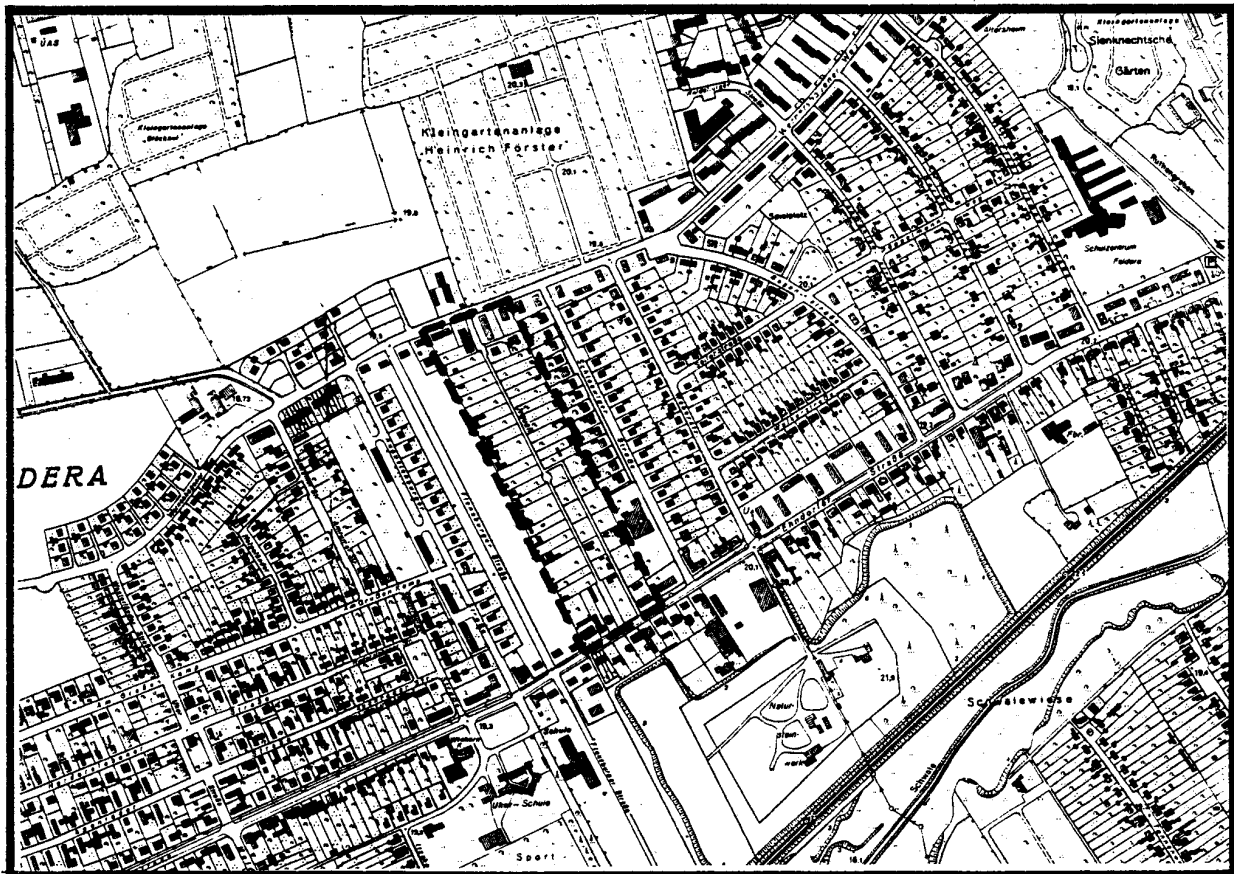




# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120 - URQUELL -

für das Gebiet beiderseits des Urquell zwischen Wernershagener Weg und Ehndorfer Straße im Stadtteil Faldera, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)



Übersichtsplan M 1:10000

Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Brachenfelder Straße 1-3  
Tel: 04321/942-0

