlichen Grünflächen werden nach Herstellung der Stadt Neumünster übergeben.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Monitoring

Nach den Vorgaben des § 4c BauGB 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 IRIS-Prozess (vgl. Teil A, Kap. 4.4) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

4. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind alternative Standort zu betrachten.

Die Stadt Neumünster hat im Jahr 2020 Flächenpotenziale im Stadtgebiet eruiert. Das Plangebiet ist als Nummer 31 in dieser Analyse enthalten. Die Entwicklungspriorität wurde mit Stufe 3 bewertet.

Neben dem Plangebiet ist noch eine weitere Fläche im Stadtteil Einfeld als Potenzialfläche eruiert. Hierbei handelt es sich um eine rund 3 Hektar große Nachverdichtungsfläche im Bereich Kreuzkamp / Stubbenkammer (Potenzialfläche 8, Entwicklungspriorität 1). Diese Fläche befindet sich seit einigen Jahren im Bauleitplanverfahren (B-Plan Nr. 206B). aufgrund von planungsrechtlichen Schwierigkeiten ruht diese Planung allerdings seit einiger Zeit.

Nachverdichtungsmaßnahmen werden regelmäßig von der Stadt Neumünster geprüft und auch gemäß den planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet ist die Stadt Neumünster allerdings zusätzlich auf Ausweisungen von Bauflächen in Stadtrandlagen angewiesen, um der Versorgungsfunktion auf Landesebene gerecht zu werden.

Bei Neubaugebieten ist die Stadt zusätzlich auf die Flächenverfügbarkeit angewiesen. Da die Stadt selbst nur in geringem Umfang über potenzielles neues Bauland verfügt, werden Planungen regelmäßig von Investoren angeschoben, die über entsprechende Flächen verfügen.

Das Plangebiet entspricht schlussendlich den mittel- und langfristigen Entwicklungsstrategien der Stadt Neumünster, auch wenn die Entwick-

lungspriorität mit 3 bewertet wurde. Die Fläche schließt die „Lücke“ zwischen dem Baugebiet des B-Plans Nr. 215 und der Bebauung am Kreuzkamp, sodass eine organische Siedlungsstruktur hergestellt wird, die keine negativen Vorbildwirkungen für künftige Planvorhaben auslösen.

Mit dem vorliegenden Standort des neuen Wohngebiets folgt die Stadt entsprechend den politisch beschlossenen Entwicklungszielen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Flurstück 203 der Flur 30, Stadt und Gemarkung Neumünster. Das Plangebiet ist rund 3,9 Hektar groß.

Die gesamte Fläche wird als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

2. Kosten und Finanzierung

Die Stadt Neumünster schließt mit dem Projektträger einen städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag, in dem sich der Projektträger zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag wird im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren geschlossen.

Der Stadt Neumünster entstehen diesbezügliche keine Kosten.

Neumünster, den 05.06.2024
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag



(Heilmann)