



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 A - Ecke Rendsburger Straße / Stoverseegeen -

für das Gebiet im Eckbereich westlich Rendsburger Straße,
nördlich Stoverseegeen, ostwärts Grundstück Stoverseegeen 12
und südlich Grundstück Rendsburger Straße 315 im Stadtteil
Gartenstadt



Übersichtsplan M 1 : 5.000

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

Stand: 27. April 2004
Anlagen: 12

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. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Bodenordnung
3. 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 die im besiedelten Bereich vorhandenen Baulandreserven zu erschließen und einer geordneten Bebauung zuzuführen. Das Plangebiet umfasst die bebauten Grundstücke im Eckbereich westlich Rendsburger Straße und nördlich Stoverseegen. Im Norden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze des Grundstücks Rendsburger Straße 315 eingefasst, im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Stoverseegen 12.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 1,33 ha große Plangebiet liegt ca. 3,5 km nordwestlich des Stadtzentrums an der Rendsburger Straße im Stadtteil Gartenstadt. Über die Rendsburger Straße verlief früher eine der wichtigsten Verkehrsverbindungen in Schleswig-Holstein, die Europastraße 3, deren Trasse von Norwegen bis auf die Iberische Halbinsel führte. Diese Verkehrsbedeutung ging mit dem Bau der Autobahn A 7 zu Anfang der 1970er Jahre verloren.

Mit dem Beginn des 20. Jahrhunderts hatte sich die lineare Siedlungsentwicklung an den durch Neumünster führenden Hauptverkehrsstraßen immer weiter in den Außenbereich vorgeschoben. In einigen Fällen verfügen die Siedlergrundstücke über ungewöhnliche Grundstückstiefen von 200 m und mehr. Die Grundstücke entlang der Rendsburger Straße weisen gemischte Nutzungen auf; im Bereich des Stoverseegen südlich und westlich des Plangebietes sind vorwiegend Wohnnutzungen vorhanden.

Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Baulandreserven werden durch einen diagonalen Grenzverlauf von den im südöstlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Baugrundstücken abgegrenzt. Die Baulandreserven erstrecken sich vorwiegend auf ein ca. 5.800 m² großes Grundstück, das in der Vergangenheit von einer Autoverwertung genutzt wurde. Die dazugehörigen Wohn- und Betriebsgebäude sind bereits abgebrochen worden.

Der freie Landschaftsraum nordwestlich des Plangebietes wird von Grünlandnutzungen dominiert; hier finden sich ausgeprägte Knickstrukturen, die das Landschaftsbild entscheidend prägen. Dieser Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan 1990 sind für die Grundstücke im Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Die Trennlinie zwischen dieser Darstellung und den westlich angrenzenden Wohnbauflächen ist in etwa identisch mit der westlichen Plangebietsgrenze. Maßgebend für die seinerzeit getroffene Abgrenzung war die im Planbereich ehemals vorhandene Nutzung durch eine Autoverwertung. Durch die beabsichtigte Umnutzung dieser Grundstücksflächen zugunsten von Wohnbauzwecken verschiebt sich die Abgrenzungslinie zwischen gemischter Nutzung und Wohnbaunutzung entsprechend weiter nach Osten.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für die Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist eine sinnfällige Abstufung von den gewerblichen Nutzungen östlich der Rendsburger Straße über gemischte Nutzungen an der Westseite der Rendsburger Straße und westlich anschließenden Wohnbaunutzungen. Das Prinzip dieser Nutzungsabstufung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in vollem Umfang berücksichtigt, auch wenn vorliegend die Abgrenzungslinie gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan geringfügig verschoben wird. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Der Straßenzug Rendsburger Straße / Stoverweg ist im Flächennutzungsplan als Kreisstraße 1 dargestellt und zählt damit zu den örtlichen Hauptverkehrsstraßen. Dieser Straßenzug erfüllt u. a. eine Zubringerfunktion zum Gewerbegebiet Stover, dem Gewerbegebiet an der Rungestraße und dem gemischt genutzten Siedlungsbereichen beiderseits der Rendsburger Straße.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Nach den Grundsätzen des Natur- und Landschaftsschutzes sollen vorrangig innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft werden, bevor Außenbereichsflächen für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll auch mit der im Plangebiet vorgesehenen Baulanderschließung Rechnung getragen werden, da es sich bei dem Plangebiet um einen weitgehend bereits von baulichen Nutzungen vorgeprägten und bereits erschlossenen Siedlungsbereich handelt. Eine für die innere bauliche Verdichtung erforderliche Erschließungsstraße soll vom Stoverseegeen in nördlicher Richtung in das Plangebiet hineinführen. Hierfür steht nur die ca. 30 m breite Baulücke zwischen den bebauten Grundstücken Stoverseegeen 6 und Stoverseegeen 12 zur Verfügung. Die Straßeneinmündung ist bereits im Bebauungsplan Nr. 150 festgesetzt worden, um die Straßentrasse gegenüber

