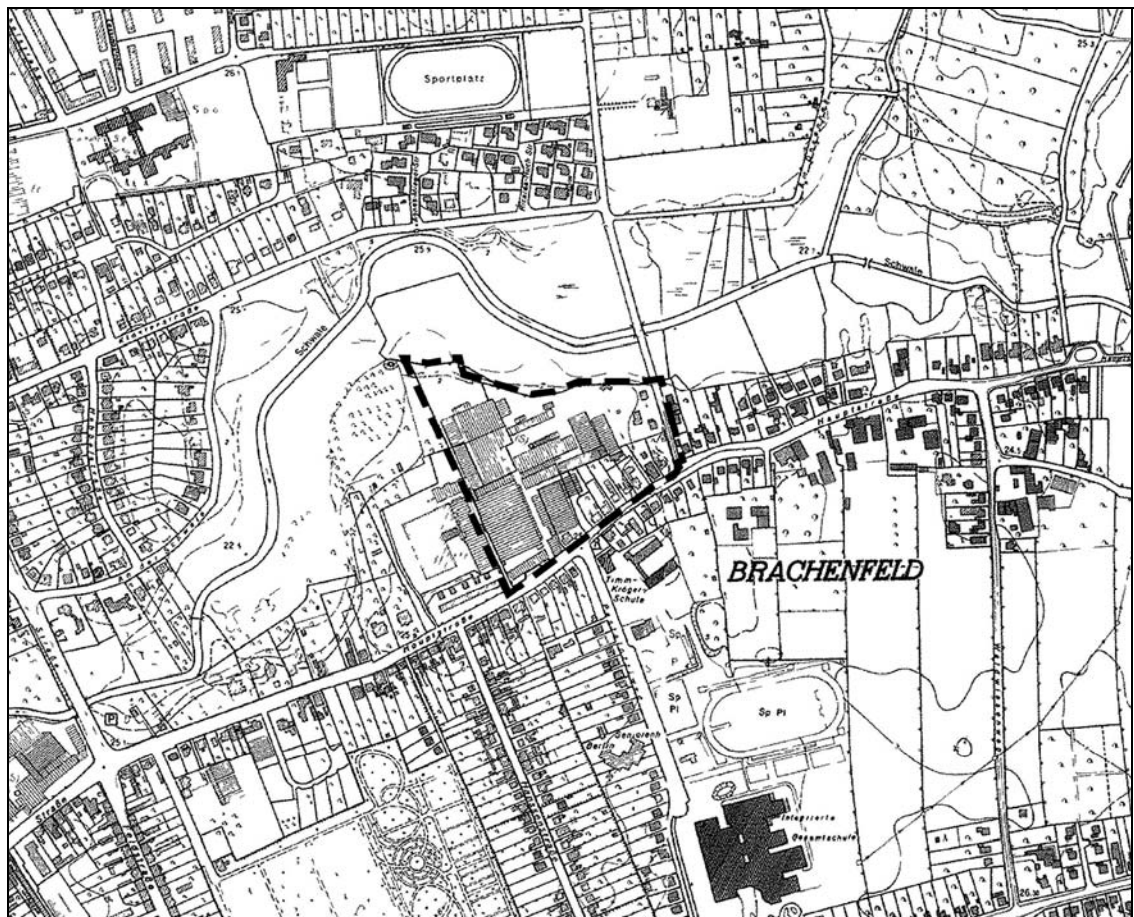




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 164 - VAW-GELÄNDE -

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HAUPTSTRASSE UND SCHWALENIEDE-
RUNG IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE HAUPTSTRASSE 45 - 65 C IM
STADTTEIL BRACHENFELD / RUTHENBERG**



Übersichtsplan

**Der Oberbürgermeister
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0**

**Stand: 13. März 2002
Anlagen: 15**

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. 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 anderweitige Verwertungsmöglichkeiten für das brachliegende Werksgelände der ehemaligen Vereinigten Aluminiumwerke (VAW) zu schaffen. Die Wiedernutzung brachgefallener Gewerbeflächen hat grundsätzlich Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen und zwar nicht nur wegen des naturschutzrechtlichen Gebots der Eingriffsvermeidung, sondern auch wegen der sinnvollen Weiternutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen. Das Plangebiet umfasst neben dem Werksgelände auch die umgebenden Wohnbaugrundstücke an der Hauptstraße und an der zur Hauptstraße gehörenden Stichstraße.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 1,4 km nordwestlich des Rathauses an der als Kreisstraße 10 klassifizierten Hauptstraße, die stadtauswärts zur benachbarten Gemeinde Tasdorf führt und stadteinwärts über den inneren Ring bis ins Stadtzentrum führt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die etwa 200 m breite Schwaleniederung, von der sich das Werksgelände durch einen deutlichen Geländesprung abhebt. Die Geländekante wird zusätzlich durch einen Baum- und Gebüschstreifen markiert.