Stand: 8. Sept. 1993  
Anlagen: 10

## I N H A L T

### A PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlaß, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

### B INHALT DER PLANUNG

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

### C PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge
2. Bodenordnung
3. Städtebauliche Gebote

### D STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

## 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.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### **2. Planungsanlaß, Plangebiet**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um ein Baulandangebot zu schaffen, das dem stadtteilbezogenen Bedarf an Baugrundstücken Rechnung trägt. Sie ist weiterhin erforderlich, um die bauliche Entwicklung im Plangebiet in geordnete Bahnen zu lenken und um Unzulänglichkeiten bezüglich der Infrastrukturausstattung zu beseitigen. Aufgrund langjähriger Duldung haben sich baurechtswidrige Zustände verfestigt, die mit den Vorgaben einer verbindlichen Planung schrittweise abgebaut werden können.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die zwischen den Grundstücken an der Flensburger Straße und der Schleswiger Straße gelegenen Grundstücke beiderseits des Urquell. Im Norden wird das Plangebiet durch den Wernershagener Weg begrenzt, im Süden durch die Ehndorfer Straße.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Das ca. 5,5 ha große Plangebiet liegt etwa 2,5 km südwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Faldera. Der Urquell führt als unbefestigter Sandweg vom Wernershagener Weg etwa mittig durch das Plangebiet zur Ehndorfer Straße. Zu beiden Seiten des Urquell befinden sich ca. 55 m tiefe Grundstücke,

die mit 14 m Breite z. T. recht schmal geschnitten sind. Lediglich im südostwärtigen Teilbereich wird der etwa 55 m breite Geländestreifen nochmals durch einen Parallelweg zum Urquell halbiert. Dadurch ergeben sich in diesem Teilbereich annähernd quadratische Grundstücke.

Die am Wernershagener Weg und der Ehndorfer Straße, den beiden Haupterschließungsstraßen des Stadtteils gelegenen Grundstücke sind in verschiedenen Zeitabschnitten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bebaut worden. Auf den ehemaligen Gartenparzellen im Inneren des Plangebietes sind dagegen zum überwiegenden Teil Behelfsbauten anzutreffen, die nach Lage und Beschaffenheit aus städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Sicht mit erheblichen Mängeln behaftet sind. Im Flächennutzungsplan 1966 waren nicht nur der Bereich am Urquell, sondern auch die Bereiche an der parallel verlaufenden Flensburger Straße und der Schleswiger Straße, die seinerzeit noch von behelfsmäßigen Steinbaracken flankiert waren, als "Sanierungsgebiet" gekennzeichnet.

Die auf etwa 1/3 der Gartenparzellen befindlichen Behelfsbauten sind weder an die städtische Trinkwasserversorgung noch an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die im Stadtteil vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schulen, Spiel- und Sporteinrichtungen, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen etc. werden prinzipiell als noch aufnahmefähig für einen Bevölkerungszuwachs angesehen, der entsprechend den geplanten baulichen Verdichtungen und Ergänzungen im Stadtteil zu erwarten ist. Um die angestrebte Bedarfsdeckung im Kindergartenbereich zu erreichen, müßte allerdings längerfristig eine weitere Einrichtung im Stadtteil geschaffen werden.

Durch Buslinien, die im Wernershagener Weg und in der Ehndorfer Straße verkehren, ist eine relativ gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet. In keiner Weise optimal sind dagegen die Bedingungen für den Fahrradverkehr. Die Ehndorfer Straße verfügt über einen längeren Abschnitt nur über einen einseitigen Radweg. Dies führt insbesondere vor Schulbeginn zu gegenläufigen Verkehrsbewegungen mit entsprechender Dichte und entsprechendem Konfliktpotential.

Die Schließung der alten Mülldeponie hat in erheblichem Umfang zu einer verkehrlichen Entlastung des Stadtteiles beigetragen. Ebenso könnten die in früherer Zeit von der Kläranlage ausgehenden Geruchsbelästigungen durch entsprechende Maßnahmen schrittweise abgebaut werden. Nicht zuletzt sollen zusätzliche Angebote an Baugrundstücken an verschiedenen Stellen des Stadtteils zu einer Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort beitragen.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume ist durch die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Neumünster unter Schutz gestellt.

#### 5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

Es besteht nach wie vor ein erheblicher Nachholbedarf zur Erstellung familiengerechter Wohnungen. Angesichts der knappen Baulandreserven und im Hinblick auf eine sinnvolle Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen erscheint es grundsätzlich angebracht, zunächst die verbliebenen Bebauungsmöglichkeiten im besiedelten Bereich auszuschöpfen, bevor neue Baugebiete am Stadtrand erschlossen werden.