Baurechtsansprüchen abzusichern. Gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 150 festgesetzten Lage der Straßeneinmündung sieht der vorliegende Bebauungsplan jedoch eine um wenige Meter abweichende Positionierung des Knotenpunktes sowie eine geringere Dimensionierung des Querschnittes dieser Erschließungsstraße vor. Der betreffende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 wird daher erneut überplant.

Zu berücksichtigen ist bei der Planung für das vorliegende Baugebiet auch die Option einer künftigen Erschließung der im Flächennutzungsplan 1990 als Wohnbauflächen dargestellten Baulandreserven auf dem Hinterland der nördlich angrenzenden Grundstücke Rendsburger Straße 315 – 337. Konzeptionelle Vorüberlegungen hierzu lassen erkennen, dass eine unmittelbare Verkehrsanbindung dieses potentiellen Baulandes an die Rendsburger Straße nicht möglich ist. Da auch Erschließungsmöglichkeiten aus östlicher Richtung wegen des hierfür erforderlichen Aufwandes ausscheiden, soll eine eventuelle spätere Anbindung des Bereiches aus südlicher und nördlicher Richtung erfolgen. Hierfür ist eine Verkehrsstrasse vorgesehen, die vom Stoverseegeen durch das Plangebiet führt und später in nördlicher Richtung fortgeführt werden kann. Im Hinblick auf die Trassenführung der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraße ist zu berücksichtigen, dass bei dem dreiecksförmigen Zuschnitt der Baulandreserve zweckmäßig geschnittene Baugrundstücke gebildet werden können.

Ein wesentlicher Aspekt der vorliegenden Planung ist des weiteren die Berücksichtigung der von den in der Umgebung vorhandenen Verkehrsanlagen einwirkenden Immissionen. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Lärmquellen. Neben dem Verkehrslärm durch Straßenverkehr auf dem Autobahnzubringer, der Kreisstraße 1 und dem Stoverseegeen ist das Gebiet auch von dem durch den Eisenbahnverkehr auf der Bahnstrecke Neumünster – Flensburg verursachten Verkehrslärm betroffen. Trotz dieser einschränkenden Standortbedingungen erscheint eine Überplanung des Gebietes als vertretbar und erforderlich, da die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen gewahrt werden können.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Maßgebend für das städtebauliche Konzept ist die Trassierung der geplanten Erschließungsstraße, mit der einerseits die im rückwärtigen Bereich vorhandenen Baulandreserven erschlossen werden sollen und die andererseits so angelegt werden muss, dass eine sinnfällige Fortsetzung in nordwestlicher Richtung möglich ist, um ggf. zukünftig auch die auf dem Hinterland der Baugrundstücke Rendsburger Straße 315 – 337 vorhandenen Baulandreserven erschließen zu können. Aus diesem Grunde wird die Planstraße A bis an die nördliche Plangebietsgrenze herangeführt.

