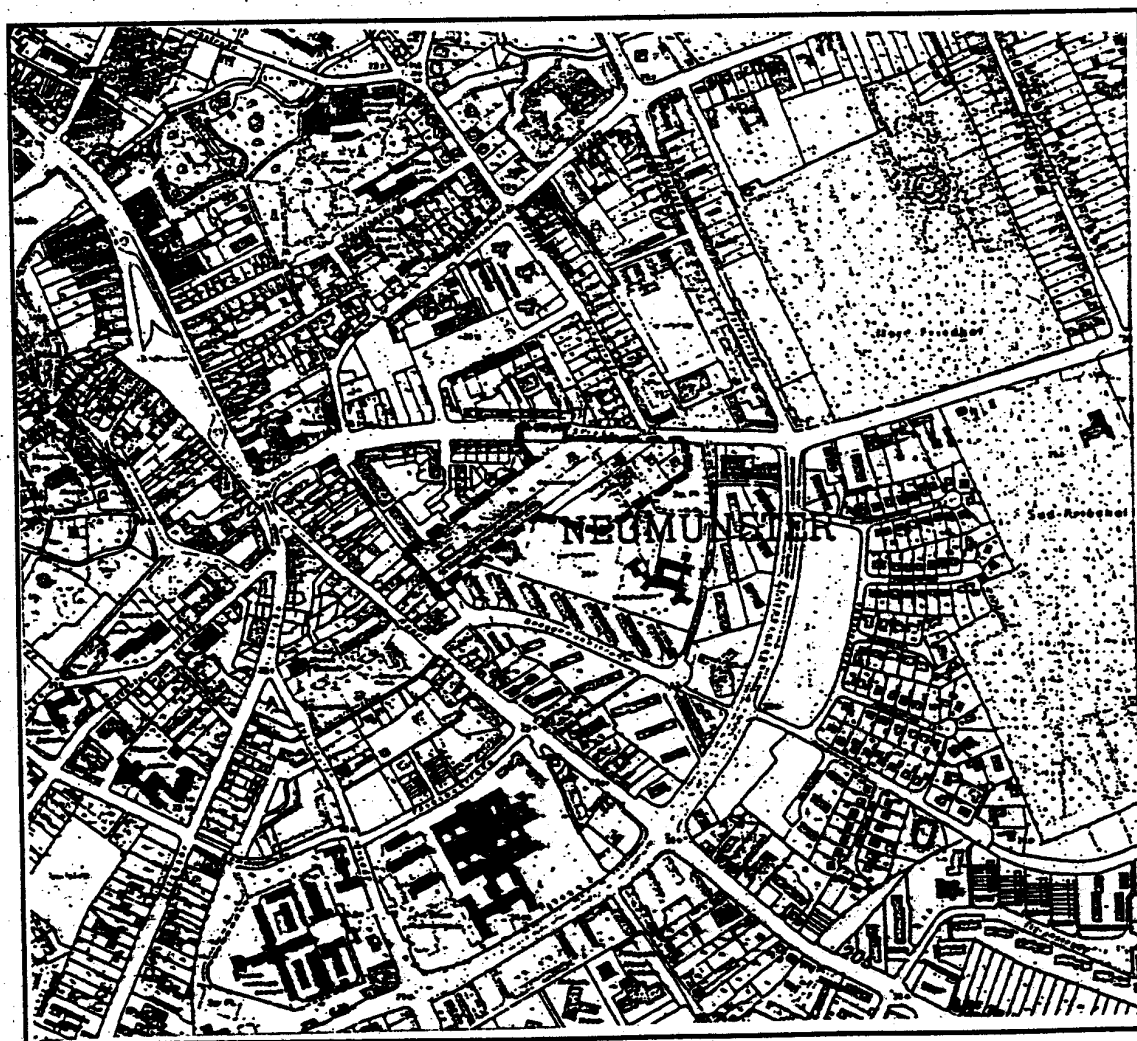


**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 163  
- PLÖNER STRASSE / HAARTALLEE -**



**FÜR DAS GEBIET DER GÄRTNEREIFLÄCHEN ZWISCHEN PLÖNER STRASSE,  
WIPPENDORFSCHULE UND HAARTALLEE IM STADTTEIL STADTMITTE**



Übersichtsplan

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

Stand: 27. April 1998

Anlagen:

9

## **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, städtebaulicher Vertrag
2. Bodenordnung
3. Städtebauliche Gebote
4. Rechtsfolgen

### **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### **2. Planungsanlaß, Plangebiet**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die brach liegenden Gärtnerflächen für eine innerstädtische Wohnnutzung erschließen zu können.