Die bis vor einigen Jahren ausgeübte gewerbliche Nutzung hatte ihren Ursprung in der Tuchfabrik der Gebrüder Hanssen, die kurz vor der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert an dem gewässernahen Standort gegründet wurde. Das für die Woll- und Tuchverarbeitung und die Färberei benötigte Brauchwasser wurde in der Regel aus der Schwale entnommen, das Abwasser wurde auf den Schwalewiesen verrieselt.

Im Jahre 1937 begann die Phase der Aluminiumverarbeitung, die sich unter ständiger Erweiterung des Gebäudebestandes über Jahrzehnte bis zur Einstellung der Verarbeitung im Jahre 1987 hinzog. Nach eigentumsmäßiger Abtretung der von der Aluminiumverarbeitung beanspruchten Teilflächen des Werksgeländes verblieb das südwestliche Teilgebiet des Werksgeländes und ein großer Teil der Schwalewiesen im Eigentum der Familie Hanssen. Auf diesem Teilgebiet befinden sich noch Reste der aus der Ära der Tuchverarbeitung stammenden Werksgebäude, die gegenwärtig u. a. für den An- und Verkauf von Gebrauchsgütern und Gebrauchtmöbeln sowie im vorderen Gebäudetrakt an der Hauptstraße für Wohnzwecke genutzt werden. Im rückwärtigen Bereich ist in den 80er Jahren durch Um- und Ergänzungsbauten ein großflächiger Verbrauchermarkt mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen entstanden.

Die übrige Grundstücksnutzung entlang der Hauptstraße ist sowohl stadteinwärts als stadtauswärts vorwiegend durch Wohngebäude gekennzeichnet. Nur vereinzelt sind nichtstörende Handwerksbetriebe, Läden, sonstige Versorgungseinrichtungen und eine Gaststätte anzutreffen. Der Gebietscharakter dürfte als allgemeines Wohngebiet einzustufen sein.

Gegenüberliegend dem Plangebiet zweigt der Pestalozziweg ab, dessen an der Südwestseite angrenzende Grundstücke ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden, wohingegen die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite den Einrichtungen und Sportflächen der Timm-Kröger-Schule und der Integrierten Gesamtschule Brachenfeld vorbehalten sind.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan 1990 ist für die Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der in die Schwaleniederung vorragenden Nordwestecke eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese Nutzungsdarstellung setzt sich zu beiden Seiten entlang der Hauptstraße fort. Lediglich für den im rückwärtigen Bereich des Nachbargeländes befindlichen Verbrauchermarkt ist entsprechend der großflächigen Einzelhandelsnutzung eine Sonderbaufläche dargestellt. Durch entsprechende Kennzeichnung wird auf den Altlastenverdacht verwiesen, der sich auf sämtliche Betriebsflächen erstreckt, die ehemals für die Aluminiumverarbeitung, die Tuchverarbeitung und die Verrieselung von Abwässern verwendet wurden.

Für die Schwaleniederung ist entsprechend ihrer Bedeutung als Biotopverbundachse eine naturbelassene Grünfläche dargestellt. Die Verwirklichung dieser Zielvorstellungen setzt die Einschränkung oder im Einzelfall die Aufgabe der gegenwärtigen Grünlandnutzung voraus. Die Schwaleniederung gehört zum „Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster“. Auch das Grundeigentum der ehemaligen Aluminiumwerke war tlw. vom Landschaftsschutz betroffen. Mit Inkraft-Treten der 7. Änderungsverordnung am 19.05.1999 wurden die zum ehemaligen Werksgelände gehörenden Teilflächen aus dem Landschaftsschutz entlassen; die außerhalb des Werksgeländes gelegenen Eigentumsflächen in der Schwaleniederung bzw. am Rande der Schwaleniederung sind im Landschaftsschutz verblieben.