Auf dem ehemals gewerblich genutzten, nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstück können 6 neue Baugrundstücke geschaffen werden, die sowohl für eine Bebauung mit Einzelhäusern als auch mit Doppelhäusern geeignet sind. Mit Ausnahme des an den Stoverseeen grenzenden Baugrundstücks werden alle übrigen Baugrundstücke von der Planstraße A erschlossen. Dazu zählt auch das unbebaute Grundstück hinter den Baugrundstücken Rendsburger Straße 309 und 309 a.

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

Maßgebend für die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung ist das aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ablesbare Gliederungsprinzip mit einer Nutzungsabstufung von gewerblichen Nutzungen ostwärts der Rendsburger Straße, gemischten Nutzungen entlang der Rendsburger Straße und westlich daran anschließenden Wohnbaunutzungen. Für die Grundstücke an der Rendsburger Straße und das unmittelbar folgende Baugrundstück am Stoverseeen wird in Ableitung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Nutzungsart Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Mischgebiet sind gleichrangig Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Für das Altbaugrundstück Stoverseeen 6 und für sämtliche Neubaugrundstücke im Plangebiet wird entsprechend dem vorgenannten Gliederungsprinzip die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht auch der geltenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 150 für die Baugrundstücke südlich des Stoverseeen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) ist ein wesentlicher Bestandteil zur Bestimmung über das Maß der baulichen Nutzung. Bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung der Firsthöhe auf 9 m im Allgemeinen Wohngebiet erscheint es gerechtfertigt, neben der in Siedlungsbereichen üblichen 1-geschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss auch die Möglichkeit für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu eröffnen. Im Falle einer 2-geschossigen Bebauung wird eine weitergehende Beschattung der Nachbargrundstücke durch die Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m vermieden.

Die zulässige Grundstücksversiegelung eines Baugrundstücks wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die gewählten Grundflächenzahlen von 0,3 für das Mischgebiet (MI) bzw. 0,25 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ermöglichen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugebiete. Überschreitungen des festgesetzten maximalen Überbauungsgrades durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 für das WA-Gebiet bzw. 0,5 für das MI-Gebiet festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht somit der vorhandenen Bebauungsstruktur im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Dies gilt ebenso für die festgesetzte offene Bauweise.

Mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird für die Altbaugrundstücke an der Rendsburger Straße der Gebäudeabstand zur Straßenbegrenzungslinie entsprechend der tatsächlichen Bebauung in unterschiedlicher Tiefe vorgegeben. Damit wird der Freihaltung der vorhandenen Vorgärten Rechnung getragen.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen Neubaugrundstücke erfolgt über die Planstraße A, die vom Stoverseegegen abzweigend bis an die nördliche Grenze des Plangebiets führt und zunächst dort endet. Die Straße selbst und die in ihr verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen müssen so dimensioniert werden, dass eine Erschließung der nördlich angrenzenden Baulandreserven möglich ist.

Entgegen der im Bebauungsplan Nr. 150 dokumentierten Absicht soll die Planstraße A nicht mehr mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut werden, sondern als verkehrsberuhigte Straße. Die Anbindung an den Stoverseegegen wird nicht als Straßeneinmündung ausgebaut, sondern als Gehwegüberfahrt. Die gewählte Dimensionierung der Verkehrsfläche erscheint angesichts der verkehrlichen Bedeutung dieser Erschließungsstraße als angemessen.

Am Ende der Planstraße A ist zunächst eine provisorische Wendemöglichkeit auch für größere Fahrzeuge, z. B. Müllfahrzeuge zu schaffen. Die Herstellung dieser Anlage wird durch einen Erschließungsvertrag gesichert. Bei einer Fortführung der Planstraße A können die provisorischen Rückstoßflächen dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen werden. Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine Verkehrsanbindung zur Innenstadt über die auf der Rendsburger Straße verkehrende Buslinie der Autokraft.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraße A erfolgt über einen Regenwasserkanal, der an den im Stoverweg verlaufenden Regenwasserkanal angebunden wird. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht Anlagen zur Regenwassernutzung zugeführt wird.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der im Stoverseegegen vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Zur Elektrizitätsversorgung kann die zwischen den Grundstücken Stoverseegegen 4 und 6 befindliche Trafo-Station herangezogen werden.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch den städtischen Fuhrpark.

