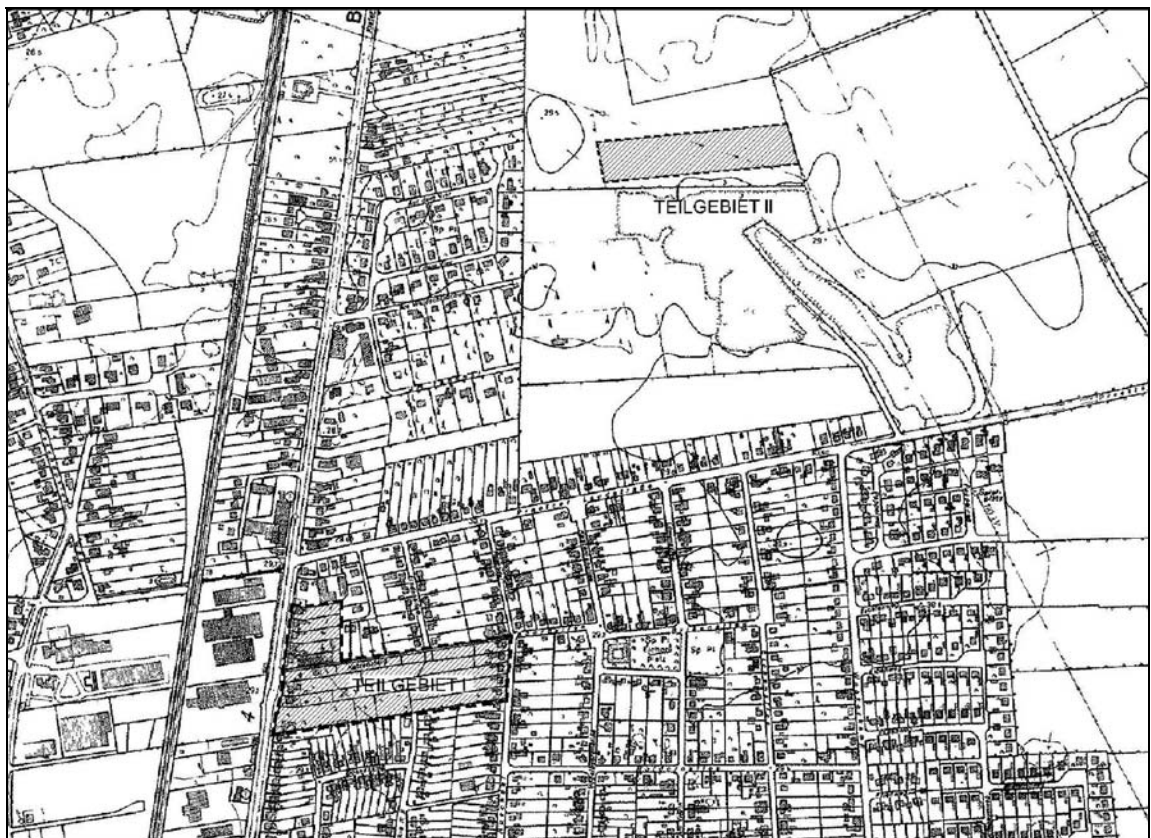




Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 - Lindenallee / Hasselkamp -

für das Gebiet zwischen Kieler Straße und Rüschedahl sowie den
Endpunkten der Straßen Lindenallee und Hasselkamp im Stadt-
teil Tungendorf



Übersichtsplan M 1 : 5.000

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

Stand: 26. April 2005
Anlagen: 14

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

Der Bebauungsplan Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ hat am 12.11.1998 Rechtskraft erlangt. Das Plangebiet umfasst mit seinem Teilgebiet I die Grundstücke zwischen Kieler Straße und Rüschedahl, 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. Ein zweites Teilgebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 6/1 der Flur 4 in der Gemarkung Tungendorf. Die Flächen in diesem Teilgebiet II dienen ausschließlich dem Ausgleich der im Teilgebiet I nicht vollständig ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit dem Planungsziel, das z. T. brachliegende Gartenland sowie Hinterland von Wohngrundstücken an der Kieler Straße und am Rüschedahl für eine Wohnbebauung erschließen zu können. Innerhalb des noch unbebauten Bereiches im Plangebiet sollte nach ursprünglicher Planung eine seniorengerechte Wohnanlage errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 sind daher auf die besonderen Anforderungen dieser anvisierten Nutzung abgestimmt worden. Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgte jedoch nicht.