Das Plangebiet rückt an der engsten Stelle auf einen Abstand von ca. 48 m an das Schwaleufer heran. Dadurch ergibt sich eine geringfügige Überschneidung mit dem die Schwale begleitenden 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 Landesnaturschutzgesetz. Die für den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen geltenden Vorschriften werden nicht berührt, da im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes keine baulichen Anlagen errichtet werden sollen.

Bei der Planung von Neubausiedlungen ist den Belangen von Kindern und Jugendlichen insbesondere im Hinblick auf altersgerechte Spiel- und Streifräume Rechnung zu tragen. Während die Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder dem privaten Sektor zugeordnet ist, hat die Kommune die Aufgabe, entsprechende Vorsorge für schulpflichtige Kinder und Jugendliche zu treffen. Der Kinderspielplatzbedarfsplan trifft dazu entsprechende Aussagen. Danach wird die Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes bei einer merklichen Bevölkerungszunahme im Ortsteil Brachenfeld als erforderlich angesehen.

Im Verlauf der Hauptstraße und der dazugehörigen Stichstraße wird das Plangebiet durch eine unterirdische Erdgas-Haupttransportleitung tangiert.

Ursprünglich hatten sowohl die Feuerwehr als auch die Umweltbehörde Interesse an der Erhaltung des auf dem Werksgelände befindlichen Tiefbrunnens (60 m tief) bekundet. Das Interesse an der Erhaltung ist mittlerweile verneint worden. Die zuständige Wasserbehörde beabsichtigt, eine ordnungsgemäße Stilllegung des Tiefbrunnens anzuordnen.

Etwa die nördliche Hälfte des Plangebietes wird von der Richtfunkstrecke Neumünster - Bornhöved überlagert, in deren Trasse eine Bauhöhenbeschränkung von 45 m über Grund besteht.

Auf die Funktion der Hauptstraße als Kreisstraße 10 wurde bereits verwiesen.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die beabsichtigte Verwertung der Industriebrache für Wohnbauzwecke korrespondiert mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Empfindlichkeit dieser Nutzung gegenüber Bodenverunreinigungen und sonstigen Umweltgiften erfordert einen vergleichsweise höheren Sanierungsaufwand als er bei Fortführung einer gewerblichen Nutzung hätte geleistet werden müssen. Gewichtige städtebauliche Gründe sprechen jedoch gegen eine Fortführung der gewerblichen Nutzung. So war es beispielsweise zu Zeiten, als die gewerbliche Nutzung noch in vollem Umfang betrieben wurde, nicht gelungen, die mit der benachbarten Wohnnutzung bestehenden Nutzungskonflikte bauleitplanerisch in einer für beide Seiten annehmbaren Weise zu lösen. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung konnte eine sinnvolle Nutzungsabstufung nicht erreicht werden. Bei einer Fortführung der gewerblichen Nutzung hätte dieser Nutzungskonflikt voraussichtlich auch nicht in einer befriedigenden Weise gelöst werden können. Im übrigen widerspräche es dem vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Charakter der Hauptstraße, wenn diese wie auch in der Vergangenheit als Zubringer zu einem gewerblich genutzten Areal hätte herhalten müssen.

Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung zugunsten einer Wohnbaunutzung bereinigt nicht nur die bis zur Betriebsaufgabe bestehende Konfliktsituation, vielmehr ist die Wohnbaunutzung aus städtebaulicher Sicht als die dem Standort adäquate Nutzungsform zu betrachten. Aus dem Gebiet sind einerseits die zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadt und sonstige öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Wege zu erreichen, andererseits bieten die Schwaleniederung und das Brachenfelder Gehölz Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft. Die jeglichen Bebauungsmöglichkeiten entzogene Schwaleniederung stellt einen nicht zu unterschätzenden Standortvorteil dar, der dem geplanten Baugebiet insgesamt zugute kommt.

