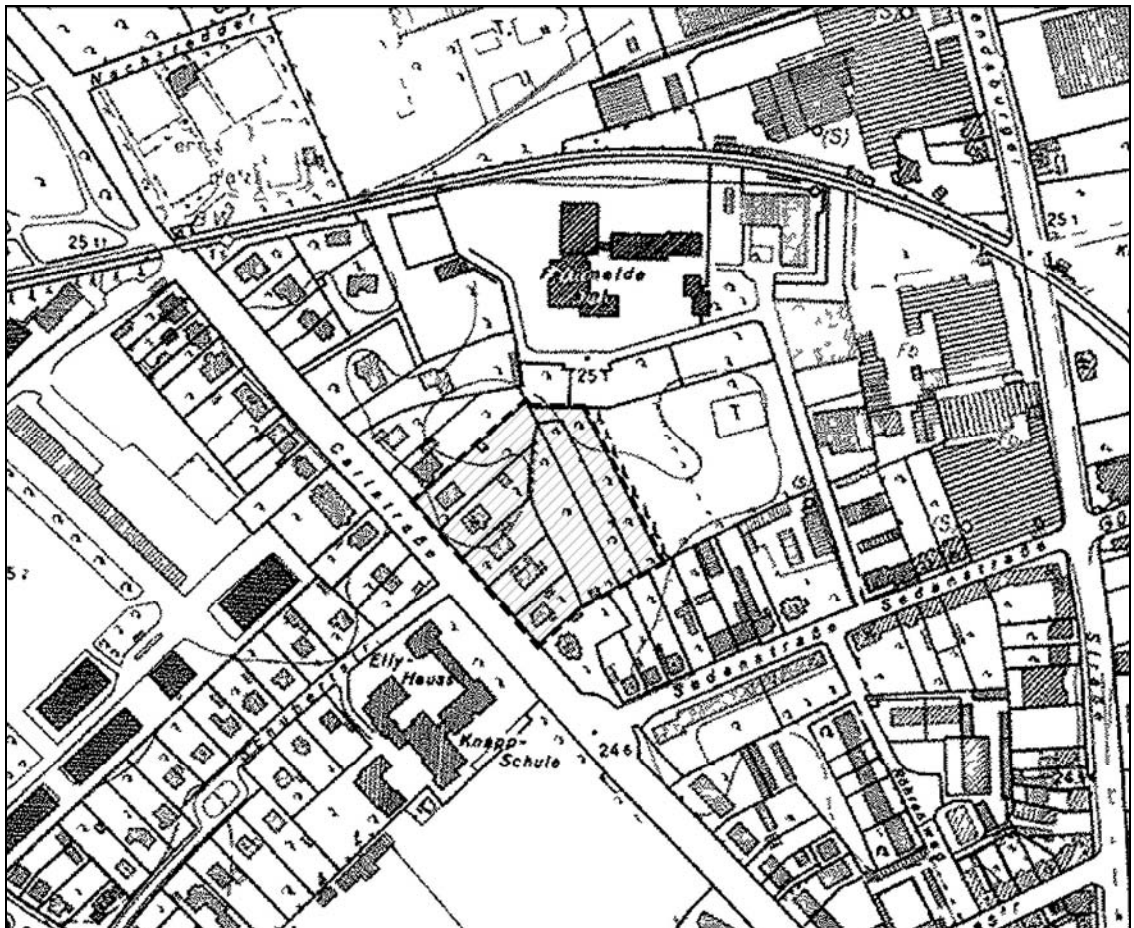




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 146 A - ÖSTLICH CARLSTRASSE 52 - 60 -

für das Gebiet der Grundstücke Carlstraße 52 – 60 einschließlich der
Hinterlandgrundstücke im Stadtteil Stadtmitte



Übersichtsplan

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

Stand: 23. Februar 2004
Anlagen: 10

INHALT

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

B. INHALT DER PLANUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen
2. Rechtsfolgen

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 § 92 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 in einer attraktiven Lage zusätzliche Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung bereit zu stellen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Carlstraße 52 – 60 sowie eine ca. 5.500 m² große Hinterlandfläche.

3. Ausgangslage, Bestand

Das etwa 0,7 ha große Plangebiet liegt ca. 1,1 km nördlich des Stadtzentrums sowie unweit des Stadtparkes. Der nördliche Teil der Carlstraße wird durch eine villenartige überwiegend 2-geschossige Bebauung geprägt. Das Plangebiet gliedert sich in einen an der Carlstraße liegenden bebauten Bereich und in einen parkähnlichen rückwärtigen Bereich.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein im Laufe von Jahrzehnten durch Sukzession entstandener natürlicher Waldbestand, der offensichtlich die Waldeigenschaft nach dem Landeswaldgesetz erfüllt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere tlw. auch prägende Altbaumbestände.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und naturbelassene Grünfläche dar. Über dem Plangebiet verläuft die Richtfunkstrecke Neumünster – Kaltenkirchen; in diesem Bereich ist die maximale Bauhöhe auf 45 m über Grund beschränkt.