Mit Hinsicht auf den Mangel an Baulandreserven im Stadtteil Tungendorf bietet sich nunmehr eine Nutzung der Flächen als Baugrundstücke für eine individuelle Bebauung mit freistehenden Einzelwohnhäusern an. Diese Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke wird jedoch durch die speziell auf das seinerzeit beabsichtigte Bauprojekt abgestimmten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 erschwert. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Planfestsetzungen auf das nunmehr beabsichtigte städtebauliche Nutzungskonzept abgestimmt werden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 156.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und zur Bildung neuer Baugrundstücke. Der entsprechende Beschluss zur Anordnung einer Umlegung wurde von der Ratsversammlung bereits im Jahre 1992 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 gefasst.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Teilgebiet I liegt ca. 3,7 km nördlich des Stadtzentrums im Norden des Stadtteils Tungendorf. Die Entfernung zum Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtteils am „Tungendorfer 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 wird die Haltestelle „Katzensteig“ von der SWN-Buslinie 1 bedient. Die Kieler Straße verfügt beidseitig über getrennte Fuß- und Radwege. Über den Katzensteig bestehen Fuß- und Radwegverbindungen zwischen der Kieler Straße und Rüschtahl.

Die im Teilgebiet I gelegenen Grundstücke sind nur im straßenseitigen Bereich entlang der Kieler Straße und des Rüschtahl 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 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

Im Flächennutzungsplan 1990 ist für das Teilgebiet I eine Wohnbaufläche dargestellt. Für das Teilgebiet II stellt der Flächennutzungsplan eine naturbelassene Grünfläche dar. Diese Fläche ist Bestandteil eines ca. 36 ha großen Areals, das langfristig nach den Zielvorgaben des Naturschut-

zes 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, die im Flächennutzungsplan als örtliche / überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, wurde im Jahre 1996 von der Bundesstraße 4 zur Landesstraße 318 herabgestuft.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Das sich mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 verbindende Planungsziel besteht in einer Anpassung der geltenden Festsetzungen an die Anforderungen der vorgesehenen Erschließung von individuell bebaubaren Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken. Das Änderungskonzept sieht insoweit eine ähnliche Art der baulichen Nutzung wie der bestehende Bebauungsplan vor, so dass wesentliche städtebauliche Grundzüge der geltenden Planung übernommen werden können.

Wie bereits im geltenden Bebauungsplan vorgesehen, geht die Änderung davon aus, dass ein angemessener Anteil der wertvollen Einzelbiotop, v.a. die Streuobstwiese im südlichen Teil des Plangebietes zu erhalten und in die Siedlungsplanung zu integrieren ist. Diese Erhaltung dient vor allem der Minimierung des durch die Planung ausgelösten Eingriffs in die Belange von Boden, Natur und Landschaft.

Während die gebietsinterne Erschließung den geänderten städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden soll, wird die vorgesehene Form der äußeren Anbindung aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen: 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.

Der bestehende Bebauungsplan sieht eine Nutzungsgliederung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen und sonstigen Nutzung vor: Lediglich die erste Bauzeile entlang der Kieler Straße wird als Allgemeines Wohngebiet, die übrigen Grundstücksbereiche als Reine Wohngebiete festgesetzt. Die Planänderung sieht eine Aufhebung dieser Differenzierung vor, da sich das gesamte

Plangebiet aufgrund seiner Lage im städtebaulichen Gefüge für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eignet. Die Entstehung bzw. Verfestigung eines monofunktionalen Nutzungsansatzes mit hieraus resultierenden überhöhten Schutzansprüchen z.B. gegenüber einwirkenden Immissionen erscheint hier städtebaulich nicht angemessen.

Eine Gliederung erfährt das Gebiet jedoch weiterhin bezüglich des zulässig Maßes der baulichen Nutzung: Die Zulässigkeit von zweigeschossigen Gebäuden wird auf den Anbaubereich der Kieler Straße begrenzt; für den inneren Plangebietsbereich wird auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Diese Regelungen entsprechen den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Etwa zwei Drittel des Plan-Teilgebietes I wird von bislang unbebauten Gartengrundstücken eingenommen. Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Struktur ist eine künftige Nutzung als Wohngebiet vorgesehen. Das Erschließungskonzept sieht wie bereits in der geltenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 156 vor, die Endpunkte der Straßen Lindenallee und Hasselkamp miteinander zu verbinden, und diese Verkehrsanbindung durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße zu ergänzen. Die Mehrzahl der Baugrundstücke lagern sich nördlich und südlich an diese Erschließungsspanne an. Der westliche, längere Erschließungsabschnitt endet in einer Wendeanlage, deren Dimensionierung ein Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht. Auch der Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen wird durch eine platzartige Erweiterung markiert, die raumbildend als Quartiersmittelpunkt fungiert; die vorgesehene Verkehrsführung soll sich gleichzeitig dämpfend auf die Fahrgeschwindigkeit der Kfz auswirken.