4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Falle der baulichen Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche zählen zu den bewältigungsbedürftigen Eingriffen in Natur und Landschaft vor allem die Bodenversiegelung durch Errichtung von Bauvorhaben, für die der Bebauungsplan neues Planrecht schafft. Bauliche Anlagen, deren Errichtung nach den Vorschriften des § 34 BauGB zulässig gewesen wäre, bleiben jedoch bei der Eingriffsbilanzierung außer Betracht. Dies trifft für bei der vorliegenden Planung innerhalb eines überwiegend geschlossen bebauten Siedlungsbereiches zu, da durch den Bebauungsplan kein höherer Grad des Eingriffes in Belange von Boden, Natur und Landschaft ausgelöst wird als dies auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wäre. Zu beachten hierbei ist die ehemalige Nutzung des derzeit unbebauten Teilbereiches durch eine Autoverwertung, die mit einer erheblichen Bodenversiegelung durch die Grundflächen von hochbaulichen Anlagen sowie

Lagerplätzen einher ging. Das im Bebauungsplan Nr. 150 A festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt hinter diesem ehemals vorhandenen Versiegelungsgrad zurück; insofern wird kein erstmaliger oder schwerer Eingriff in die Belange von Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

Auf den ehemals von der Autoverwertung genutzten Flächen können Bodenverunreinigungen trotz intensiver Aufräumungsarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung ist vor Baubeginn eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Ob ein Sanierungsbedarf besteht, ist im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zu klären. Ein Sanierungsbedarf kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Lärmquellen. Neben dem Verkehrslärm durch Straßenverkehr auf dem Autobahzubringer, der Kreisstraße 1 und dem Stoverseegeen ist das Gebiet auch von dem durch den Eisenbahnverkehr auf der Bahnstrecke Neumünster – Flensburg verursachten Verkehrslärm betroffen. Die Lärmbeeinträchtigung durch den Schienenverkehr wird allerdings durch den bereits im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 150 errichteten Lärmschutzwall reduziert. Eine darüber hinausgehende Minderung der Schalleinwirkungen durch entsprechende aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/-wand) ist aufgrund der überwiegend bebauten Plangebietsumgebung nicht möglich. Auch eine Verlängerung des vorhandenen Walles entlang der DB-Trasse kann mit Hinsicht auf die mangelnde Verfügbarkeit der hierfür erforderlichen privaten Grundstücksflächen kurzfristig nicht umgesetzt werden. Trotz dieser einschränkenden Standortbedingungen erscheint eine Überplanung des Gebietes als vertretbar und erforderlich, um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Beachtung städtebaulicher Ordnungskriterien eine innere Verdichtung des Siedlungsgefüges und eine günstige Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen erzielen zu können.

Die bestehende und zu prognostizierende Immissionssituation wurde durch ein schalltechnisches Gutachten (Zech Ingenieurgesellschaft, Schalltechnischer Bericht Nr. HL 1892.1/01 vom 03.12.2003) ermittelt, das auch Vorschläge zur Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes unterbreitet. Diese Vorgaben sind berücksichtigt worden. Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können demnach durch eine Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewahrt werden: Die raumabschließenden Bauteile wie Wände, Dächer und Fenster von Gebäuden mit Wohn- und Büroräumen müssen die in den textlichen Festsetzungen genannten Schalldämmmaße erfüllen, was bei konventioneller Bauweise in der Regel nur mit geringen Mehraufwendungen einhergeht. Die Überschreitung der Lärmschutz-Orientierungswerte zu Nachtzeiten erfordert des weiteren den Einbau mechanischer Lüftungsanlagen in Schlafräumen. Hierbei ist auf schallgedämpfte Ausführungen zu achten, die das gleiche Schalldämmmaß wie die raumabschließenden Bauteile erreichen. Für die bestehenden und geplanten Baugrundstücke im Nahbereich der Rendsburger Straße und des Stoverseegeen wird des weiteren festgesetzt, dass die Aufenthaltsbereiche im Freien, wie z. B. Terrassen, Freisitze o. ä. im Schallschatten der Gebäude, d. h. an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder in Richtung der Lärmquellen mit zusätzlichen schallabschirmenden Einrichtungen (Schallschutzmauern o.ä.) zu versehen sind. Bei Beachtung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die hiermit verbundenen Nutzungseinschränkungen und Aufwendungen für die Bauherren sind angesichts der mit der Planung verbundenen städtebaulichen Zielsetzung einer geordneten Verdichtung des überwiegend bereits bebauten Gebietes als vertretbar anzusehen.

