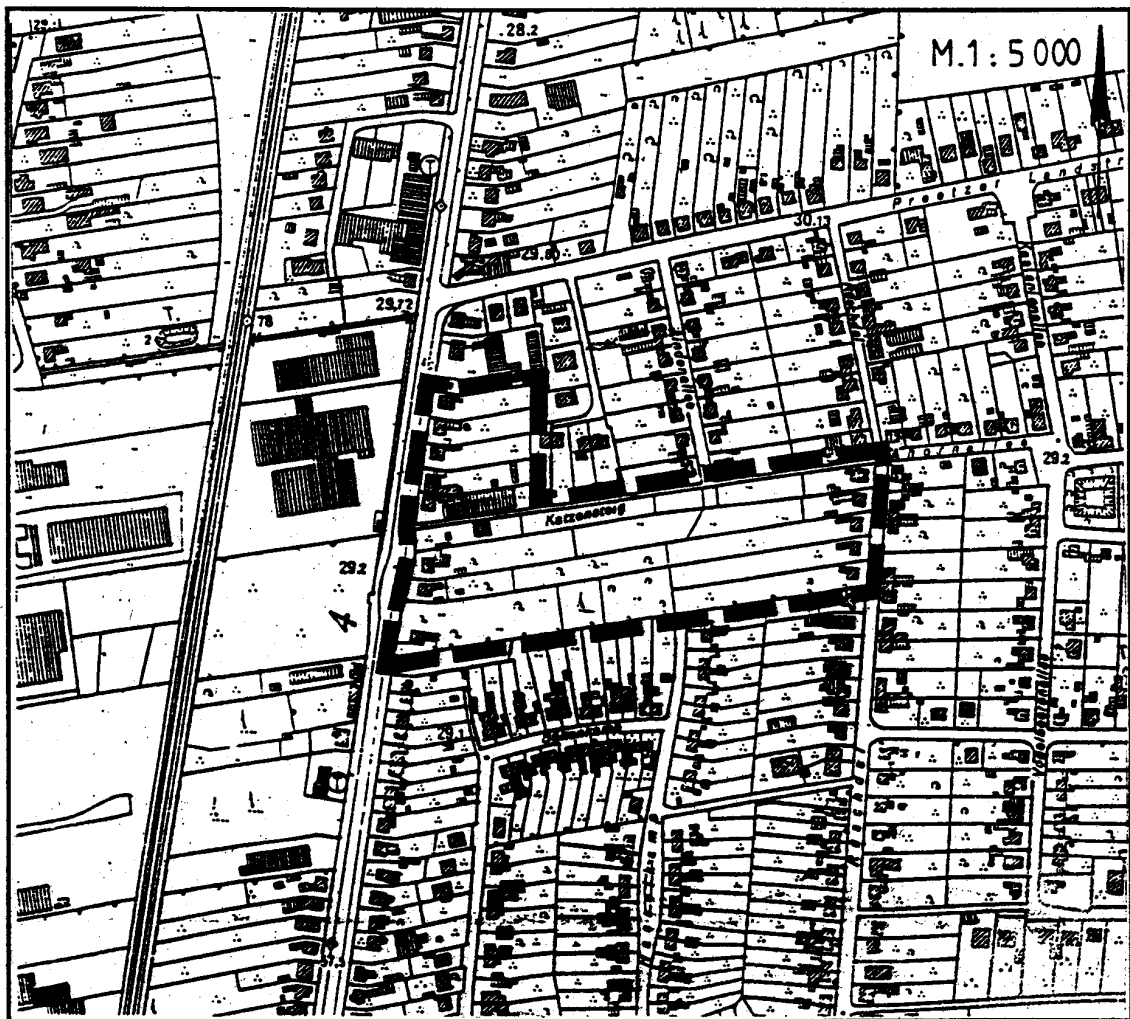


STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 156 - LINDENALLEE / HASSELKAMP -



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN KIELER STRASSE UND RÜSCHDAHL SOWIE DEN
ENDPUNKTEN DER STRASSEN LINDENALLEE UND HASSELKAMP IM STADT-
TEIL TUNGENDORF



Übersichtsplan

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

Stand: 6. August 1998

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, Erhaltungs- und Pflanzgebote
5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge, städtebaulicher Vertrag
2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
3. Bodenordnung
4. Städtebauliche Gebote
5. 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 das z. T. brachliegende Gartenland sowie Hinterland von Wohngrundstücken an der Kieler Straße und am Rüschtahl für eine Wohnbebauung erschließen zu können. Der stadtteilbezogenen Nachfrage an Baugrundstücken kann nur durch Ausschöpfung der wenigen innerörtlich noch vorhandenen Baulandreserven Rechnung getragen werden. Die geplante Nutzung entspricht den Verwertungsabsichten der mit dem überwiegenden Flächenanteil vertretenen Grundeigentümer.