Das Plangebiet umfaßt die Gärtnerflächen zwischen der Plöner Straße, dem Spielplatz Plöner Straße/Ecke Riemenschneiderstraße, der Wippendorfschule und der Haartallee im Stadtteil Stadtmitte.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt östlich des Großfleckens, ca. 500 m vom Eingangsbereich der Lütjenstraße entfernt. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind überwiegend fußläufig erreichbar.

Im Plangebiet waren mehrere Gärtnereien ansässig, die nach und nach ihre Anzuchtbetriebe aufgaben. Heute befinden sich in der Plöner Straße noch ein Blumengeschäft sowie ein Fachbetrieb für Antennenanlagen. Ein großer Teil der Gewächshäuser ist noch vorhanden. Westlich angrenzend an das Gebiet befinden sich eine Kindertagesstätte sowie die Grund- und Hauptschule Wippendorfschule.

Der Bereich nordwestlich des Plangebietes zwischen Plöner Straße und Haartallee wurde in den 80er Jahren neu bebaut. Die kleinräumliche Bebauung wurde durch eine 3- bis 4-geschossige Randbebauung an der Plöner Straße sowie eine 2-geschossige Bebauung an der Haartallee ersetzt. Das Plangebiet selbst weist noch entlang der Plöner Straße eine Einfamilienhausbebauung auf.

Im Bereich des Plangebietes wurde die Plöner Straße 1996/1997 tlw. neu ausgebaut. Die Plöner Straße zeichnet sich insgesamt durch ihren Alleecharakter aus.

Im Plangebiet selber befinden sich entlang der jetzigen Grundstücksgrenzen Gehölzstrukturen sowie mehrere großkronige Einzelbäume. Entlang der Grundstücksgrenze zur Wippendorfschule ist ein Wall mit Gehölzbestand vorhanden.

Öffentliche Spielplätze sind sowohl östlich angrenzend an das Plangebiet als auch nördlich der Plöner Straße vorhanden.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Außerdem wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie die Plöner Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Westlich der Haartallee beginnt das Sanierungsgebiet Innenstadt.

#### **5. Planungsziele, Auswirkungen**

Die innerstädtische Fläche bietet sich für eine verdichtete und mehrgeschossige Wohnbebauung an. Aufgrund seiner zentralen, attraktiven aber auch ruhigen Lage ist das Gelände geeignet, das Wohnen in der Innenstadt zu fördern. Hier könnten z. B. altengerechte Wohnungen entstehen für die Personen, denen ihr Einfamilienhaus zu groß geworden ist bzw. die ihren Garten nicht mehr bewirtschaften möchten, aber auch familiengerechte Wohnungen, da Schulen und Spielplätze in der Umgebung vorhanden sind. Ein Angebot an diesen Personenkreis würde auch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprechen und evtl. eine Alternative zum Einfamilienhaus am Stadtrand sein.

Die räumliche Nähe zur Schule und zur Kindertagesstätte stellt planungsrechtlich kein Problem dar. Jedoch sollten sich die zukünftigen Bewohner des neuen Quartieres bewußt über die Auswirkungen dieser zum städtischen Leben gehörenden Einrichtungen sein.

Die Einfamilienhausbebauung entlang der Plöner Straße, die zur Zeit nicht für eine Neubebauung zur Verfügung steht, wurde mit in das Plangebiet aufgenommen, um mittel- bis langfristig die Fortsetzung einer innenstadtypischen Straßenrandbebauung, die auch dem Charakter der Straße entsprechen würde, fortzusetzen.

Von vornherein sollte ein Schleichverkehr zwischen Plöner Straße und Haart ausgeschlossen werden. Ein Durchfahren des Plangebietes wird nur für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge möglich sein. Somit kommt den neuen Straßen nur eine Erschließungsfunktion für die Anwohner zu. Dementsprechend können sie flächenreduziert als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Das Grünkonzept sieht vor, vorhandene Hecken und Bäume weitgehend zu erhalten sowie neue Grünräume zu schaffen.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Gliederung des relativ schmalen Plangebietes in unterschiedlich große nach Süden ausgerichtete Wohnhöfe vor. Diese Wohnhöfe werden durch einen mittig durch das Plangebiet verlaufenden Fußweg miteinander verbunden. Die geschlossene Bauweise entlang der Plöner Straße soll unter Einbeziehung des dreiecksförmigen Parkplatzes fortgesetzt werden. Die Architektur soll nach Aussagen der Bauträger den qualitativen Ansprüchen an ein innerstädtisches Wohnen gerecht werden. So sind auch zeitgemäße Haustypen mit Putzfassade und Pultdach vorgesehen. Weiterhin sollen die Erdgeschoßwohnungen Terrassen erhalten.