Die für eine Bebauung in Frage kommenden Flächen eignen sich für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern. Lediglich für das Grundstück an der Ecke Urquell/Ehndorfer Straße ist in Anlehnung an das bebaute Nachbargrundstück eine Bebauung mit einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus vorstellbar.

Im Interesse eines qualitätvollen Wohnumfeldes und auch einer Kosteneinsparung bestand von vornherein das Ziel, die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Neben der Erschließungsfunktion soll die Straße damit gleichzeitig eine Bedeutung als Spiel- und Erlebnisraum erhalten.

Im Stadtgebiet sind viele Siedlungsbereiche von Wallhecken durchzogen und gegliedert. Allerdings befinden sich viele Knicks aufgrund mangelnder Sorgfalt und Pflege in einem beklagenswerten Zustand. Das trifft auch auf den an der Westgrenze des Plangebietes verlaufenden Knick zu. Es besteht das Ziel, diesen Knick wiederherzustellen und ihm seine Funktion als Gliederungselement zurückzugeben. Darüberhinaus kann die Wiederherstellung linearer Grünelemente zu einem besseren Biotopverbund beitragen.

Ein gleichermaßen für alle Baugebiete geltender Grundsatz besetzt darin, daß die zu schaffenden Baugrundstücke nach Lage und Zuschnitt für eine zweckmäßige Bebauung geeignet sind. Dies kann im Plangebiet nur durch eine weitreichende Neuordnung der Grundstücke erreicht werden. Im Plangebiet sind in größerer Anzahl schmale Grundstücke vertreten, die sich nur in unzulänglicher Weise für eine Neubebauung eignen. Ein ursprüngliches Plankonzept aus dem Jahre 1985, das eine Beibehaltung der etwa 14 m breiten Grundstücke vorsah, wurde aus diesen Gründen verworfen. Maßgeblich dazu beigetragen haben Erfahrungen in anderen Baugebieten, in denen entgegen planerischer Überzeugung den Wünschen der Grundeigentümer nach Beibehaltung der vorhandenen Parzellen nachgegeben wurde. Im Nachhinein stellte sich heraus, daß viele Bauherren ihre Bebauungsvorstellungen auf den ca. 14 m breiten Grundstücken nicht verwirklichen konnten, weil die auf dem Markt üblichen Haustypen freistehender Einfamilienhäuser nicht auf die Grundstücke passen. Notwendigerweise mußten besondere Haustypen entwickelt werden, was z. T. höhere Planungskosten verursachte.

Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen besteht eine besondere Anforderung an die städtebauliche Planung darin, die Bebauungsvorstellungen und das Erschließungskonzept so aufeinander abzustimmen, daß bedarfsgerechte Baugrundstücke entstehen. Dieser Anspruch an die Planung wird zusätzlich erschwert durch das Bestreben, die neuen Baugrundstücke so zu schneiden, daß alle bewohnten Gebäude im Plangebiet wenn nicht auf Dauer so doch zumindestens für einen Übergangszeitraum erhalten bleiben können. Dies entlastet die Grundstücksumlegung von Entschädigungszahlungen und vermeidet persönliche Härten für die Umlegungsbeteiligten.

Die seit langem geplante Fortführung der Wegeverbindung von der Augustenburger Straße über das Gebiet an der Flensburger Straße und das Plangebiet bis zur Kindertagesstätte an der Schleswiger Straße zerschneidet vorhandene Grundstücke. Daraus ergibt sich ein weiterer Anlaß für die notwendige Grundstücksneuordnung. Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung hat bereits zu Reaktionen benachbarter Grundeigentümer geführt. So befürchten beispielsweise die Anwohner der Schleswiger Straße, daß ihre Grundstücke durch Neubauten im Plangebiet verschattet werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Interessensausgleich zwischen den Belangen der Bauwilligen und den Belangen der benachbarten Grundeigentümer herbeigeführt.

## **B INHALT DER PLANUNG**

### **1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise**

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.