Das Plangebiet umfaßt mit seinem Teilgebiet I die Grundstücke zwischen Kieler Straße und Rüschtahl, die im Norden im wesentlichen durch den quer zur Lindenallee verlaufenden Katzensteig begrenzt werden und im Süden durch den quer zum Endpunkt des Hasselkamps zu einer mächtigen Buchenreihe ausgewachsenen Knick. Zusätzlich sind noch die nördlich des Katzensteiges gelegenen Grundstücke Kieler Straße 406 - 414 in das Plangebiet einbezogen worden.

Das Teilgebiet II umfaßt eine Teilfläche des Flurstücks 6/1 der Flur 4 in der Gemarkung Tüngendorf. Die Flächen im Teilgebiet II dienen ausschließlich dem Ausgleich der im Teilgebiet I nicht vollständig ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Teilgebiet I liegt ca. 3,7 km nördlich des Stadtzentrums im Norden des Stadtteils Tugenddorf. Die Entfernung zum Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtteils am „Tugenddorfer Markt“ beträgt ca. 500 m. Diesem Stadtteilzentrum zugeordnet sind die Pestalozzischule (Grund- und Hauptschule) und die Andreaskirche mit angegliedertem Kindergarten. Den nächstgelegenen Kinderspielplatz am Eichenplatz erreicht man in ca. 300 m Entfernung.

Auf der Kieler Straße verkehren die SWN-Buslinie 51 und die Autokraft-Buslinie 1675. Die Kieler Straße verfügt beidseitig über getrennte Fuß- und Radwege. Über den Katzensteig bestehen Fuß- und Radwegverbindungen zwischen der Kieler Straße und Rüschedahl.

Die im Teilgebiet I gelegenen Grundstücke sind nur im straßenseitigen Bereich entlang der Kieler Straße und des Rüschedahl bebaut. Zwischen den Gebäuden an den genannten Straßen befindet sich eine ca. 260 m tiefe und ca. 85 m breite Fläche, die mit Ausnahme weniger untergeordneter Nebenanlagen nicht baulich genutzt wird. Neben Hausgärten, Streuobstwiesen und einer erwerbsgärtnerisch genutzten Teilfläche liegt die übrige Hälfte des Geländes entweder brach bzw. ist mit Nadelbäumen bepflanzt worden.

Das im Oktober 1995 vom Umweltbüro Schwahn vorgelegte Gutachten zur Bestandserfassung und Bewertung bestätigt eine vergleichsweise hohe Wertigkeit der Tier- und Pflanzenwelt. Der Gutachter plädiert dafür, „das Gebiet mit seinem begünstigen Klima innerhalb der geschlossenen Wohnbebauung als Trittstein- oder Inselbiotop mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu erhalten und zu entwickeln.“

Das ca. 1 ha große Teilgebiet II umfaßt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Randbereich des ehemaligen Kiesgrubengeländes „Vierkamp“. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neumünster.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

In den Flächennutzungsplänen 1966 und 1990 sind für das Teilgebiet I jeweils Wohnbauflächen dargestellt. Für das Teilgebiet II stellt der Flächennutzungsplan 1990 eine naturbelassene Grünfläche dar. Diese Fläche ist Bestandteil eines ca. 36 ha großen Areals, das langfristig nach den Zielvorgaben des Naturschutzes aufgewertet werden soll. Diese Zielvorgaben sind im Flächennutzungsplan durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dokumentiert. Entsprechend diesen Zielvorgaben wurde das gesamte Areal durch Verordnung gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt. Der geschützte Landschaftsbestandteil gliedert sich in die Schutzzone I (Kernzone), die den engeren Bereich um die ehemaligen Kiesgruben umfaßt, und die Schutzzone II (Entwicklungsbereich), die sich auf die übrigen Flächen erstreckt. Die Flächen in der Schutzzone II sind für Aufwertungsmaßnahmen prädestiniert, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle herangezogen werden können.