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

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind jedoch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auf eine Verkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup> begrenzt, da hier dem Wohnen der Vorrang eingeräumt wird und in der Umgebung ausreichend Einkaufsmöglichkeiten bestehen. Auf den Baugrundstücken ist eine 2- bzw. 3-geschossige Bebauung zulässig. Um jedoch keine unverhältnismäßig hohen Gebäudekörper entstehen zu lassen, sind auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen der Höhen sollen einerseits eine 3-geschossige Bebauung mit flach geneigtem Dach ermöglichen, andererseits aber das aufgesetzte voll ausgebaute Dachgeschoß über 2 Ebenen mit steilem Dach verhindern.

Für die Bauflächen entlang der Plöner Straße sind 3 Vollgeschosse zulässig. Ausnahmsweise sind als Straßenrandbebauung 4 Vollgeschosse zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze über eine Tiefgarage oder Palette nachgewiesen werden, und das Dachgeschoß nicht zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Auch die südlich angrenzende festgesetzte 2-Geschossigkeit kann unter den genannten Voraussetzungen um ein Vollgeschoß erhöht werden. Außerdem wird für die Bebauung an der Plöner Straße eine Baulinie festgesetzt, von der für Vor- und Rücksprünge einzelner Bauteile in einer Tiefe bis zu 2 m abgewichen werden kann.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hier sowohl offene als auch geschlossene Bauweise ermöglicht werden soll. Die Lage der Baukörper wird über die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für die Baugrundstücke im Bereich der Plöner Straße ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da hier die Randbebauung an der Haartallee fortgesetzt werden soll bzw. eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt worden ist.

### **3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt sowohl über die Plöner Straße als auch über die Brüggemannstraße/Haartallee. Der Parkplatz an der Plöner Straße wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Zufahrt als Einmündung umgestaltet. Diese Planstraße A mündet in einen Wendeplatz, von dem aus eine Tiefgarage und Stellplätze erreicht werden können. Abzweigend von der Plan-

straße A verläuft entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze die Planstraße B mit einer Verbindung zur Haartallee/Brüggemannstraße. Durchgängig ist diese Erschließungsstraße jedoch nur für das Müllfahrzeug und Rettungsfahrzeuge befahrbar. Der Kfz-Verkehr soll für die südwestlichen Grundstücke (Wohngebiete B und C) über die Haartallee, für die übrigen Grundstücke über die Plöner Straße abgewickelt werden.

Die Planstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Die dort vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit öffnet die Möglichkeit, den Straßenraum auch als Spielfläche zu nutzen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen über festgesetzte Tiefgaragen und ebenerdige Stellplatzanlagen geschaffen werden. Für die Randbebauung an der Plöner Straße wird voraussichtlich ebenfalls eine Tiefgarage erforderlich sein. Diese wird nicht festgesetzt, um aufgrund der erst mittel- bis langfristigen Bebauung dieser Fläche eine Entscheidung über die Lage nicht vorweg zu nehmen.

Öffentliche Parkplätze werden auf dem weiterhin bestehenden Parkplatz an der Plöner Straße sowie im Wendepunkt und an der Planstraße B vorgehalten.

Die durch die Bauflächen verlaufende Fußwegeverbindung wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Außerdem werden Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zum Spielplatz und zur Plöner Straße begründet. Des Weiteren werden einige Baugrundstücke mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster belastet.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Telekommunikation, Wasser, Fernwärme und Gas sowie die Schmutzwasserentsorgung können durch Erweiterung der in den umgebenden Straßen vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Zur Gewährleistung der Stromversorgung wird eine Fläche für eine Transformatorenstation im Bereich des Parkplatzes an der Plöner Straße ausgewiesen.

Die Ableitung des auf den Erschließungsstraßen anfallenden Regenwassers erfolgt über eine unterirdische Versickerung. Diese Möglichkeit der Entwässerung besteht bei flächenreduzierten Wohnerschließungen. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist ebenfalls innerhalb des Plangebietes zu versickern.

Zur Abfallentsorgung sind Standorte für Müllgefäße vorwiegend im Bereich der Stellplatzanlagen vorgesehen.

#### **4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote**

Nach § 1 a Baugesetzbuch sind umweltschützende Belange in die Abwägung einzustellen. Den Anforderungen mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird durch eine kompakte und mehrgeschossige Bauweise Rechnung getragen. Ein Landschaftsarchitekt hat die Überplanung des Gebietes begleitet und auf der Grundlage des Erlasses über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung eine Bilanzierung durchgeführt. Da größere Teile des Plangebietes mit Gewächshäusern überbaut sind, wird der Eingriff durch die geplante Bebauung als ausgeglichen bewertet. Zur ausgeglichenen Bilanz trägt auch die geplante Gestaltung der Freiflächen bei. Die durch die Baumaßnahmen zu entfernenden Gehölze werden durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Die vom Landschaftsarchitekten vorgeschlagenen Festsetzungen zur Grünordnung wurden in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Straßenbegleitgrüns bzw. entlang der Erschließungsstraßen auf den Baugrundstücken sind Stieleichen (*Quercus robur*) bzw. Kaiserlinden (*Tilia intermedia pallida*) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Entlang des mittig verlaufenden Fußweges sind folgende Einzelbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Thüringische Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca* „Fastigiata“), Apfeldorn (*Crataegus* „Carrierei“).

