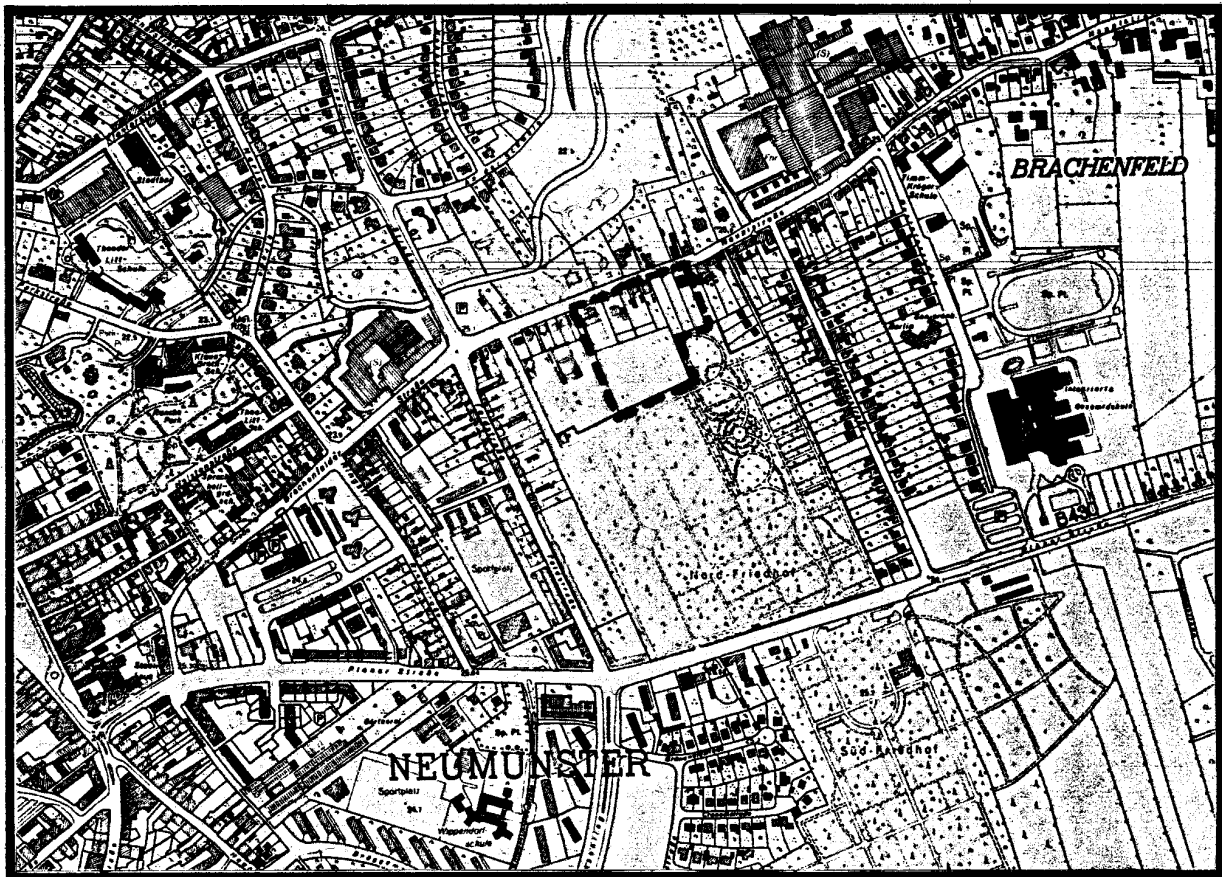




**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 155
"Südlich der Hauptstraße"**

für das Gebiet zwischen der Hauptstraße und dem Nordfriedhof
im Bereich der Grundstücke gerade Haus-Nrn. 2 - 16.

Stadtteil: Brachenfeld/Ruthenberg



Übersichtsplan M 1:10000

Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Brachenfelder Straße 1-3
Tel: 04321/403-1

Stand: 10.07.1992
Anlagen: 8

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 vorhandene Baulandreserven für eine Wohnbebauung erschließen zu können. Es handelt sich dabei im wesentlichen um ehemals gärtnerisch genutzte Flächen, die die Stadt Neumünster im Tauschwege erworben hat. Weitere Bebauungsmöglichkeiten können durch Teilung vorhandener Baugrundstücke geschaffen werden.

Das Plangebiet erstreckt sich auf das Gelände zwischen der Hauptstraße und dem Nordfriedhof im Bereich der Grundstücke gerade Haus-Nrn. 2 - 16. Im Interesse einer sinnfälligen Gebietsabgrenzung werden neben den unbebauten auch bereits bebaute Grundstücke in das Plangebiet einbezogen.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 2,47 ha große Plangebiet liegt etwa 700 m ostwärts des Stadtzentrums im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg. Als Verlängerung der Brachenfelder Straße führt die Hauptstraße vorwiegend durch wohnlich genutzte Gebiete, die im alten Siedlungsbereich von Brachenfeld allerdings noch von landwirtschaftlichen Betrieben durchsetzt sind. Der Bebauungszusammenhang endet kurz vor der Stadtgrenze. Als Aufelder Weg führt die Straße dann weiter zum Nachbarort Tasdorf.