Die Kieler Straße wurde im Jahre 1996 von der Bundesstraße 4 zur Landesstraße 318 herabgestuft.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die lt. Flächennutzungsplan für das gesamte Teilgebiet I vorgesehene Nutzung für Wohnbauzwecke wurde zwischenzeitlich durch das erwähnte naturschutzfachliche Gutachten in Frage gestellt. Die Erörterung der konkurrierenden Belange u. a. bei der Aufstellung des neuen Landschaftsplanes führte im Ergebnis zu einer Bestätigung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsabsichten. Der Vorrang der baulichen Nutzung für Wohnbauzwecke wird einerseits mit dem Planungsgrundsatz begründet, welcher der Inanspruchnahme von innerörtlichen unbebauten Flächen den Vorrang einräumt vor einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches, andererseits mit einer zweckmäßigen und kostengünstigen Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und schließlich mit der Berücksichtigung privater Belange, die auf eine bauliche Verwertung der Eigentumsflächen abzielen.

Im Rahmen der Erörterung wurde zum Planungsziel erhoben, einen angemessenen Anteil der wertvollen Einzelbiotope zu erhalten und in die Siedlungsplanung zu integrieren. Für die Erhaltung der Biotopflächen ist neben dem Aspekt der Eingriffsminimierung auch die Anrechenbarkeit auf die Ausgleichsbilanz von Bedeutung. Eine Nichtanrechnung würde alle erstattungsbetragspflichtigen Eigentümer der Eingriffsgrundstücke zusätzlich belasten.

Im Laufe der Planbearbeitung wurde die Anregung vorgetragen, einen größeren Anteil der geplanten Baugrundstücke für senioren- und behindertengerechte Wohnzwecke vorzuhalten und den Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend zu gestalten. Diese Anregung wurde als Planungsziel aufgenommen, da der Bedarf für derartige Wohnformen offensichtlich vorhanden ist und das Plangebiet als Standort geeignet erscheint.

Die Lindenallee und der Hasselkamp, die unmittelbar an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze enden, bieten sich als Anknüpfung für die Erschließung der geplanten Baugrundstücke an. Die genannten Straßen enden beide als Sackgassen ohne Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Eine Verbindung zwischen den beiden Straßen kann einerseits dazu beitragen, unnötige Umwegfahrten und die damit verbundenen Belastungen anderer Straßen abzubauen, andererseits muß darauf geachtet werden, daß die mit der Verbindung geschaffene Durchfahrtsmöglichkeit nicht so attraktiv gestaltet wird, daß sie gebietsfremden Durchgangsverkehr auf sich zieht und die Wohnruhe der bisher ruhigen Sackgassen beeinträchtigt.

Mit Ausnahme der straßenseitigen Bebauung entlang der Kieler Straße widerspricht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern der in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur. Es ist daher beabsichtigt, entsprechende Festsetzungen zur Beschränkung der Wohnungsanzahl und zur Höhenbegrenzung der Gebäude in den Bebauungsplan aufzunehmen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Etwa die Hälfte des neu erschlossenen Baulandes wird von der geplanten Seniorenwohnanlage in Anspruch genommen. Sie wird von einer bogenförmigen Erschließungsstraße in Verlängerung des Hasselkamps (Planstraße A) umschlossen, in deren Fortsetzung der verlegte Katzensteig direkt

zur Bushaltestelle an der Kieler Straße führt. Im Süden und Westen wird die Wohnanlage von einer öffentlichen Grünfläche umsäumt, die den größten Teil der vorhandenen Streuobstwiesen umfaßt. Die einzelnen Wohneinheiten sind gruppenweise um 2 Wohnhöfe angeordnet. Die halbkreisförmig um den Wendepunkt am Ende der Planstraße A zusammengefaßte Stellplatzanlage ermöglicht es, die Seniorenwohnanlage vom Autoverkehr freizuhalten. Es ist beabsichtigt, die gesamte Anlage durch eine freiwachsende Hecke einzufassen.

Ostwärts an die Seniorenwohnanlage schließen 7 großzügig geschnittene Baugrundstücke an, die vorzugsweise für die Errichtung von Einfamilienhäusern, aber auch für die Errichtung von Doppelhäusern in Betracht kommen. Diese Baugrundstücke werden von der Planstraße B und zwei abzweigenden Wohnwegen erschlossen.