Im Südwesten des Plangebietes wird das Wohngebiet von einer öffentlichen Grünfläche umsäumt, die den größten Teil der vorhandenen Streuobstwiesen umfasst. Der Zuschnitt dieser Grünfläche ändert sich gegenüber der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Fläche geringfügig, ihre Dimensionierung bleibt jedoch erhalten. Durch die öffentliche Grünfläche ist eine Fußwegverbindung vorgesehen. Da sich auch die zum Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehenen Planstraße zur Mitbenutzung durch Fußgänger und Radfahrer eignet, kann der vorhandene Fuß- und Radweg „Katzensteig“ in seinem westlichen Abschnitt aufgehoben und den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden.

Im nördlichen Abschnitt ermöglicht der Bebauungsplan weiterhin eine Hinterlandbebauung der fünf Grundstücke Kieler Straße 402 - 414. Für die Hinterlandbebauung ist jedoch keine gesonderte öffentliche Erschließung vorgesehen.

Einschließlich einer Baulückenschließung an der Kieler Straße können im Plangebiet rd. 25 neue Wohngebäude errichtet werden.

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

Der geltende Bebauungsplan Nr. 156 setzt sowohl für die Hinterlandbebauung an der Kieler Straße als auch für die bebauten Grundstücke am Rüschedahl als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Aufgrund der Lage des Gebietes im Siedlungsgefüge und der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sieht die Planänderung nunmehr eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor. Insbesondere die Existenz des im Plangebiet vorhandenen Gartenbaubetriebes, jedoch auch das Planungsziel einer Vermeidung monofunktional ausgerichteter Nutzungsstrukturen legt diese Festsetzung nahe.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung korrespondiert mit der festgesetzten Nutzungsart dergestalt, dass für die Grundstücke entlang der Kieler Straße eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist, während die Bebauung im restlichen Plangebiet auf ein Vollgeschoss beschränkt ist. Die zulässige Firsthöhe wird differenziert mit 9 bzw. 10 m festgesetzt; im Mittelpunkt des neuen Quartiers ist hierbei eine etwas größere Bauhöhe zulässig, die bei ortstypischen Dachneigungen von rd. 45° auch die Errichtung von tieferen Gebäuden - z.B. bei einer Doppelhausbebauung - ermöglicht.

Ferner ist im derzeit noch unbebauten Teilbereich des Gebietes die zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei 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.

Zusätzlich zum Regelungskatalog des Ursprungs-Bebauungsplanes umfasst die vorliegende Änderung eine Festsetzung, nach der Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m von den Straßenbegrenzungslinien einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine dominante Prägung des Wohngebietes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der geltende Bebauungsplan Nr. 156 sieht eine äußere Anbindung des Plangebietes mittels einer Verbindung zwischen den beiden derzeitigen Endpunkten von Lindenallee und Hasselkamp vor. Aufgrund einer im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung zur Planänderung vorgebrachten Anregung der Anlieger beider Straßen wurden hiervon abweichende Varianten der Gebieterschließung untersucht. Neben einer Anbindung des Bereiches über eine neue Stichstraße von der Kieler Straße wurde auch eine weitere Erschließungsvariante erstellt, die die Straßenverläufe von Lindenallee und Hasselkamp getrennt fortführt und in separaten Wendeanlagen enden lässt, so

dass keine durchgehend befahrbare Verbindung entsteht. Die Gegenüberstellung der Erschließungsvarianten führte zu dem Ergebnis, dass an der vorgesehenen Anbindungsform festgehalten werden soll: Für diese Variante sprechen insbesondere die Aspekte der Behebung der bestehenden Sackgassensituationen ohne Wendemöglichkeiten, der Schaffung eines übersichtlichen, vernetzten Anliegerstraßensystems sowie der Reduzierung des Gesamtverkehrsaufkommens im Siedlungsbereich. Vor allem die seitens der Anlieger gewünschte Anbindung an die Kieler Straße weist diese Vorteile nicht auf; zudem wäre sie mit der Schaffung einer zusätzlichen, unübersichtlichen Knotenpunktsituation an der stark frequentierten Landesstraße verbunden und würde darüber hinaus eine unmittelbare Aufgabe des vorhandenen Gärtnereibetriebes voraussetzen. Die Belastung der Anlieger von Lindenallee und Hasselkamp kann angesichts der o.g. Variantenbetrachtung und der absehbaren Verkehrsmengen als hinnehmbar eingestuft werden. Die Verbindung zwischen Lindenallee und Hasselkamp (Planstraße A) wird zudem durch die Fahrbahnführung und den Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich so gestaltet, dass ein Durchfahren nur mit geringer Geschwindigkeit möglich ist. Es ist daher kaum zu befürchten, dass diese Verkehrsverbindung gebietsfremden Durchgangsverkehr auf sich ziehen wird.