Für die Nutzung der neuen Baugrundstücke ist vorrangig die Schaffung von Wohnraum anzusehen. Vorhandener Wohnraum bleibt erhalten. Die mit der Umlegung bezweckte Neuordnung der Grundstücke erfordert keine Gebäudeabbrüche.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" ermöglicht u. a. auch die Errichtung nichtstörender Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise auch die Errichtung sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe. Die Fortführung vorhandener Betriebe ist durch diese Festsetzung ebenfalls gewährleistet.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Bedürfnissen zur Errichtung familiengerechter Wohngebäude in Form freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Eine Ausnahme bilden die Bereiche am Wernershagener Weg und an der Ehndorfer Straße. Das für diese Bereiche festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit 2 Vollgeschossen berücksichtigt die vorhandene Bebauung und ermöglicht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Für den eingeschossig bebaubaren Teilbereich des Plangebietes, der bis auf eine Ausnahme alle Neubaugrundstücke umfaßt, ist als Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe von höchstens 10 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. Der Verzicht auf eine Höhenbeschränkung könnte trotz Einhaltung der sonstigen Maßvorschriften und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Einzelfall zu einer Gebäudehöhe führen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken und zu einer übermäßigen Verschattung von Nachbargrundstücken führen könnte. Andererseits ermöglicht die Festsetzung bei üblichen Gebäudetiefen und Sockelhöhen ausbaufähige Dachgeschosse bis zu etwa 50° Dachneigung.

Für alle Baugrundstücke am Urquell, auf denen Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden können, ist eine Höchstzahl der Wohnungen festgesetzt. In dem betreffenden Bereich sind in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Das Erfordernis für diese Festsetzung beruht auf der konkreten Erfahrung in einem anderen Baugebiet, in dem die Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 Wohneinheiten in einem typischen Einfamilienhausgebiet bereits zu Nachbarstreitigkeiten geführt hat. Der Nachweis notwendiger Stellplätze führte darüberhinaus zu einer überdurchschnittlichen Versiegelung des betreffenden Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung wird eine unbeabsichtigte Verdichtung des Baugebietes ausgeschlossen; diese stünde auch im Widerspruch zur sparsamen Erschließung des Baugebietes.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt im Prinzip dem durch die Erschließungsstraßen vorgegebenen Straßenraum. Großzügige Bebauungstiefen von 20 m für die westlich des Haupterschließungsweges gelegenen Baugrundstücke und nahezu flächendeckende Festsetzungen für die Baugrundstücke im ostwärtigen Teilbereich bieten einen großen Spielraum für die Gebäudeanordnung. Lediglich für die Grundstücke an der Ostseite des Plangebietes ergeben sich aufgrund des festgesetzten Mindestabstands von 5 m gewisse Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit. Die über das erforderliche Abstandsmaß nach Bauordnungsrecht hinausgehende Abstandsfläche wird als Kompromiß zwischen den Forderungen der benachbarten Grundeigentümer an der Schleswiger Straße und angemessenen Bebauungsmöglichkeiten der im Plangebiet gelegenen Grundstücke gewertet. Die Anlieger der Schleswiger Straße forderten ein wesentlich größeres Abstandsmaß.

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen. Die mit der Umlegung bezweckte Grundstücksaufteilung und die individuellen Bauabsichten der Bauwilligen lassen jedoch erwarten, daß vorwiegend oder ausnahmslos freistehende Einzelhäuser errichtet werden.

## **2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das im Plangebiet vorhandene Wegenetz bestehend aus dem durchlaufenden Urquell und dem Parallelweg wird durch neue Erschließungsanlagen in veränderter Lage ersetzt. Der bisher

gradlinig verlaufende Hauptweg erhält eine leichte Bogenführung und verschiebt sich dadurch im mittleren Bereich um einige Meter nach Südwesten. Die auf dieser Seite verbleibenden Baugrundstücke werden dadurch etwas verkürzt, behalten jedoch Mindesttiefen etwa zwischen 45 und 50 m. Mit Grundstücksgrößen von über 700 m<sup>2</sup> liegen die kleinsten Baugrundstücke noch oberhalb des in anderen Baugebieten üblichen Durchschnittswerts.

Die leichte Bogenführung der Erschließungsstraße nimmt Bezug auf die vorhandene fächerförmige Grundstücksaufteilung auf dem zur Flensburger Straße gelegenen Geländestreifen. Diese fächerförmige Grundstücksaufteilung wird mit leichten Veränderungen beibehalten.