Die Verwirklichung der Planungsvorstellungen setzt ein Bündel kostenträchtiger Maßnahmen voraus. Neben dem Abbruch der vorhandenen Gebäude und der Entsiegelung betriebsbezogener Verkehrsflächen schlagen vor allem die Beseitigung bzw. Aufbereitung kontaminierter Baustoffe und Böden zu Buche. Nach Freilegung und Aufbereitung des gesamten Baugeländes sind die neuen Erschließungsanlagen einschließlich der benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen. Die beabsichtigte Durchgrünung des Baugebietes erfordert entsprechende Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück vorhandene Bausubstanz und die darin befindlichen Nutzungen kurzfristig durch Neubauten und anderweitige Nutzungen ersetzt werden. Jedenfalls sind keine derartigen Überlegungen bekannt. Gegenüber dem Plangebiet stellt sich die Bausubstanz vorwiegend als Industriearchitektur aus der Jahrhundertwende mit ziegelsteinbetonten Lochfassaden dar. Durch die riegelartige Bebauung werden der dahinter liegende Verbrauchermarkt und die dazugehörigen Stellplätze weitgehend abgeschirmt. Die dadurch vorgegebene städtebaulich-räumliche Situation ist durchaus erträglich und könnte durch behutsame Sanierung der Ziegelfassaden durchaus aufgewertet werden. Dies setzt jedoch entsprechende Verwertungsüberlegungen und die Mitwirkungsbereitschaft der benachbarten Grundeigentümer voraus.

Das für eine Neubebauung vorgesehene Werksgelände ist zum Ende des Jahres 1997 in das Eigentum der Firma Umweltschutz Nord aus Ganderkesee übergegangen. Es besteht die Absicht, die geplanten Baugrundstücke nach Abschluss der Abbruch-, Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen an Bauinteressenten zu veräußern. Die Grundeigentümerin hat über die grundsätzlichen Verwertungs Vorstellungen hinaus nur grobe Zielvorstellungen über ein Bauprogramm bzw. über Art und Zusammensetzung der geplanten Wohnformen benannt. Es besteht daher die Aufgabe, den Anspruch auf ein wirtschaftlich ausgewogenes Verhältnis zwischen Aufwand und Verkaufserlös mit dem städtebaulichen Qualitätsanspruch und den Bedingungen des Grundstücksmarktes in Einklang zu bringen. Der Grundstücksmarkt wird derzeit durch die nahezu einseitige Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser geprägt, wobei das freistehende Einfamilienhaus eindeutig den Vorrang hat vor Doppelhäusern oder Reihenhäusern.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eignet sich das Neubaugartier durchaus für eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung, zumal die maßgebenden Standortbedingungen und Infrastrukturvoraussetzungen einer derartigen Bebauung nicht entgegenstehen. Auf der anderen Seite gibt es in Neumünster nur wenige Standorte, an denen Einfamilienhaus- bzw. Villengrundstücke in bevorzugter Wohnlage angeboten werden können. Die reizvolle landschaftliche Lage an der Schwaleniederung und die problemlose Einbindung in die im Ortsteil Brachenfeld vorherrschende Bebauungsstruktur bieten günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines bevorzugten Einfamilienhaus- bzw. Villengebietes.

Die Entscheidung, die letztgenannte Bebauungsalternative dem Bebauungsplan zugrunde zu legen, rechtfertigt sich vor dem Hintergrund, dass für eine verdichtete Wohnbebauung geeignete Baulandreserven an mehreren Standorten im Stadtgebiet zur Verfügung stehen bzw. entwickelt werden können, Einfamilienhausgrundstücke für gehobene Ansprüche jedoch absolute Mangelware sind. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bezweckte Entwicklung eines bevorzugten Einfamilienhausgebietes folgt dem Planungsleitsatz, wonach in der Bauleitplanung insbesondere auch die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen ist. Dazu gehört auch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Baugrundstücken für gehobene Wohnansprüche. Die-

sem Anspruch muss sowohl das städtebauliche Konzept im Hinblick auf die Erschließung, die Baukörperanordnung, das Straßenbild, die Durchgrünung und die Einbindung in die umgebende Landschaft gerecht werden. Weiterhin müssen aber auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes so ausgestaltet werden, dass eine dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers widersprechende Bebauung ausgeschlossen wird.

Die angestrebte Bebauungsstruktur mit der relativ geringen städtebaulichen Dichte impliziert die Zielvorstellung, eine nach ökologischen Grundsätzen ausgerichtete Ableitung des auf den Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Dies bedingt die Anordnung ausreichend dimensionierter Versickerungsflächen in sinnvoller Zuordnung zu den Straßenflächen, was jedoch nicht bedeuten muss, dass straßenbegleitende Versickerungsmulden angelegt werden. Im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter wäre eine Lösung mit separat angeordneten Entwässerungsmulden anzustreben.

