



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 157
–Südlich der Ehndorfer Straße–**

für das Gebiet zwischen der Ehndorfer Straße im Bereich der Grundstücke 135 - 159, der Bebauung am Dohlenweg, der Bundesbahnstrecke Neumünster - Hamburg und dem Gelände der ehemaligen Abfallentsorgungsanlage im Stadtteil Faldera



Übersichtsplan M 1:50000

Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Brachenfelder Straße 1-3
Tel: 04321/942-0

Stand: 2. Juni 1994
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
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
5. Schallschutz
6. Gefährdungsabschätzung der Altstandorte

C PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge
2. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
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 im Sinne eines dringenden Wohnbedarfs nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch erforderlich, um stadtteilbezogenes Wohnbauland für Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser bereitzustellen. Anlaß war die Absicht der Konkursverwaltung der Firma C. Sager Söhne & Co GmbH, das in ihrem Eigentum befindliche Grundstück für die Schaffung von Baugrundstücken bereitzustellen. Da das Ansinnen der Konkursverwaltung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmt und eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken besteht, liegt die Durchführung der Planung im öffentlichen Interesse. In das Plangebiet wurden benachbarte bebaubare Grundstücke einbezogen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Grundstücke 135 bis 159 der Ehndorfer Straße, im Süden durch die Bundesbahnstrecke Neumünster - Hamburg, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Doppelhausgrundstücke am Dohlenweg und im Westen durch die ehemalige Abfallbeseitigungsanlage begrenzt.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet liegt etwa 2 km südwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Faldera. Ein großer Teil des Gebietes war im Besitz der Tuchfabrik "Sager & Söhne", die auf die-

sem Gelände früher einen Teil ihrer Produktion untergebracht hatte. Das ehemalige Fabrikgebäude ist noch vorhanden. Weiterhin befindet sich auf der Fläche eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle sowie im Süden aus Behelfswohnheimen entstandene Wohngebäude. Die Grünflächen im Südwesten des Plangebietes werden als Weideland genutzt. Das Gelände wird über einen behelfsmäßig ausgebauten Feldweg zwischen der Ehndorfer Straße Nr. 141 und 147 erschlossen. Entlang dieser Erschließung ist eine alleeartige Baumreihe vorhanden.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche und der südliche Bereich als naturbelassene Grünfläche dargestellt.

5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

Angesichts der Knappheit an Wohnraum ist es erforderlich, die Baulandreserven am Rande bestehender Siedlungsstrukturen mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu überplanen.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen eignen sich für die Erstellung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäuser bzw. Hausgruppen. Dabei soll aus Gründen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden dem verdichteten Einfamilienhausbau (Reihenhausbebauung) Vorrang eingeräumt werden. Aufgrund der rückwärtigen Lage des zukünftigen Wohngebietes soll die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Neben der verkehrlichen Funktion soll sie gleichzeitig als Freiraum für die Bewohner dienen.

Ziel der Grünordnungsplanung ist die Entwicklung einer Grünachse entlang der Bahnstrecke Hamburg - Neumünster sowie die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Grünelemente insbesondere der vorhandenen Knicks und der alleeartigen Baumreihe.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise

Der Bebauungsplan erfüllt in den Baugebieten mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den getroffenen Festsetzungen. Eine Ausnahme bilden die vorhandenen Gebäude zwischen östlichem Baugebiet und der Bahnstrecke Hamburg - Neumünster.

Aufgrund der sich im Umkreis befindlichen z. T. gewerblichen Nutzungen insbesondere entlang der Ehndorfer Straße sowie der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten der im südlichen Bereich des Plangebietes liegenden Gebäude und der besonderen Lage an der Bahnstrecke Hamburg - Neumünster werden die Bauflä-

chen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Nutzung der neuen Baugrundstücke ist vorrangig die Schaffung von Wohnraum anzusehen. Neben den Wohngebäuden sind durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auch z. B. nichtstörende Handwerksbetriebe und soziale Einrichtungen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen; d. h., im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für die Verwaltung nicht zulässig. Mit diesen Einschränkungen wird den Anforderungen an das Wohnen zugunsten der Wohnqualität in dem ohnehin durch die Lärmimmissionen der Bundesbahnstrecke Hamburg - Neumünster belasteten Wohngebietes entsprochen.