Im nördlichen Abschnitt ermöglicht der Bebauungsplan eine Hinterlandbebauung der 5 Grundstücke Kieler Straße 402 - 414. Für die Hinterlandbebauung der 3 nördlichen Grundstücke ist keine gesonderte Erschließung vorgesehen.

Einschließlich einer Baulückenschließung an der Kieler Straße können im Plangebiet etwa 26 - 33 Wohneinheiten geschaffen werden.

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

Mit Ausnahme der an die Kieler Straße grenzenden Grundstücke - hier wird die bisher gültige Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ beibehalten - wird sowohl für die Hinterlandbebauung an der Kieler Straße als auch für alle übrigen Baugrundstücke einschließlich der bebauten Grundstücke am Rüschtal als Art der baulichen Nutzung ein „reines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Nutzungsabsichten und -möglichkeiten stehen mit einer Ausnahme im Einklang mit den im Baugbiet bzw. in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen. Im rückwärtigen Bereich der Kieler Straße steht die festgesetzte Nutzungsart „reines Wohngebiet“ im Widerspruch zu dem vorhandenen Gartenbaubetrieb. Der Fortbestand des Betriebes ist im Rahmen des Bestandsschutzes gewährleistet. Bei einem Rückbau des Betriebes auf die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes befindlichen Grundstücksflächen können die rückwärtigen Teilflächen für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung korrespondiert mit der festgesetzten Nutzungsart dergestalt, daß für das allgemeine Wohngebiet an der Kieler Straße eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist, während die Bebauung im reinen Wohngebiet auf ein Vollgeschosß beschränkt ist. Mit einem ausbaufähigen Dachgeschosß darf im reinen Wohngebiet eine Firsthöhe von 9 m nicht überschritten werden. Der Erdgeschosßfußboden darf eine Höhe von 0,6 m über Gelände nicht überschreiten. Ferner ist die Anzahl der Wohnungen in diesem Teilgebiet auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die vorstehenden Regelungen gewährleisten, daß sich die Neubebauung in die in der Umgebung vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Auch die festgesetzte offene Bauweise entspricht der in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur. Die offene Bauweise, die auch die Errichtung von Hausgruppen bis zu 50 m Länge zuläßt, steht somit der Realisierung der Seniorenwohnanlage nicht entgegen.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Eine Erschließung der geplanten Baugrundstücke durch eine von der Kieler Straße abzweigende Stichstraße wurde aus verkehrlichen Gründen von vornherein ausgeschlossen. Die Abzweigung einer neuen Erschließungsstraße hätte zu Konflikten mit der Verkehrsabwicklung für den geplanten Neubau der Firma Max Bahr und der vorhandenen Bushaltestelle geführt. Insoweit verbleiben die Lindenallee und der Hasselkamp als Anknüpfungspunkte für die Erschließung der vorhandenen Baulandreserven.

Die nach den Planungszielen wünschenswerte Verbindung zwischen Lindenallee und Hasselkamp (Planstraße B) ist durch Einengung, Kurvenführung und Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich so gestaltet, daß ein Durchfahren nur mit sehr geringer Geschwindigkeit möglich ist. Es ist daher kaum zu befürchten, daß diese Verkehrsverbindung gebietsfremden Durchgangsverkehr auf sich ziehen wird.

Die bei der Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes bereits erwähnte Planstraße A in Verlängerung des Hasselkamps erschließt neben der Seniorenwohnanlage 2 weitere Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich der Kieler Straße.

Die an der privaten Stichstraße gelegenen Grundstücke Preetzer Landstraße 10, 12, 14 und 16 sowie die Grundstücke Lindenallee 1 und 2 grenzen mit rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen an geplante, befahrbare Erschließungsanlagen. Nach den Planungsvorstellungen sollen diese Grundstücke keine Zweitererschließung in Form einer weiteren Grundstückszufahrt erhalten. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Demzufolge werden die Grundeigentümer auch nicht zu Erschließungsbeiträgen herangezogen. Die bisher zum Katzensteig vorhandenen Zugangsmöglichkeiten bleiben erhalten.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Telekommunikation, Wasser und Gas sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der in den umgebenden Straßen vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Die Errichtung einer neuen Trafo-Station ist nicht erforderlich. Die Ableitung des auf den Erschließungsstraßen anfallenden Regenwassers erfolgt über die geplanten Versickerungsmulden. Zur Abfallentsorgung der an den Wohnwegen gelegenen Baugrundstücke sind jeweils Standplätze vorgesehen, auf denen die Müllgefäße am Abholtag bereitgestellt werden müssen.