Die zu erwartende Bevölkerungszunahme erfordert die Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet oder an einem gefahrlos erreichbaren Standort in der näheren Umgebung. Aus Mangel an einem geeigneten externen Standort ist ein öffentlicher Kinderspielplatz im Plangebiet vorzusehen. Ein Standort im Randbereich zur Schwaleniederung ist dabei einem Standort vorzuziehen, dessen Einzugsbereich ggf. besser auf den Siedlungsschwerpunkt ausgerichtet wäre. Die Randlage bietet dagegen bessere Voraussetzungen für naturbezogene Spielmöglichkeiten.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Die unter den Planungszielen beschriebene Beschränkung der Bebauungsalternativen zugunsten einer überwiegenden Bebauung des Neubaugebietes mit hochwertigen Einfamilienhäusern bzw. Stadtvillen führte zu einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Sinne einer stärkeren Auflockerung der Bebauung und einer Vereinfachung des Erschließungssystems. Die ursprünglich dominierende Rasterstruktur ist einer mehr an organische Formen angelehnten Struktur gewichen. Diese Struktur begünstigt die Möglichkeiten zu stärkeren Geländemodellierungen, die ihrerseits die Voraussetzungen für eine attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes und für eine ökologisch orientierte Ableitung des Oberflächenwassers bieten. Voraussichtlich lassen sich sogar Kosten einsparen, da der Bedarf an Füllboden, der als Ersatz für den Abtrag belasteter Böden benötigt wird, z. T. an Ort und Stelle gedeckt werden kann. Es besteht sicherlich kein Zweifel, dass die wertvollsten Baugrundstücke im Plangebiet in der Randlage zu den Schwalewiesen gebildet werden können.

Entsprechend der Grundstückssituation kann jedoch nur eine begrenzte Anzahl von Baugrundstücken in direkter Nachbarschaft zu den Schwalewiesen angeordnet werden. Um den Lagevorteil zumindestens ansatzweise weiteren Baugrundstücken zuteil werden zu lassen, bleibt nur die Möglichkeit, den Grünraum der Schwaleniederung in das geplante Wohnquartier hereinzuziehen. Diese Grundsatzüberlegung hat die Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes maßgeblich beeinflusst. Aus westlicher Richtung wird eine schmale Grünachse bis auf etwa 100 m Tiefe in das neue Wohnquartier hineingeführt. Um diese Grünachse gruppieren sich 11 Baugrundstücke, denen eine unverbaute Sichtschneise zur Schwaleniederung freigehalten wird. Die Anlegung der in die Grünachse integrierten Versickerungsmulde bedingt eine entsprechende Abgrabung des Geländes, die

sich bis in die angrenzenden Gärten auswirkt. Die zur Grünachse abfallenden Gärten unterstreichen die räumliche Ausprägung der Grünachse und erhöhen den Reiz des Wohnumfeldes.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Erschließung der neuen Baugrundstücke als Hauptachse die Planstraße A und die davon zu beiden Seiten abzweigenden Planstraßen B und C vor. Von den beiden Erschließungsstraßen werden 33 überdurchschnittlich große Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern bzw. Stadtvillen erschlossen. Die an der Hauptstraße gelegenen Baugrundstücke eignen sich wahlweise für eine Bebauung mit Stadtvillen oder mit Geschosswohnungsbauten. Bei vollständiger Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumenes können im Plangebiet etwa 150 neue Wohneinheiten entstehen. Für den Fall, dass anstelle von Stadtvillen vorzugsweise Einfamilienhäuser errichtet werden, ist eine deutliche Verringerung der Wohnungsanzahl zu erwarten.

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

Für den überwiegenden Teil der Neubaugrundstücke und sämtliche Altbaugrundstücke wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich für die im Randbereich zur Schwaleniederung gelegenen Baugrundstücke wird die Nutzung auf den Katalog des reinen Wohngebietes (WR) eingeschränkt.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) eröffnet im Vergleich zum reinen Wohngebiet (WR) eine größere Bandbreite an allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Grundsätzlich werden damit die Voraussetzungen für eine stärkere Durchmischung der Wohnnutzung beispielsweise mit nichtstörenden gewerblichen Nutzungen geschaffen, wodurch wiederum wohnungsnahе Arbeitsplätze bereitgestellt werden könnten.