Entsprechend der Zielsetzung, Flächen für den verdichteten Einfamilienhausbau bereitzustellen, sind in Teilbereichen des Plangebietes 1- bis 2-geschossige Reihenhäuser bzw. Hausgruppen zulässig. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Bedürfnissen zur Errichtung familiengerechter Wohngebäude in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und Reihenhäusern.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird eine unbeabsichtigte Verdichtung des Baugebietes in Richtung mehrgeschossigem Geschößwohnungsbau mit ausgebautem Dach ausgeschlossen; dieses stünde auch im Widerspruch zur sparsamen Erschließung des Baugebietes. Außerdem würde der Nachweis notwendiger Stellplätze zu einer überdurchschnittlichen Versiegelung des betreffenden Baugrundstückes führen. Für die Bebauung östlich der Planstraße A wird die Traufhöhe auf 5,5 m begrenzt, um eine Verschattung der östlich angrenzenden Bebauung zu vermeiden. Gegenüber der vorhandenen Bebauung am Dohlenweg wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt; diese soll eine maßstäbliche Höhenentwicklung gegenüber der kleinteiligen Siedlungsbebauung sichern.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Stichstraße von der Ehdorfer Straße aus über das Flurstück 205. Der Ausbau der vorhandenen Wegeparzelle für die Aufnahme der gesamten Erschließung hätte zur Folge gehabt, daß die vorhandene erhaltenswerte Baumreihe aus Spitzahorn durch die Ausbauarbeiten und die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen geschädigt bzw. zerstört worden wäre. Aufgrund dessen wird die eigentliche Fahrbahn auf die Ostseite der Baumreihe verlegt. Die heute vorhandene Wegeparzelle entlang der Baumreihe soll lediglich als Fußweg ausgebaut werden. Die Erschließungsstichstraße (Planstraße A) teilt sich im Zentrum des Bebauungsgebietes in eine westlich und östlich verlaufende Erschließungsstraße mit Wendepplatz. Ein befahrbarer Wohnweg dient der Erschließung der nördlichen Baugrundstücke im östlichen Baugebiet.

Die Erschließungsanlagen sollen insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Fahrzeugführer sind demnach verpflichtet, sich im Schrittempo zu bewegen. Die Verkehrsflächen dürfen für Spielzwecke genutzt werden.

Öffentliche Stellplätze sind an den platzartigen Aufweitungen der Planstraßen B und C vorgesehen. Ebenso wird ein großer Teil der privaten Stellplätze der Reihenhäuser um die Wendeplätze angeordnet.

Im Bereich der Wendeplätze werden Standorte für Müllgefäße festgesetzt, da die Wohnwege nicht von Müllfahrzeugen befahren werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

Das Abwasser wird durch einen neu herzustellenden Abwasserkanal, abzweigend von der Ehndorfer Straße, entsorgt.

Das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücke soll über ein Graben-Mulden-System versickern. Die Herstellung und Bepflanzung der Mulden wird im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes beschrieben. Das Graben-Mulden-System ist Teil der Grün- und Ausgleichskonzeption.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über ein System in ein im Süden des Plangebietes liegendes Regenrückhaltebecken abgeführt. Der Überlauf des Rückhaltebeckens soll an die Schwale angeschlossen werden. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neumünster in der Verlängerung der Planstraße D dient als Leitungstrasse und Zuwegung zum Rückhaltebecken.

3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht aufgestellt. Im Grünordnungsplan wurde u. a. der Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Nach der im Grünordnungsplan erfolgten Bilanzierung kann der Eingriff bei Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen wurden, soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen. Diese Festsetzungen bzw. Maßnahmen dienen nicht nur der Kompensation des durch die geplanten Baumaßnahmen verursachten Eingriffs, sondern auch der Grüngestaltung des neuen Wohngebietes.

Die östlich der Wegeparzelle vorhandene Baumreihe soll erhalten und im südlichen Bereich der Planstraße A ergänzt werden. Die Ortsbild prägende Pappelreihe im Zentrum des östlichen Baugebietes wird mit einem Erhaltungsgebot geschützt. Die vorhandenen Knicks werden in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Erhaltungsgebot versehen. Zur Begrenzung des westlichen

Baugebietes wird auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ein Anpflanzungsgebot für einen Knick festgesetzt. Der neu anzulegende Knick ist mit unterschiedlichen heimischen, standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen.

Im Rahmen der Grün- und Ausgleichskonzeption wird die Fassadenbegrünung von Wohngebäuden sowie die extensive Dachbegrünung von Carports, Garagen und Müllsammelstellen festgesetzt. Weiterhin werden Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Hinweise zur Durchführung von Anpflanzungen und Begrünungen sind im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan dargelegt.