Der Bezug zur vorhandenen Grundstücksaufteilung war allerdings nur ein untergeordneter Aspekt für die gewählte Bogenführung der Erschließungsstraße. Maßgebend war die Absicht, mehr Verteilungsmasse für die Grundstücksaufteilung in dem zur Schleswiger Straße gelegenen Geländestreifen zu gewinnen. Bei unveränderter Lage des Urquell wäre es nicht möglich gewesen, in dem betreffenden Geländestreifen neue Baugrundstücke in gleicher Anzahl und in zweckentsprechender Größe zu bilden.

Die beabsichtigte Neuaufteilung der Grundstücke berücksichtigt den Erhalt aller bewohnten Gebäude. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke sind zusätzliche Stichwege erforderlich, die von dem Hauptweg abzweigen.

Ein quer zum Hauptweg verlaufender Weg knüpft an vorhandene Wege zur Schleswiger Straße und zur Flensburger Straße an und schafft damit eine durchgehende Fuß- und Radwegverbindung, die bis zur Augustenburger Straße weiterführt. Dieses zusätzliche Wegeangebot verkürzt den Weg zur vorhandenen Kindertagesstätte an der Schleswiger Straße und begünstigt nachbarschaftliche Kontakte. Innerhalb des Plangebietes dient der Weg z. T. der fahrzeugmäßigen Erschließung der Grundstücke.

Die Erschließungsanlagen sollen insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Fahrzeugführer sind demnach verpflichtet, sich im Schrittempo zu bewegen. Die Verkehrsflächen dürfen für Spielzwecke genutzt werden.

Die abschnittsweise Anordnung der Parkstände führt zu unterschiedlichen Querschnittsbreiten und entsprechenden Versätzen innerhalb der Erschließungsanlage. Der Wohnstraßencharakter wird durch zusätzliche Baumpflanzungen unterstützt.

Die vorgesehenen Straßenquerschnitte reichen in ihren Mindestbreiten gerade aus, um die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegen zu können. Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

Die abzweigenden Stichwege werden nicht von Müllfahrzeugen befahren. Aus diesem Grunde sind an den Einmündungspunkten oder gegenüberliegend Standorte für Müllgefäße festgesetzt, auf denen diese am Abholtag abgestellt werden.



### **3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote**

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde wurden zusätzlich zu den durch Baumschutzsatzung geschützten Bäumen weitere erhaltenswerte Bäume in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Erhaltungsgebot versehen. Es handelt sich dabei zum größten Teil um Bäume an der Westgrenze des Plangebietes, die als Überhälter in dem wiederherzustellenden Knick erhalten werden sollen. In Teilabschnitten ist die Wiederherstellung des Knicks erst nach Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen möglich.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen beschränken sich auf die zur Gliederung und Gestaltung der neuen Erschließungsanlagen vorgesehenen Baumpflanzungen. Das sollte die privaten Grundeigentümer nicht davon abhalten, im Interesse einer weiteren Durchgrünung des Baugebietes zusätzliche Bäume und Büsche auf ihren Baugrundstücken zu pflanzen.

### **4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

Weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung sind beachtenswerte Ansätze zu erkennen, aus denen sich bestimmte Gestaltungsanforderungen ableiten ließen. Im Interesse einer weitreichenden individuellen Gestaltungsfreiheit und einer durchaus wünschenswerten Gestaltungsvielfalt wird darauf verzichtet, Vorgaben für die Baugestaltung, z. B. für Dachformen und Dachneigungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ein Regelungsbedarf besteht bezüglich der Grundstückseinfriedigungen an der Westgrenze des Plangebietes. Der wiederherzustellende Knick kann durchaus die Funktion einer natürlichen Einfriedigung übernehmen. Sollte diese Art der Einfriedigung nicht ausreichen - das könnte beispielsweise bei Kleintierhaltung auf dem Grundstück der Fall sein - dann müssten sonstige Einfriedigungen im Interesse des Knickschutzes in einem Mindestabstand von 1 m vom Knickfuß errichtet werden. Die getroffene Festsetzung soll einer Fortsetzung von Negativbeispielen vorbeugen, bei denen Einfriedigungen rücksichtslos in den Knick gesetzt wurden.

## **C Plandurchführung**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge**

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsanlagen alsbald nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zunächst als Baustraße herzustellen. So bald die Erschließung in dieser Form gesichert ist, können Bauvorhaben zugelassen werden.