Von den einzelnen Bestimmungsfaktoren zum Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. die Festsetzungen zur höchstzulässigen Gebäudehöhe von entscheidender Bedeutung für das zukünftige Stadtbild. Für das gesamte Plangebiet ist eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen. In der 3. Geschossebene können Dachgeschosse genutzt werden, die allerdings die zur Bestimmung der Vollgeschosse maßgebende Grundfläche nicht überschreiten dürfen. Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe festgesetzt. Das festgesetzte Höchstmaß von 11,50 m orientiert sich an beispielhaften Stadtvillen, die vornehmlich in den 20er und 30er Jahren in der Heibelstraße sowie in Teilabschnitten der Carlstraße und der Färberstraße errichtet wurden. Mit den Vorgaben für eine höchstzulässige Gebäudehöhe wird neben dem städtebaulich-gestalterischen Aspekt zusätzlich auch die Verschattung von Nachbargrundstücken begrenzt.

Die für die zulässige Grundstücksversiegelung maßgebenden Grundflächenzahlen (GRZ) steigern sich von dem Wert 0,2 für die aufgelockerte Bebauung (WR-Gebiet) über den Wert 0,25 für die Altbaugrundstücke an der Hauptstraße bis zu dem nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstwert 0,4 für die Neubaugrundstücke an der Hauptstraße.

Die zur Maßbestimmung festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) erreichen mit Werten zwischen 0,4 und 0,8 nicht die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte.

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Bei dieser Bauweise müssen Gebäude bzw. Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) mit beiderseitigem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen errichtet werden. Dies entspricht der für das Plangebiet beabsichtigten aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Für die Baugrundstücke ostwärts der Planstraße A zwischen den Eckgrundstücken an der Hauptstraße und der abzweigenden Planstraße C ist eine Ausrichtung der Gebäude (Stellung der baulichen Anlagen) etwa in Ost-West-Richtung vorgeschrieben. Dadurch wird die relativ ungünstige Nord-West-Ausrichtung der Gebäudefronten vermieden, die sich bei Parallelstellung der Gebäude zu den Straßengrenzen ergäbe. Die für diesen Teilbereich getroffene Festsetzung erscheint erforderlich, um eine in etwa gleichgerichtete Staffelung der Gebäude gegenüber dem Straßenverlauf und um einen harmonischen Übergang von der Eckbebauung an der Hauptstraße bis zur Eckbebauung an der Planstraße B zu erreichen. Bei Verzicht auf die getroffenen Vorgaben wäre ein ungeordneter Eindruck im Straßenbild durch wechselnde Gebäudestellungen nicht auszuschließen.

Für Baugrundstücke mit einem möglicherweise erhöhten Stellplatzbedarf sind in drei Fällen konkrete Flächenfestsetzungen getroffen worden, insbesondere um eine Rechtsposition gegenüber den Eigentümern angrenzender Nachbargrundstücke zu begründen. Ansonsten wäre die Errichtung von Stellplätzen und Garagen an der Nachbargrenze nur in dem durch die Landesbauordnung eingeschränkten Umfang zulässig. Andererseits haben die getroffenen Flächenfestsetzungen insoweit einen bindenden Charakter, dass die Errichtung von Stellplätzen und Garagen an anderer Stelle des Baugrundstücks damit grundsätzlich ausgeschlossen wird. Diese Ausschlusswirkung wird durch die ergänzenden Festsetzungen in zwei Punkten modifiziert: Einerseits können Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn ein über die festgesetzten Flächen hinausgehender Mehrbedarf nachgewiesen wird, zum anderen wird eine Ausnahmemöglichkeit für die Fälle eröffnet, dass Stellplätze und Garagen entweder in einem Garagengeschoss oder Tiefgaragengeschoss untergebracht werden, oder dass nur ein untergeordneter Teil der festgesetzten Fläche beansprucht wird. Der letztgenannte Fall kann beispielsweise eintreten, wenn anstelle eines Mehrfamilienhauses ein Einfamilienhaus errichtet werden soll. In diesem Fall könnte eine Garage beispielsweise auch an anderer Stelle des Baugrundstücks zugelassen werden.

Für den öffentlichen Kinderspielplatz wurde ein Standort in der Nordostecke des Plangebietes gewählt. Der unmittelbar an die Schwaleniederung angrenzende Kinderspielplatz ist über den geplanten Fuß- und Radweg gut zu erreichen. Es besteht die Möglichkeit, die den Kinderspielplatz begleitenden Wegeflächen in die Spielaktivitäten einzubeziehen. Andererseits unterliegt der Spielbereich in gewissem Umfang einer sozialen Kontrolle durch die erwachsenen Benutzer des Fuß- und Radweges.