4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung wurde der überwiegende Teil der als besonders wertvoll erachteten Streuobstwiesen erhalten und durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert. Die zu erhaltenden Streuobstwiesen werden um angrenzende Restflächen ehemaliger Hausgärten und Fichtenholzbestände arrondiert. Auf diesen Ergänzungsflächen werden neue Streuobstkulturen angelegt. Die öffentliche Grünfläche soll nicht den Charakter einer Parkanlage erhalten, sondern in naturhaftem Zustand belassen werden.

Da eine Umwandlung bzw. Beseitigung der wertvollen Steuobstwiesen wegen mangelnder Schutzvorschriften nicht hätte verhindert werden können, rechtfertigt die mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche getroffene Sicherung auch eine Festsetzung und Anrechnung als Ausgleichsfläche, zumal mit der Herrichtung der Ergänzungsflächen kostenträchtige Maßnahmen verbunden sind, u. a. Abbruch von Nebenanlagen und Einfriedigungen, Rodung der Fichtengehölze, Neuanpflanzung von Streuobstkulturen.

Die naturbelassene Grünfläche wird an ihrer Südgrenze durch eine Reihe von mächtigen Buchen begleitet. Neben der ökologischen Funktion stellen Grünfläche und Buchenreihe ein markantes Gliederungselement innerhalb des Siedlungsgefüges dar. Die unmittelbar an die Seniorenwohnanlage angrenzende Grünfläche steigert insbesondere deren Wohnwert. Sie bietet außerdem Möglichkeiten für kurze Spaziergänge und Naturbeobachtung und bereichert als Streifraum für die Kinder aus der Umgebung deren Spielmöglichkeiten.

Der Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung stand auch bei der Erschließungsplanung im Vordergrund. Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraßen und Wohnwege berücksichtigt die Mindestanforderungen hinsichtlich der Querschnittsbreiten für verkehrsberuhigte Wohnstraßen und -wege. Das auf den Straßen anfallende Regenwasser wird über Versickerungsmulden direkt dem Boden zugeführt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes und gleichzeitig als Kompensation für den unvermeidbaren Verlust an Grünsubstanz sind umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sowohl an den Straßen (Straßenbegleitgrün) als auch auf den Baugrundstücken festgesetzt worden. Im Einzelfall können die Grundeigentümer von der Pflicht zur Pflanzung neuer Bäume befreit werden, wenn sie die Erhaltung eines schutzwürdigen Baumes nachweisen können, für den nicht bereits ein Erhaltungsgebot in der Planzeichnung festgesetzt ist.

Auch die örtlichen Bauvorschriften tragen zur Durchgrünung des Baugebietes bei, indem sie vorschreiben, daß die straßenseitige Einfriedigung an der im reinen Wohngebiet gelegenen Baugrundstücke nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen errichtet werden dürfen.

Die Bilanzierung der durch die Erschließung und Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat ergeben, daß der Ausgleichsbedarf durch die im Teilgebiet I vorgesehenen Maßnahmen nur tlw. abgedeckt werden kann. Der restliche Ausgleichsbedarf soll durch Maßnahmen auf stadteigenen Flächen im Bereich „Vierkamp“ nördlich der Preetzer Landstraße abgedeckt. Dazu soll eine Fläche von 1,48 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und der Sukzession überlassen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kompensation für den Verlust der im Teilgebiet I vorhandenen Fichtengehölze, die nach Feststellung der Forstbehörde als Wald eingestuft werden. Die Forstbehörde hat unter Verzicht auf gleichwertige Ersatzaufforstungen einem Ausgleich in Form von Sukzessionsmaßnahmen zugestimmt.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Einfriedigungen. Das Regelungserfordernis wird damit begründet, daß Er-

scheinungsbild und Charakter einer Wohnsiedlung nicht nur durch die Errichtung der zulässigen Haupt- und Nebengebäude geprägt werden, sondern maßgeblich auch durch Art, Umfang und Gestaltung der zum größten Teil genehmigungsfreien Nebenanlagen. Durch den Erlaß örtlicher Bauvorschriften wird ein Genehmigungsvorbehalt auch für solche Vorhaben und Anlagen eingeführt, deren Ausführung anderenfalls nicht oder nur mittelbar beeinflusst werden kann. Das betrifft vor allem solche Vorhaben und Anlagen, die wesentlich zur Grundstücksversiegelung beitragen und im weiteren auch die Grundstückseinfriedigungen.