Die Möglichkeit der Durchquerung des Plangebietes in Ost-West-Richtung ist für den Fußgänger- und Fahrradverkehr derzeit über den Katzensteig gegeben. Dieser Quermöglichkeit kommt eine hohe Bedeutung insbesondere für die Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Kieler Straße zu. Der östliche Abschnitt des Katzensteigs soll in seinem vorhandenen Ausbauzustand erhalten bleiben. Für den westlichen Abschnitt bietet sich jedoch eine Verlegung dieser Verbindung an, da ihr derzeitiger Verlauf die Grundstücksflächen des vorhandenen Gärtnereibetriebes an der Kieler Straße durchquert. Die zum Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehene Planstraße eignet sich zur Mitbenutzung durch Fußgänger und Radfahrer; darüber hinaus soll eine weitere Fußwegverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufen. Über diese Grünfläche und einen neuen Wegabschnitt zwischen den Grundstücken Kieler Straße 400 und 402 wird die Verbindung zur Kieler Straße hergestellt. Der Katzensteig kann daher in seinem westlichen Abschnitt aufgehoben und den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden.

Für die im nördlichen Anbauabschnitt an der Kieler Straße ermöglichte Hinterlandbebauung ist keine gesonderte öffentliche Erschließung vorgesehen; die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche kann durch private Zuwegungen erfolgen. Die Lage der Grundstückszufahrten wird nicht örtlich festgesetzt, um eine flexible, auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse abgestimmte Nutzung zu ermöglichen.

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. In der Grünfläche am verlängerten Hasselkamp ist die Errichtung einer neuen Trafo-Station vorgesehen. 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

Hinsichtlich der Minimierung und dem Ausgleich des Eingriffes in die Belange von Boden, Natur und Landschaft folgt die Planänderung folgt im wesentlichen dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 156 in seiner Ursprungsfassung zugrunde liegt. Ausgehend von einer Erfassung und Bewertung des naturräumlichen Bestandes wurde der überwiegende Teil der als besonders wertvoll erachteten Streuobstwiesen erhalten, um angrenzende Restflächen ehemaliger Hausgärten und Fichtenholzbestände arrondiert und durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert. Diese Grünfläche soll nicht den Charakter einer Parkanlage erhalten, sondern in den Randbereichen durch zusätzliche Obstbaumanpflanzungen ergänzt und in naturhaftem Zustand belassen werden.

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 Grünfläche steigert den Wohnwert der angrenzenden Baugrundstücke. Sie bietet außerdem Möglichkeiten für kurze Spaziergänge und Naturbeobachtung und bereichert als Streifraum für die Kinder aus der Umgebung deren Spielmöglichkeiten.

Die in der Planänderung vorgesehenen Grün- bzw. Ausgleichsflächen weichen hinsichtlich ihres Zuschnitts gegenüber den in der Ursprungsplanung entsprechend festgesetzten Bereichen geringfügig ab; ihre Lage und Dimensionierung bleibt jedoch weitgehend unverändert. Der festgestellte wertvolle Biotopbestand wird von dem nunmehr festgesetzten Flächenzuschnitt weiterhin erfasst. Insoweit können die Zielaussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 156 weiterhin aufrechterhalten werden; eine Aktualisierung des Grünordnungsplanes erübrigt sich.

Auch die sonstigen in der Ursprungsplanung vorgesehenen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung werden in der vorliegenden Änderung entsprechend übernommen: 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 weiteren Durchgrünung des Baugebietes und gleichzeitig als Kompensation für den unvermeidbaren Verlust an Grünsubstanz sind umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sowohl im öffentlichen Raum 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.

Zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 156 wurde eine Kompensationsbilanzierung erstellt, die zu dem Ergebnis gelangte, dass der Ausgleichsbedarf durch die im Teilgebiet I vorgesehenen Maßnahmen nur teilweise abgedeckt werden kann. Zur Deckung des restlichen Ausgleichsbedarfs sind Maßnahmen auf stadteigenen Flächen im Bereich „Vierkamp“ nördlich der Preetzer Landstraße (Teilgebiet II) festgesetzt. Dazu soll eine Fläche von 1,48 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und der Sukzession überlassen werden.