Das Angebot alternativer Spiel- und Sportmöglichkeiten wird u. a. ergänzt durch:

- Spielmöglichkeiten vor der Haustür in den verkehrsberuhigten Anliegerstraßen
- Spiel- und Streifräume in der direkten und näheren Umgebung, beispielsweise auf der naturbelassenen Grünfläche in der Nordwest-Ecke des Plangebietes, in den Grünanlagen an der Klosterstraße und im Brachenfelder Gehölz
- Spiel- und Sportmöglichkeiten auf dem Gelände der Timm-Kröger-Schule und der IGS Brachenfeld.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die kraftfahrzeugmäßige Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt hauptsächlich über die gegenüber dem Pestalozziweg abzweigende Planstraße A und die beiderseitig abzweigenden Planstraßen B und C. Von der Hauptstraße werden lediglich die Grundstückseinheiten in der Südwestecke des Plangebietes und das Einzelgrundstück erschlossen, das über die ehemalige Werkszufahrt zwischen den Grundstücken Hauptstraße 61 und 63 angebunden ist.

Die Planstraße B wird an die auf dem Nachbargrundstück befindliche Privatstraße angebunden. Es kann deshalb darauf verzichtet werden, am Endpunkt der Planstraße B einen Wendepunkt anzulegen. Größere Entsorgungs-, Notfall- und Sonderfahrzeuge können über die Privatstraße zur Hauptstraße zurückfahren. Die Mitbenutzung der Privatstraße ist durch Begründung von Fahrrechten sicherzustellen.

Etwa auf halber Strecke der Planstraße C besteht eine Wendemöglichkeit auch für größere Fahrzeuge, weil die in Richtung des anschließenden Fuß- und Radweges erweiterte Verkehrsfläche ein Zurücksetzen erlaubt.

Die begrenzte Ausdehnung der Erschließungsstraßen und die zu erwartende Verkehrsbelastung lassen es als vertretbar erscheinen, auf eine Trennung zwischen Fahrverkehr und Fußgängerverkehr zu verzichten und die Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche auszugestalten. Dies hat allerdings zur Folge, dass die Teilnehmer am Fahrverkehr an die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit gebunden sind. Innerhalb der Erschließungsstraßen sind diverse Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge festgesetzt.

Das Erschließungssystem wird durch einen Fuß- und Radweg ergänzt, der die Planstraße C mit der von der Hauptstraße abzweigenden Stichstraße verbindet. Von dort gelangt man über die Schwalebrücke zum Naherholungsgebiet am Brachenfelder Gehölz oder zur Freiherr-vom-Stein-Schule bzw. zum Gut Heil Sportplatz. Über die Planstraße B erreicht man auf direktem Wege den auf dem Nachbargrundstück befindlichen Verbrauchermarkt. Von dem am Endpunkt der Planstraße A angeordneten Wendepunkt führt ein in die Grünfläche integrierter Fußweg zu der auf dem Nachbargelände befindlichen Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes.

Das auf den neuen Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser wird größtenteils über offene Gerinne, die in die Straßenoberfläche eingearbeitet werden, abgeleitet und den festgesetzten Versickerungsmulden zugeführt. Im östlichen Teilabschnitt der Planstraße C wird das Niederschlagswasser unmittelbar der straßenbegleitenden Versickerungsmulde zugeführt.

Die gewählte Form der Straßenentwässerung erübrigt die Verlegung eines Regenwasserkanals (KR). Deshalb muss das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken in den betreffenden Bereichen anfällt, in eigenständige Versickerungsanlagen abgeführt werden. Angesichts der vorherrschenden Bodenverhältnisse dürfte das unproblematisch sein.

Aufgrund der bevorstehenden Gebührenregelung ist davon auszugehen, dass auch auf Baugrundstücken, die an Straßenabschnitten mit Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal liegen, Versickerungsanlagen geschaffen werden.

In der Kombination mit Versickerungsanlagen sind Dacheindeckungen aus unversiegelten Metallen (u. a. Blei, Kupfer, Zink) unzulässig. Bei derartigen Materialien kann die Versickerung von Niederschlagswasser langfristig zu problematischen Belastungen von Boden und Grundwasser führen.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht eine Verkehrsanbindung zur Innenstadt über die Buslinie 64.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der in den umgebenden Straßen vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Die auf dem ehemaligen Werksgelände vorhandene Trafo-Station wird an einen neuen Standort verlegt.