In vielen Wohnsiedlungen läßt sich ein Übermaß an versiegelten Grundstücksflächen feststellen. Insbesondere Grundstücksauffahrten und Vorplätze sind über die Nutzungsanforderungen hinaus befestigt. Neben den nachteiligen ökologischen Auswirkungen beeinträchtigt die übermäßige Versiegelung auch das Erscheinungsbild und den Charakter einer Wohnstraße, allein deshalb, weil der hohe Anteil an versiegelten Flächen weniger Raum für eine Begrünung der Grundstücke, insbesondere der Vorgärten übrig läßt.

Mit dem Erlaß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 hat der Verordnungsgeber im Gegensatz zur vorher geltenden Regelung bestimmt, daß nunmehr u. a. auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die für das jeweilige Baugrundstück zulässige Grundstücksfläche errechnet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Diese im Sinne der Versiegelungsbegrenzung erlassene Regelung greift jedoch z. T. ins Leere, da nach Landesrecht (Landesbauordnung) ein großer Teil der Nebenanlagen ohne Baugenehmigung errichtet werden kann. Auch die ergänzende Regelung des § 9 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wonach Flächen, die als Zufahrten, Gehwege, Stellplätze, Kinderspielplätze oder als Arbeits- und Lagerflächen zulässigerweise genutzt oder benötigt werden, nur dann und soweit versiegelt werden dürfen, wie es ihre Zweckbestimmung erfordert, liefert keine Vorgaben für die Ausführung der versiegelten Flächen. Mit der örtlichen Bauvorschrift wird bestimmt, daß Flächenbefestigungen in möglichst umweltschonender Weise herzustellen sind. So sind z. B. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung unzulässig.

Die Vorschrift, wonach alle Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen grenzen - die Kieler Straße bleibt davon ausgenommen - nur mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen eingefriedigt werden dürfen, soll neben dem ökologischen Aspekt vor allem das Erscheinungsbild und den Charakter einer durchgrüneten Wohnsiedlung unterstützen. Einfriedigungen aus massiven Baustoffen sind deshalb unzulässig. Aus Sicherheitsgründen können die Laubholzhecken durch einen 0,8 m hohen Maschendrahtzaun ergänzt werden, beispielsweise bei einer Hundehaltung.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge, städtebaulicher Vertrag

Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen kann erst begonnen werden, wenn die Stadt Neumünster über das Straßenland verfügen kann. Es wird erwartet, daß das Straßenland im Rahmen

der Umlegung an die Stadt Neumünster übereignet wird (Vorwegabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB). Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist insoweit vom Fortschritt der Umlegung abhängig.

Es wird in Erwägung gezogen, den Ausbau der Planstraße A und des anschließenden Fuß- und Radweges bis zur Kieler Straße dem Bauträger der Seniorenwohnanlage durch Erschließungsvertrag zu übertragen. Der Ausbau der Planstraße B einschließlich der beiden abzweigenden Wohnwege wird aus beitragsrechtlichen Gründen voraussichtlich von der Stadt Neumünster vorgenommen werden müssen. Ein Erschließungsträger kann Eigentümer von Drittgrundstücken nur auf freiwilliger Basis an den Ausbaurkosten beteiligen. Kommt keine Einigung zustande, kann der Ausbau nur über Erschließungsbeiträge refinanziert werden.

2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft für erforderlich gehaltenen Ausgleichsmaßnahmen können sowohl auf den Baugrundstücken als auch auf den sonstigen Flächen im Plangebiet festgesetzt werden. Die Durchführung der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde. Zur Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen und zur Bereitstellung der dafür erforderlichen Grundstücksflächen kann die Gemeinde Erstattungsbeträge von den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke erheben. Als Eingriffsgrundstücke sind diejenigen Baugrundstücke anzusehen, für die der Bebauungsplan neue Baurechte schafft. Eigentümer von Baugrundstücken, für die Baurechte aufgrund von alten Bebauungsplänen oder nach den Vorschriften des § 34 BauGB bestehen, können nicht zur Entrichtung von Erstattungsbeträgen herangezogen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Erstattungspflicht für die Eigentümer derjenigen Baugrundstücke begründet, die sich in dem mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Bereich befinden. Die Erstattungspflicht erstreckt sich auf die in beiden Teilgebieten des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3. Bodenordnung

Die derzeitigen Grundstückszuschnitte korrespondieren zum überwiegenden Teil nicht mit den Planungsvorstellungen zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes. Zur zweckmäßigen Gestaltung neuer Baugrundstücke soll deshalb eine Umlegung nach den Vorschriften der §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden. Bei der Umlegung werden die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen, u. a. öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen, von der Umlegungsmasse abgezogen und der Gemeinde zugewiesen (Vorwegabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB). Folglich werden bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Erstattungsbeträgen auch keine Grunderwerbskosten in Rechnung gestellt.

4. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Die Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

5. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen für das Teilgebiet I die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. In dem genannten Teilgebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen. Für das im Außenbereich gelegene Teilgebiet II gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vorschriften des § 35 BauGB. Das Teilgebiet I überdeckt z. T. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kieler Straße“. Dessen Festsetzungen werden durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Es wird unterstellt, daß für die betroffenen Grundstücke an der Kieler Straße keine Wertminderungen, sondern eher Wertsteigerungen eintreten, u. a. weil entlang der Kieler Straße statt einer 1-geschossigen zukünftig eine 2-geschossige Bebauung zulässig ist und weil im Abschnitt nördlich des verlegten Katzensteiges zukünftig die Möglichkeit für eine Hinterlandbebauung eröffnet wird. Entschädigungsansprüche sind daher nicht zu erwarten.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

<u>Teilgebiet I</u>	ha	%
Reines Wohngebiet (WR)	1,70 ha	51,2 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,96 ha	28,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,21 ha	6,3 %
Straßenbegleitgrün (Versickerungsmulden)	0,07 ha	2,1 %
Öffentliche Grünfläche	<u>0,38 ha</u>	<u>11,5 %</u>
Gesamtfläche Teilgebiet I	3,32 ha	100,0 %

<u>Teilgebiet II</u>	ha	%
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	1,35 ha	100 %
Gesamtfläche Teilgebiete I + II	4,67 ha	

Fläche der erstattungspflichtigen Baugrundstücke (Eingriffsgrundstücke)	ca. 13.560 m ²
Gesamtfläche der Ausgleichsflächen in den Teilgebieten I + II	ca. 17.300 m ²

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung (Versickerungsmulde), Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von 335.000,-- DM ermittelt worden.

Dieses Kosten können zu 90 % durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen refinanziert werden. Die Kostenermittlung für den Fuß- und Radweg (verlegter Katzensteig) ergab einen Betrag von 25.000,-- DM. Dieser Erschließungsaufwand ist nicht beitragsfähig. Kosten für den Grunderwerb fallen voraussichtlich nicht an, da eine Übereignung des Straßenlandes im Rahmen der Umlegung erwartet wird.

Die Anlegung der in der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Fußwege wird voraussichtlich Kosten in Höhe von 10.000,-- DM verursachen. Auch diese Kosten sind nicht beitragsfähig bzw. erstattungsfähig

Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von 250.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Kosten ermittelt worden:

Teilgebiet I

- | | |
|---|--------------|
| - Freilegung der Ausgleichsflächen, u. a. Abbruch von Nebengebäuden, Beseitigung von Einfriedigungen, Rodung von Restbeständen der Fichtengehölze | 28.000,-- DM |
| - Pflanzmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen der Streuobstwiesen einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege | 21.800,-- DM |

Teilgebiet II

- | | |
|--|--------------------|
| - Wert der bereitgestellten Ausgleichsfläche | 54.000,-- DM |
| - Mäharbeiten (Entwicklungspflege) | <u>3.000,-- DM</u> |

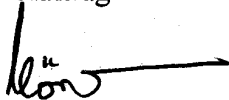
Ausgleichsaufwand insgesamt **106.800,-- DM**

Bei der Umlegung auf die erstattungspflichtigen Baugrundstücke ergibt sich eine Belastung von etwa 8,00 DM/m².

Neumünster, den 6. August 1998

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Hörst)

Anlage:

- Auswahlliste/Angebotsliste der in anzupflanzenden Hecken zu verwendenden Gehölzarten

Bebauungsplan 156, Lindenallee, Hasselkamp

Pflanzgebot für Hecken

Auswahlliste:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Echtes Geißblatt	(Lonicera caprifolium)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Gemeine Hundsrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder, Fliederbeere	(Sambucus nigra)
Schlehe, Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gemeiner Liguster*	(Ligustrum vulgare)
Rhamnus catharticus	(Echter Kreuzdorn)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)