Im mittleren Abschnitt der Hauptstraße hat sich in dem Komplex einer früheren Tuchfabrik (Gebr. Hanssen) eine gewerbliche Nutzung erhalten, die den Verkehr auf der Hauptstraße mit einem maßgeblichen Anteil beeinflusst. Dies betrifft vor allem den dort ansässigen Verbrauchermarkt, der einen weit über die nähere Umgebung hinausgehenden Einzugsbereich abdeckt. Für das dem Verbrauchermarkt benachbarte Gelände, das bis vor kurzem von einem metallverarbeitenden Betrieb genutzt wurde, sind noch keine konkreten Verwertungsabsichten bekannt. Nach den Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

An der Hauptstraße befinden sich neben dem beschriebenen Verbrauchermarkt weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Für die schulische Versorgung steht die Timm-Kröger-Schule als nächstgelegene Grundschule zur Verfügung. In einem Umkreis von 1 km sind auch sämtliche Arten von weiterführenden Schulen vorhanden.

Zur technischen Infrastruktur ist zu bemerken, daß die in der Hauptstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen noch aufnahmefähig sind.

Die Hauptstraße wird von einer Buslinie der Stadtwerke Neumünster bedient.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet folgende Nutzungen dargestellt:

Für das Gelände südlich der Hauptstraße ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Straßenzug Brachenfelder Straße/Hauptstraße (Kreisstraße 10) ist als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt. Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Trassen der von der Deutschen Bundespost betriebenen Richtfunkstrecke Neumünster - Bad Segeberg angeschnitten. Innerhalb dieser Richtfunkstrecken sind bestimmte Höhenbeschränkungen zu beachten, die für das Plangebiet allerdings ohne Bedeutung sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes der Stadt Neumünster. Für die jeweiligen Schutzzonen gelten bestimmte Nutzungsbeschränkungen.

Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume ist durch die Baumschutzverordnung der Stadt Neumünster unter Schutz gestellt. Im übrigen gelten bezüglich Eingriff und Ausgleich die generellen Vorschriften des Landschaftspflegegesetzes.

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 in bebauten Gebieten 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. Die ursprünglich auch erwogene Errichtung von Wohnungen im Geschößwohnungsbau und die damit verbundene Nutzungsdichte hätte möglicherweise zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnnutzung geführt und wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

Die örtlichen Gegebenheiten wie vorhandene Zuwegung, Abgrenzung des Nordfriedhofes und der Nachbargrundstücke, erhaltenswerter Baumbestand etc. bildeten die Ausgangsbasis für die Erstellung des Plankonzeptes, das sich zunächst nur auf das ehemals gärtnerisch genutzte Hintergelände erstreckte. Es liegt auf der Hand, dieses Gelände über eine von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße zu erschließen, die im Einfahrtsbereich über die vorhandene Zuwegung neben dem Gartenbaubetrieb führt. Der weitere Verlauf der Stichstraße wird im wesentlichen durch die Anordnung und Aufteilung der Baugrundstücke vorgegeben. Im weiteren Planungsverlauf ergab sich dann die Zielvorstellung, über die städteigenen Flächen hinaus auch benachbarte Privatgrundstücke in die Planung einzubeziehen, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf Teilflächen dieser Grundstücke zu schaffen.

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

Ein weiteres Planungsziel bestand darin, den erhaltenswerten Baumbestand in die Planung zu integrieren und ggf. durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Es ist nicht zu erkennen, daß sich die Planung für die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke nachteilig auswirkt. Die erwerbsgärtnerische Nutzung im Plangebiet und auf benachbartem Gelände hat in der Vergangenheit zu keinen Konflikten mit der benachbarten Wohnnutzung geführt. Es wird erwartet, daß auch zukünftig keine Nutzungskonflikte auftreten.

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.

B INHALT DER PLANUNG

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise

Für die Nutzung der neuen Baugrundstücke ist vorrangig die Schaffung von Wohnraum anzusehen. Auf den bereits bebauten Grundstücken soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben. Der Vorrang der Wohnnutzung rechtfertigt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Lediglich für das Grundstück des Gartenbaubetriebes wird im Interesse der Bestandssicherung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Bedürfnissen zur Errichtung familiengerechter Wohngebäude in Form freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser.

Für die Baugrundstücke an der Hauptstraße läßt der Bebauungsplan eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zu. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Bebauung, die durch einen Wechsel von 1- und 2-geschossigen Gebäuden gekennzeichnet ist. Für die Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich erscheint eine Bebauung mit einem Vollgeschoß angemessen. Da nach der gültigen Baunutzungsverordnung die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, z. B. in Dachgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen sind, ist das Maß der baulichen Nutzung für die eingeschossig bebaubaren Grundstücke durch die zusätzliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ausreichend bestimmt.

Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Die in der offenen Bauweise grundsätzlich zulässige Errichtung von Hausgruppen bis zu 50 m Länge ist aufgrund der geplanten Grundstücksaufteilung und der Vergabe der stadteigenen Grundstücke an Einzelbewerber kaum zu erwarten. Es wird deshalb nicht als erforderlich angesehen, die Zulässigkeit von Hausgruppen durch textliche Festsetzung auszuschließen.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße werden über eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen, die an ihrem Ende über eine selbst für größere Kraftfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit verfügt. Einige Grundstücke werden über kurze Stichwege erschlossen, die von der Stichstraße bzw. dem Wendeplatz abzweigen. Die Anordnung der Erschließung schafft nicht nur die Voraussetzungen für die Bebauung der stadteigenen Flächen, sie eröffnet auch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf rückwärtigen Teilflächen der an der Hauptstraße gelegenen Grundstücke. Durch Zusammenlegung benachbarter Teilflächen können in diesem Bereich etwa 4 - 5 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Die begrenzte Zahl der Anliegergrundstücke und die mit einer Gesamtlänge von etwa 200 m überschaubare Abmessung sprechen für einen verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraße. Wegen des begrenzten Erschließungsbedarfs und des Verzichts auf gesonderte Gehwege kann der Ausbauquerschnitt relativ knapp gehalten werden. Die in derartig verkehrsberuhigten Bereichen vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet die Möglichkeit, den Straßenraum als Spielfläche zu nutzen.

Die notwendigen Parkmöglichkeiten sind innerhalb der Verkehrsfläche bedarfsgerecht verteilt.

Für die nach Bauordnungsrecht auf den Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme des Gartenbaubetriebes keine Festsetzungen getroffen worden. Für das Betriebsgrundstück sind besondere Festsetzungen getroffen worden, damit die Bediensteten und Besucher nicht die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum blockieren.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Abwasser, Straßenbeleuchtung und -entwässerung werden bei Errichtung der Baustraße verlegt. Nach Auskunft der Stadtwerke Neumünster besteht die Möglichkeit, das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen.

3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Im südlichen Bereich des stadteigenen Geländes befindet sich ein relativ dichter Baumbestand. Um einen möglichst großen Teil der Bäume erhalten zu können, mußten relativ große und tiefe Baugrundstücke geschnitten werden. Anderenfalls hätten noch mehr Bäume beseitigt werden müssen oder die Baugrundstücke wären in unzumutbarer Weise verschattet worden.

Für die unbedingt erhaltenswerten Bäume wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Als Ausgleich für die Beseitigung der übrigen Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche vorgesehen.

Für die vorhandenen Bäume in der Hauptstraße und für erhaltenswerte Anpflanzungen, die der Grundstückseinfriedigung dienen, sind ebenfalls Erhaltungsgebote festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die Bebauung entlang der Hauptstraße ist entsprechend ihrer Entstehungsgeschichte recht viel gestaltig. Es gibt weder einheitliche Dachformen und Dachneigungen noch einheitliche Baustoffe, aus denen sich verbindliche Gestaltungsnormen ableiten ließen. Im Sinne dieser Tradition sind auch für die zukünftige Bebauung keine derartigen Bindungen vorgesehen. Es besteht somit ein weiter Rahmen für eine individuelle Gestaltungsfreiheit.

C PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

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

Die neue Erschließungsstraße ist eine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB. Die Stadt Neumünster erhebt zur Deckung ihres Erschließungsaufwandes Beiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der dazu erlassenen Erschließungsbeitragssatzung von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke. Für Teile der Erschließungsanlagen, z. B. für die Baustraße, können Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge erhoben werden.

2. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, durch Zusammenlegung von Teilflächen benachbarter Grundstücke neue Baugrundstücke zu bilden. Ggf. sind bodenordnende Maßnahmen einzuleiten, wenn die Bildung der neuen Baugrundstücke auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.

3. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist zu bepflanzen (§ 178 BauGB). Vorher ist die Maßnahme mit dem Eigentümer zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

D STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangabe, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Reines Wohngebiet, eingeschossig bebaubar	0,84 ha	36 %
Reines Wohngebiet, zweigeschossig bebaubar	0,62 ha	26 %
Allgemeines Wohngebiet	0,46 ha	20 %
Verkehrsflächen	<u>0,43 ha</u>	<u>18 %</u>
Gesamtfläche	2,35 ha	100 %

Der Geltungsbereich umfaßt 5 bereits bebaute Grundstücke und etwa 14 neue Baugrundstücke.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Stichstraße einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 470.000,-- DM ermittelt worden. Davon hat die Stadt Neumünster nach dem geltenden Beitragsrecht einen 10 %igen Anteil in Höhe von 47.000,-- DM zu tragen.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von etwa 80.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 10. Juli 1992
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag

Ludwig

(Ludwig)



Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 18.08.1992 gebilligt.

Neumünster, den 8. September 1992
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag

Ludwig

(Ludwig)