Für den Bereich an der Plöner Straße wird auf die Festsetzung von Baumstandorten verzichtet, da hier im Gegensatz zu den übrigen Bereichen keine konkreten Baukonzepte einschließlich einer Freiraumgestaltung vorliegen. Für diesen Bereich hat der Bauherr dafür Sorge zu tragen, daß Bäume in entsprechender Qualität und Dichte gepflanzt werden.

Die vorhandenen Knickstrukturen im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind zu erhalten und zu entwickeln; das bedeutet, nicht artgerechte Gehölze sind zu entfernen und der vorhandene Wall ist mit einer Schlehen-Weißdorn-Hasel-Knickgesellschaft neu aufzusetzen. Weiterhin sind die Terrassen der Erdgeschoßwohnungen und Müllsammelstellplätze mit heimischen Gehölzarten insbesondere Rotbuche zu umgrünen.

### **5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

Die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf die Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen. Gerade in der Innenstadt besteht die Notwendigkeit, die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Insbesondere der ruhende Verkehr trägt maßgeblich zur Versiegelung bei. Aufgrund dessen sind im Plangebiet ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten mit wassergebundenen oder luftdurchlässigen Materialien herzustellen. Unzulässig sind z. B. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung.

Im Bereich der nicht überbauten, aber befestigten Flächen sind anzupflanzende Bäume mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu versehen. Für Stellplatzanlagen kann die offene Vegetationsfläche um höchstens 2 m<sup>2</sup> reduziert werden.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, städtebaulicher Vertrag**

Das Baugebiet wird voraussichtlich in 4 Bauabschnitten realisiert. Der 1. Bauabschnitt umfaßt die Wohngebiete B und C. Der 2. und 3. Bauabschnitt umfaßt den mittleren Bereich des Plangebietes und wird voraussichtlich von Westen nach Osten je nach Bedarf hergestellt. Der 4. Bauabschnitt im Bereich der Plöner Straße (Wohngebiet A) kann erst begonnen werden, wenn die Grundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung stehen.

Der Bau der Erschließungsanlagen soll in 2 Abschnitten erfolgen. Zunächst sollen die Erschließungsanlagen für den 1. Bauabschnitt an der Haartallee realisiert werden.

Die Herstellung der Erschließungslagen erfolgt über einen privaten Erschließungsträger. Mit dem Erschließungsträger wird ein Erschließungsvertrag geschlossen, in dem die Anforderungen an den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und Herstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgegeben werden. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt Neumünster übernommen.

## **2. Bodenordnung**

Um die Bebauung an der Plöner Straße realisieren zu können, ist der Zuschnitt neuer Baugrundstücke erforderlich. Eine Regelung hierüber sollen die Grundstückseigentümer untereinander finden. Weiterhin besteht die Möglichkeit eines freiwilligen oder hoheitlichen Umlegungsverfahrens.

Zwischen der Stadt Neumünster und dem Erschließungsträger sind Grenzregelungen im Bereich der Kindertagesstätte und der Haartallee herbeizuführen.

## **3. 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).

## **4. Rechtsfolgen**

Der Bebauungsplan erfüllt in den Wohngebieten mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. In dem Bebauungsplangebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen. Das Plangebiet überdeckt z. T. den Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 50 „Haarkoppel“. Dessen Festsetzungen werden durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Da das Maß für die bauliche Nutzung für den Überdeckungsbereich erhöht wurde, werden keine Entschädigungsansprüche erwartet. Die Westgrenze des Plangebietes grenzt an den Bebauungsplan Nr. 105 „Ecke Haart/Altonaer Straße“.

# **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

## **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	26.500 m <sup>2</sup>	84,29 %
Gemeinbedarfsfläche	270 m <sup>2</sup>	0,76 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün	<u>4.700 m<sup>2</sup></u>	<u>49,95 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>31.440 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Für den 1. bis 3. Bauabschnitt sind seitens des Investors ca. 140 Wohneinheiten geplant. Im Bereich der Plöner Straße können noch einmal ca. 70 Wohneinheiten entstehen.



## 2. Kosten und Finanzierung

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

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von ca. 150.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Herstellung der Fußwege, die im Bebauungsplan über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert worden sind, sind einschließlich Bepflanzung vom Erschließungsträger herzustellen, soweit diese im Vertragsgebiet liegen.

Neumünster, den 27. April 1998  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Hörst)



Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 08.09.1998 gebilligt.

Neumünster, den 01.10.1998  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Hörst)