Da die Flächen- und Versiegelungsanteile der einzelnen festgesetzten Nutzungen in der Änderung des Bebauungsplanes nicht entscheidend von der Ursprungsplanung abweichen, kann die geltende Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes übernommen werden. Die vorgesehene Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Teilgebiet II wird von der vorliegenden Planänderung daher in unveränderter Weise übernommen; für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gelten die Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 156 weiterhin entsprechend.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf die Gestaltung sowohl der zulässigen Hauptgebäude als auch der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Einfriedigungen. Das Regelungserfordernis wird damit begründet, dass Erscheinungsbild und Charakter einer Wohnsiedlung nicht nur durch die Errichtung der Hauptgebäude geprägt werden, sondern maßgeblich auch durch Art, Umfang und Gestaltung von zum größten Teil genehmigungsfreien Nebenanlagen. Das betrifft vor allem solche Vorhaben und Anlagen, die wesentlich zur Grundstücksversiegelung beitragen und im weiteren auch die 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 für die hiesige Baukultur untypisch sind. Gemeint sind die sog. „Blockhäuser“ oder „Blockbohlenhäuser“. 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 entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen - Kieker Straße und Rüschedahl bleiben davon ausgenommen -, 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.

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird des weiteren bestimmt, dass Flächenbefestigungen in möglichst umweltschonender Weise herzustellen sind. So sind z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung unzulässig. Durch diese Festsetzung soll die Entstehung eines Übermaßes an versiegelten Grundstücksflächen, wie sie sich teilweise in anderen Baugebieten beobachten lässt, verhindert werden. Neben den nachteiligen ökologischen Auswirkungen beeinträchtigt eine 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.

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.

2. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft für erforderlich gehaltenen Ausgleichsmaßnahmen können entsprechend der Kompensationsbilanzierung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 156 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 zugeteilt (Vorwegabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB). Folglich werden bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen 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 geänderte 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.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

In der untenstehenden Tabelle werden die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Flächenfestsetzungen aufgelistet und der Flächenbilanz zum Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 156 gegenübergestellt:

		Bebauungsplan Nr. 156	1. Änderung
Teilgebiet 1	Reines Wohngebiet (WR)	ca. 17.000 m ² = 51%	0%
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9.600 m ² = 29%	ca. 26.200 m² = 79%
	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.100 m ² = 7%	ca. 2.600 m² = 8%
	Straßenbegleitgrün (Versickerungsmulden)	ca. 700 m ² = 2%	ca. 600 m² = 2%
	öffentl. Grünflächen	ca. 3.800 m ² = 11%	ca. 3.800 m² = 11%
Teilgebiet 1 insgesamt		ca. 33.200 m ² = 100%	ca. 33.200 m² = 100%
Teilgebiet	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 13.500 m ² = 100%	ca. 13.500 m² = 100%
	Teilgebiet 2 insgesamt	ca. 13.500 m ² = 100%	ca. 13.500 m² = 100%
Geltungsbereich gesamt		ca. 46.700 m ² = 100%	ca. 46.700 m² = 100%

Fläche der erstattungspflichtigen Baugrundstücke (Eingriffsgrundstücke)	ca. 13.380 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 244.000,- € ermittelt worden. Diese Kosten können zu 90 % durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen refinanziert werden. Kosten für den Grunderwerb fallen voraussichtlich nicht an, da eine Übereignung des Straßenlandes im Rahmen der Umlegung erwartet wird.

Die Kostenermittlung für den Fuß- und Radweg (verlegter Katzensteig) ergab einen Betrag von 10.000,- €. Die Anlegung der in der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Fußwege wird bei Ausführung mit einer wassergebundenen Decke voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 5.000,- € verursachen. Diese Aufwendungen sind nicht beitrags- bzw. erstattungsfähig.

Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von 110.000,- € 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	14.000,-- €
- Pflanzmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen der Streuobstwiesen einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	10.900,-- €

Teilgebiet II

- Wert der bereitgestellten Ausgleichsfläche	27.000,-- €
- Mäharbeiten (Entwicklungspflege)	<u>1.500,-- €</u>

Ausgleichsaufwand insgesamt **53.400,-- €**

Bei der Umlegung auf die erstattungspflichtigen Baugrundstücke ergibt sich eine Belastung von etwa 4,00 €/m².

Neumünster, den 26. April 2005

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)

Anlage:

- Auswahlliste / Angebotsliste der in anzupflanzenden Hecken zu verwendenden Gehölzarten

Diese Begründung wurde lt. Beschluss der Ratsversammlung vom 21.06.2005 gebilligt.

Neumünster, den 18. Juli 2005

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Heilmann

L.S.

(Heilmann)