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Jedoch sind geringfügige Abweichungen hinsichtlich der Verteilung zwischen Bau- und Grünfläche zulässig, wenn die Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und naturnahen Wald dar. Die Walddarstellung wurde insoweit von der unteren Forstbehörde korrigiert, dass die im Plangebiet befindlichen Hinterlandgrundstücke als zum Baugrundstück gehörende parkähnliche Grundstücksfläche zu definieren sind. Unter Berücksichtigung dieser Feststellung steht der Bebauungsplan dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes nicht entgegen.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Das dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 146 „Nördlich Sedanstraße“ umfasst ein wesentlich größeres Plangebiet als das des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 146 A „Östlich Carlstraße 52 – 60“. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 146 erstreckte sich auf das gesamte Gebiet zwischen Carlstraße, Sedanstraße, Rendsburger Straße und der Eisenbahnstrecke Heide – Neumünster. Planungsziele sind die Neuordnung der brachgefallenen Gewerbe- und Industriegrundstücke an der Rendsburger Straße, eine Sicherung der „grünen Mitte“ sowie die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke auf Hinterlandflächen im Bereich der Carlstraße. Um im Bereich der Carlstraße attraktive Baugrundstücke für Einzelhäuser bereit zu stellen, wird dieses Teilgebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 146 herausgelöst und als Bebauungsplan Nr. 146 A weitergeführt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, den Übergang zwischen dem Waldbestand und den privaten Bauflächen im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutz- und Schutzansprüche verträglich zu gestalten. Dazu gehört auch die Erhaltung des bestehenden prägenden Baumbestandes.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

Sowohl die bestehenden als auch die neuen Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebietsart berücksichtigt auch die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen wie beispielsweise den Betrieb der Telekom.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der bestehenden Bebauung an der Carlstraße. Neubauten sind dementsprechend in einer 2-geschossigen offenen Bauweise als Einzelhaus zulässig. Um jedoch ein „Überragen“ der Neubauten über der Altbebauung an der Carlstraße zu vermeiden, wird die Firsthöhe auf 10,50 m begrenzt.

Für die neuen Baugrundstücke wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Damit soll eine maßvolle Verdichtung im Einfamilienhausbau (z. B. Zulässigkeit einer sog. Einliegerwohnung) ermöglicht werden; höhere Verdichtungen, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft und das Erscheinungsbild auswirken, aber ausgeschlossen werden.

Um Nebenanlagen insbesondere innerhalb der privaten Grünanlage, die voraussichtlich dem jeweiligen Grundstück als Grundstücksteil zugeordnet wird, zu vermeiden, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Herstellung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße, die in den rückwärtigen Bereich führt, ist nicht vorgesehen, da über das Grundstück Carlstraße 54 eine ausreichend breite Zufahrt angelegt werden kann. Eine öffentlich-rechtliche Absicherung zugunsten der Versorgungsträger soll über die Begründung von Leitungsrechten hergestellt werden.

Die vorgesehene Zufahrt wird bereits heute als Zuwegung zu Stellplätzen im rückwärtigen Bereich genutzt. Die Auswirkungen hinsichtlich einer Störung von Ruhebereichen benachbarter Grundstücke erscheinen aufgrund der geringen Zahl von Zu- und Abfahrten vertretbar.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Carlstraße einzuleiten. Für die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke kann jedoch eine private Pumpanlage erforderlich werden, wenn eine Entwässerung zum öffentlichen Schmutzwasserkanal im Freigefälle nicht möglich ist.

Das anfallende Regenwasser der neuen Baugrundstücke ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Im Zufahrtsbereich der Carlstraße ist ein ausreichend dimensionierter Standort für Müllgefäße bereitzustellen, auf denen diese am Abholtag abgestellt werden können.

3. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Baugesetzbuch ausgleichspflichtig. Aufgrund des relativ geringen Eingriffstatbestandes ist jedoch eine vertiefende Darstellung in Form eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, so dass in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt worden sind.

Zum Schutz des östlich angrenzenden Waldbestandes wird eine 20 m breite private Grünfläche als Pufferzone zwischen Wohngebiet und Wald ausgewiesen. Der in dieser Fläche bestehende Baumbestand ist zu erhalten. Berechnet man das Ausgleichserfordernis im Hinblick auf das Schutzgut Boden und berücksichtigt den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, so steht mit der 2.377 m² großen Grünfläche eine ausreichend große Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Hinsichtlich des östlich angrenzenden Waldes ist nach dem Landeswaldgesetz ein 30 m Regelabstand einzuhalten. Um jedoch eine bedarfsgerechte Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, soll der Abstand auf 25 m reduziert werden.

Der Baumbestand, der außerhalb der überbaubaren Flächen liegt, ist als zu erhaltend festgesetzt, um dem parkähnlichen Charakter zu bewahren. Insbesondere die Eiche an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Carlstraße 52 soll durch ein Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen in einem Umkreis von 5 m um den Stamm vor Schädigung geschützt werden.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes bestehen für die einzelnen Hinterlandgrundstücke Baurechte. Es wird davon ausgegangen, dass diese Baumöglichkeiten kurzfristig in Anspruch genommen werden.

Auf die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird verzichtet, da die Ausgleichsflächen bzw. Grünflächen den jeweiligen Grundstücken zugeordnet worden sind.

2. Rechtsfolgen

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

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) (neue Bauflächen 3.595 m ²)	10.645 m ²	81,76 %
Private Grünfläche	2.377 m ²	18,24 %
Gesamtfläche	<u>13.022 m²</u>	<u>100,0 %</u>

Im Bebauungsplan sind vier neue Baugrundstücke dargestellt.

2. Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen sind durch die privaten Bauherren zu veranlassen und zu finanzieren.

Neumünster, den 23. Februar 2004
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)

Diese Begründung hat in der Zeit vom 11. August 2003 bis zum 11. September 2003 öffentlich ausgelegen.

Neumünster, den 12. September 2003
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung –
Im Auftrag

gez. Heilmann

L.S.

(Heilmann)

Diese Begründung wurde laut Beschluss der Ratsversammlung vom 27.04.2004 beilligt.

Neumünster, den 25. Mai 2004
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung –
Im Auftrag

gez. Heilmann

L.S.

(Heilmann)