Es handelt sich um die Herstellung neuer Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB. Zur Deckung des Erschließungsaufwandes erhebt die Stadt Neumünster Beiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der dazu er-

lassenen Erschließungsbeitragssatzung von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke. Gemäß § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## **2. Bodenordnung**

Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine weitreichende Neuordnung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke. Das Erfordernis für die Neuordnung ist bereits unter Kapitel A unter Ziffer 5. beschrieben worden.

Als Folge der Neuordnung ergeben sich neue Erschließungsanlagen, die lagemäßig von der bisherigen Erschließung abweichen. Die neuen örtlichen Verkehrsflächen werden der Gemeinde im Vorwege aus der Umlegungsmasse zugeteilt (§ 55 BauGB). Durch die kostenfreie Zuteilung entfallen die in anderen Fällen üblichen Grunderwerbskosten; entsprechend ermäßigen sich der Erschließungsaufwand und die von den Grundeigentümern zu erhebenden Beiträge.

Aus der Umlegungsmasse werden den Eigentümern nach Möglichkeit Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zugeteilt (§ 59 BauGB). Falls eine gleichwertige Zuteilung nicht möglich ist, findet ein Ausgleich in Geld statt.

## **3. Nutzung bestehender Gebäude**

Einige der im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen stehen im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes; sie befinden sich ganz oder tlw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese baulichen Anlagen können bis zu einer Neubebauung der Grundstücke in der bisherigen Form weitergenutzt werden, soweit nicht andere baurechtliche Anforderungen entgegenstehen. Es wird davon ausgegangen, daß die betreffenden Grundeigentümer sich im Falle einer Neubebauung zur Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen verpflichten, anderenfalls entstünde ein baurechtswidriger Zustand. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob Teile der baulichen Anlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO weiter genutzt werden können.

## **4. Städtebauliche Gebote**

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung einer Wallhecke (Knick) an der Westgrenze des Plangebietes muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Die Maßnahmen zur Herstellung und Bepflanzung des Knickwalls sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB). Auf etlichen Grundstücken müßten zunächst bauliche Anlagen beseitigt werden, bevor diese Maßnahmen durchgeführt werden können. In diesen Fällen kann die Anordnung eines Pflanzgebotes realistischerweise erst im Falle einer Neubebauung durchgesetzt werden.

## D STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet, eingeschossig bebaubar	4,11 ha	75 %
Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig bebaubar	0,98 ha	18 %
Verkehrsflächen	0,41 ha	7 %
Gesamtfläche	5,5 ha	100 %

Das Plangebiet umfaßt einen Altbestand von 59 Grundstücken. Durch die Umlegung entstehen 60 Baugrundstücke, wovon kurzfristig 30 Baugrundstücke für eine eingeschossige Bebauung und ein weiteres Baugrundstück für eine zweigeschossige Bebauung zur Verfügung stehen. Legt man für das letztgenannte Baugrundstück die Errichtung von 6 Wohneinheiten zugrunde, so können im Plangebiet kurzfristig mindestens 36 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Errichtet man anstelle von Einfamilienhäusern Zweifamilienhäuser, erhöht sich die Anzahl entsprechend.

Längerfristig stehen weitere 13 Baugrundstücke zur Verfügung, wenn die im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehenden Behelfsheime abgerissen werden.

### 2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 1.215.000,-- DM ermittelt worden. Davon hat die Stadt Neumünster nach dem geltenden Beitragsrecht einen 10 %igen Anteil in Höhe von 121.500,-- DM zu tragen.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von etwa 330.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

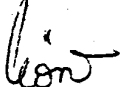
Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge gedeckten Sachkosten der Umlegung zu tragen hat (§ 78 BauGB). Im Interesse einer ausgeglichenen Bilanz muß daher angestrebt werden, daß Zahlungsverpflichtungen der Gemeinde durch Abschöpfung von Umlegungsvorteilen (§ 57 BauGB) zumindestens ausgeglichen werden. Zahlungsverpflichtungen der Gemeinde entstehen bei Zuteilung unter dem Sollanspruch bzw. bei Abfindungen für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen.

Die der Planung zugrunde liegende Grundstücksaufteilung vermeidet Eingriffe in vorhandene Bausubstanzen und damit entsprechende Abfindungsleistungen; eine wesentliche Voraussetzung für eine ausgeglichene Bilanz.

Neumünster, den 8. September 1993

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag



(Hörst)