Die private Grünfläche am westlichen Rand der Bauflächen ist für einen privaten Kleinkinderspielplatz oder eine sonstige gemeinschaftliche Einrichtung (z. B. Grillplatz) vorgesehen. Die Fläche soll anteilig von den Reihenseigentümern erworben werden.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes zwischen Baugebiet und Bahnstrecke Hamburg - Neumünster wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die hier vorhandenen Gebäude genießen Bestandschutz. Neue Vorhaben sind in diesem Bereich nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, zu beurteilen.

Nach Aussagen des Grünordnungsplanes, belegt durch die Bilanzierung, reichen die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes zur Kompensierung des Eingriffes nicht aus. Daher wird die südwestlich gelegene Freifläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche bietet sich aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zum geplanten Eingriff für Ausgleichsmaßnahmen an. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung (Weidenutzung),
- Geländemodellierungen,
- Initialpflanzungen,
- Gestaltung der Uferbereiche,
- Anlage eines Knicks.

Nach Durchführung der Maßnahmen ist die Fläche außer der Zuwegung zum Rückhaltebecken der natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen. Diese Sukzessionsfläche ist eingebunden in ein gesamtstädtisches Grün- und Biotopverbundsystem.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die neuen Wohnbauflächen bilden aufgrund der rückwärtigen Lage ein eigenständiges kleines Wohngebiet. Die Gestaltung des Wohngebietes wird durch die Stellung der Gebäude (diese wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen weitgehend bestimmt), die Führung der Erschließungsstraßen mit den platzartigen Aufweitungen, die Begrünungsmaßnahmen sowie die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume bestimmt.

5. Schallschutz

Da der Bahndamm, der am Geltungsbereich entlang führenden Bahnlinie Kiel - Hamburg sehr hoch liegt, ist eine Abschirmung der Lärmimmissionen durch vorbeifahrende Züge in Form von Schallschutzwällen oder Schallschutzwänden mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht möglich. Diese müßten, um eine wirkungsvolle Abschirmung zu gewährleisten, mindestens 5 - 8 m Höhe betragen. Es wird daher auf eine Ausweisung von Lärmschutzwällen oder Wänden verzichtet. Im Textteil des Bebauungsplanes sind daher sog. passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen worden. Hier sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch die Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sollen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

6. Altlasten

Für das Grundstück der Firma Sager & Söhne besteht aufgrund einer früheren industriellen Nutzung ein Altlastenverdacht. Im Rahmen einer Untersuchung des Geländes wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, deren Ergebnis einer Bebauung mit Wohnhäusern nicht entgegensteht.

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine ehemalige Abfallentsorgungsanlage an. Das Grundwasser der Abfallentsorgungsanlage wird durch Messungen in einem Kontrollbrunnen regelmäßig geprüft. Nach heutigen Erkenntnissen besteht kein Anhalt für eine Gefährdung des zukünftigen Baugebietes.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellung, Herstellung der Erschließungsanlagen

Um eine zügige Verwertung des Grundstückes zu gewährleisten, sollen die Erschließungsanlagen als private Baumaßnahme von einem Erschließungsträger finanziert und gebaut werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung der öffentlichen Hand übertragen. Die private Herstellung der Erschließung ist angesichts der angespannten Haushaltslage der Gemeinde ein gebräuchliches Verfahren, um einerseits die Gemeinde finanziell zu entlasten und andererseits angesichts der Wohnungsknappheit, eine zügige Realisierung des Bauvorhabens zu gewährleisten.

2. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach den Bestimmungen des am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz können Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft den Grundstücks-

flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder tlw. zugeordnet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu eine entsprechende Regelung. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den neuen Baugrundstücken zugeordnet.

Die Verteilung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch eine gesonderte Satzung geregelt. Auf die Anwendung der Satzung kann verzichtet werden, wenn die Durchführung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und gesichert ist.

3. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB).

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	21.760 m ²	51 %
Grünfläche einschl. Fläche zur Entwickl. von Natur und Landschaft	16.080 m ²	38 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	4.900 m ²	11 %
Gesamtfläche	42.740 m²	100 %

Der Bebauungsplan läßt ca. 50 Baugrundstücke für eine Einfamilienhaus-, Doppelhaus- sowie Reihenhausbauung zu. Bei Ausschöpfung der zulässigen 2 Wohnungen je Gebäude erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend.

2. Kosten- und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraße einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung fallen der Stadt Neumünster keine Kosten an, da die Finanzierung und Realisierung über einen privaten Erschließungsträger abgewickelt wird.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von etwa 200.000,- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Träger zu tragen.

Neumünster, den 2. Juni 1994
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Im Auftrag


(Hörst)