Bei der Bemessung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurde die schallabschirmende Wirkung der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung berücksichtigt. Dies erscheint vertretbar, da davon ausgegangen werden kann, dass hier eine Bebauung in der vorhandenen oder in ähnlicher Ausprägung langfristig erhalten bleiben wird.

Hinsichtlich der von sonstigen Immissionsquellen ausgehenden Einwirkungen ist festzustellen, dass das an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 A östlich angrenzende Siedlungsgebiet nördlich Stoverseegen und östlich der Rendsburger Straße vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird. Für den unmittelbar benachbarten Bereich besteht kein Bebauungsplan; der Geltungsbereich des sich nördlich an dieses Gebiet anschließenden Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“ befindet sich in einer Entfernung von rd. 200 Meter nördlich des vorliegenden Plangebietes. In seinen südlichen Abschnitten wird eine Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In dem unbeplanten, unmittelbar östlich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 150 A gelegenen Bereich ist die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen demgegenüber auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Dieses Gebiet ist als historisch

gewachsene Gemengelage zu bewerten, die sich durch ein Nebeneinander von nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen kennzeichnet. Insoweit gilt hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das sich sowohl in einer Einschränkung der potentielle Emissionswirksamkeit der gewerblichen Nutzungen als auch in einer Minderung des Schutzanspruches der vorhandenen Wohnbebauung vor gewerblichen Einflüssen auswirkt. Mit Hinsicht auf die in dem bestehenden Zusammenhang vorliegenden Emissionsbeschränkungen für die gewerblichen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass das in Mischgebieten anzusetzende Immissionsschutzbedürfnis im Planbereich unmittelbar westlich der Rendsburger Straße gewahrt wird, zumal etwaige städtebauliche Konflikte, die aus der gewachsenen Nachbarschaftssituation resultieren, der Stadt Neumünster nicht bekannt sind. Ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an vorhandene gewerblich dominierte Bereiche erfolgt nicht: Die Gliederung des Plangebietes sieht eine Festsetzung von Nutzungsarten mit einem höheren Schutzanspruch (Allgemeines Wohngebiet) lediglich im westlichen, von dem gewerblich dominierten Siedlungsbereich abgewandten und durch vorhandene Bebauung abgeschirmten Teilgebiet vor; dem Trennungsgebot des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wird somit Rechnung getragen.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt für Vorhaben und städtebauliche Projekte ab einer bestimmten Größenordnung entweder die zwingende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder bei Erreichen eines unteren Schwellenwertes eine Einzelfallprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Maßgebend für die Schwellenwerte bei städtebaulichen Projekten ist die Summe der im Höchstfall zulässigen Grundflächen aller Vorhaben im Plangebiet. Für das vorliegende Plangebiet wird noch nicht einmal der untere Schwellenwert erreicht. Somit erübrigt sich eine Einzelfallprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Durch die Bebauung der Neubaugrundstücke entlang der Planstraße A wird das Orts- und Straßenbild nicht allein für den etwa 110 m langen Straßenabschnitt geprägt, es ist vielmehr davon ausgehen, dass dieser Straßenabschnitt zukünftig den Auftakt für eine größere Siedlungserweiterung auf dem Hinterland der Grundstücke Rendsburger Straße 315 – 337 bilden kann.

Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird einerseits durch die städtebaulichen Vorgaben beispielsweise durch die Straßenführung, die Bauhöhen, die Vorgartentiefe und die Grüngestaltung geprägt, andererseits durch die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstückseinfriedigungen.

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen bewegen sich stets im Spannungsfeld zwischen dem Anspruch des Bauherrn auf möglichst weitreichende Gestaltungsfreiheit und dem Anspruch der Öffentlichkeit auf ein harmonisches Siedlungsbild. Der weitgehende Verzicht auf baugestalterische Festsetzungen bezüglich der Verwendung von Baustoffen hat in Baugebieten jüngerer Zeit zu Haustypen geführt, die der norddeutschen Landschaft wesensfremd sind und für deren Baukultur untypisch sind. Gemeint sind die sog. „Blockhäuser“ oder „Blockbohlenhäuser“. In der ländlichen Baugeschichte wurden derartige Baukonstruktionen allenfalls bei untergeordneten Gebäuden wie Kornspeichern o. ä. angewendet, nie jedoch für Wohn- oder sonstige Hauptgebäude. Im Gegensatz zu Gebäuden in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterungen versehen sind, widerspricht das Erscheinungsbild von Wohnhäusern in der genannten Konstruktionsart in mehrfacher Hinsicht den allgemein gültigen Gestaltungsansprüchen. Sie sind daher mit ihrer Umgebung im Sinne der Gestaltungsvorschriften des § 14 Landesbauordnung (LBO) kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung einer landschaftsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens besteht die Zielvorstellung, eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen, die eine Errichtung von Wohngebäuden in Form von Blockhäusern oder Blockbohlenhäusern nicht zulässt.

Aus gestalterischen Gründen sollen auch Regelungen über Grundstückseinfriedigungen entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. Die Vorschrift, wonach an Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, keine geschlossenen Einfriedigungen über 0,8 m Höhe errichtet werden dürfen, soll der Entstehung einer optisch einengenden Abriegelung der Vorgartenbereiche gegenüber dem öffentlichen Raum entgegenwirken und somit das Erscheinungsbild einer großzügigen, durchgrüneten Wohnsiedlung unterstützen. Ein wirksamer Sichtschutz kann jedoch durch eine Einfriedigung der Baugrundstücke mit lebenden Hecken erzielt werden.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll alsbald mit den Erschließungsarbeiten für die Planstraße A begonnen werden. Nach Fertigstellung der Baustraße sind die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben gegeben.

Der Eigentümer der von der Planstraße A erschlossenen Grundstücksflächen beabsichtigt, den Straßenausbau auf eigene Rechnung durchzuführen. Die Einzelheiten des Straßenausbaus sind in einem Erschließungsvertrag zu regeln, der zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Neumünster abzuschließen ist.

2. Bodenordnung

Die beim Bau der Planstraße A an deren Ostseite verbleibenden Restflächen sind eigenständig nicht verwertbar. Es bietet sich daher an, diese Restflächen den beiden benachbarten Grundstücken zuzuordnen. Für den Fall, dass ein freihändiger Erwerb durch die Nachbareigentümer nicht zustande kommt, kann in einem Grenzregelungsverfahren nach den §§ 80 – 84 BauGB eine einseitige Zuteilung erfolgen.

3. Rechtsfolgen

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

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,61 ha	45,5 %
Mischgebiet (MI)	0,65 ha	48,5 %
Straßenverkehrsfläche	0,07 ha	5,2 %
Flächen für Versorgungsanlagen	<u>0,01 ha</u>	<u>0,8 %</u>
Gesamtfläche	1,34 ha	100,0 %

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Planstraße A einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von 98.000,00 € ermittelt worden.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von 25.000,00 € ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 27. April 2004
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)