Es besteht die Möglichkeit, das neue Baugebiet mit Fernwärme zu versorgen. Anstelle einer Vielzahl von Wärmetauschern in den jeweils angeschlossenen Gebäuden könnte eine Direktversorgung mit Heizwasser über einen zentralen Wärmetauscher erfolgen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch den städtischen Fuhrpark. Dazu müssen die Anlieger der Stichwege am Abholtag die jeweiligen Gefäße auf den festgesetzten Standplätzen bereitstellen.

4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Die Wiedernutzung ehemaliger Gewerbe- und Industrieflächen wird ausdrücklich als Grundsatz des Naturschutzes benannt (§ 1 Landesnaturschutzgesetz). Das ehemalige Werksgelände war weitgehend durch bauliche Anlagen und befestigte Hof- und Verkehrsflächen versiegelt. Lediglich im Randbereich zur Schwale sind unbefestigte Flächen in nennenswertem Umfang anzutreffen.

Mit der geplanten Neubebauung wird eine im Vergleich zur Altbebauung wesentlich geringere Versiegelungsrate erreicht. Demzufolge würde sich bei einer Eingriffsbilanzierung ein rechnerisches Guthaben gegenüber dem Ist-Zustand ergeben. Darüberhinaus wird das Neubaugelände durch die Schaffung der geplanten Grünachse und vorgesehene Baumpflanzungen zusätzlich aufgewertet.

Einen bedeutenden Aspekt der Umweltfürsorge stellt die Beseitigung des Altlasten- und Gefährdungspotentials dar. Neben der Beseitigung belasteter Baustoffe (u. a. Asbest) und Böden durch Verbringung auf Sonderdeponien sind Maßnahmen zur Dekontaminierung verunreinigter Baustoffe und Böden vorgesehen, die nach erfolgreichem Abschluss der Maßnahmen im Plangebiet verbleiben können. Nicht bzw. schwach belastete Baustoffe werden zerkleinert und für den Unterbau der Erschließungsstraßen verwendet. Denkbar ist auch die Verwendung als Zuschlagstoff für die Betonherstellung der Neubauten.

Durch die Wiederverwendung von Material und Böden werden Transportleistungen und die damit verbundenen Umweltbelastungen vermieden.

Die Beseitigung der vorhandenen Kontaminationen soll in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Natur und Umwelt unter Hinzuziehung eines unabhängigen Gutachters erfolgen. Dabei erfolgt eine Beseitigung unabhängig von ordnungsrechtlichen Maßnahmen mit dem Ziel, ein unbelastetes Grundstück wiederherzustellen.

Die bereits über Jahre durchgeführte Grundwassersanierung soll so lange fortgesetzt werden, bis die angestrebten Mindestwerte dauerhaft erreicht sind. Sofern die Entnahmebrunnen geplanten Baumaßnahmen im Wege stehen, wird im Einzelfall eine Verlegung notwendig sein.

Auf dem ehemaligen Werksgelände ist erhaltenswerte Grünsubstanz nur im Randbereich zur Schwaleniederung anzutreffen. Die im Landschaftsschutz verbleibende Teilfläche in der Nordwestecke des Plangebietes wird durch Festsetzung einer naturbelassenen Grünfläche in ihrem Bestand gesichert.

Die nördliche Grenzlinie zur Schwaleniederung wird weitgehend durch Restbestände eines ehemaligen Knicks markiert, der fast ausschließlich nur noch aus Bäumen besteht. Der knicktypische Unterbewuchs wurde durch die auf der Werkseite vor dem Knick im Laufe von Jahrzehnten herangewachsenen Bäume und Büsche verdrängt. Im Knickverlauf befinden sich knickuntypische Bäume wie z. B. Pappeln.

Die Erhaltung der für das Landschaftsbild im Schwaletal wichtigen Grünabschirmung gegenüber dem Baugebiet verlangt eindeutige Zuständigkeiten, die durch eine Grenzregelung mit einem entsprechenden Flächenaustausch herbeigeführt werden sollen. Die im Grenzbereich der öffentlichen Grünflächen, der naturbelassenen Grünfläche und des Kinderspielplatzes, befindlichen Bäume sollen mit einem angemessenen Grünsaum in öffentliches Eigentum überführt werden. Dagegen sollen die erhaltenswerten Bäume in dem dazwischen liegenden Grenzabschnitt von ca. 150 m Länge dem Eigentümer der Schwalewiesen zugeordnet werden. Nach Beseitigung der knickuntypischen Vegetation soll zwischen den erhaltenswerten Bäumen (Überhälter) ein neuer Knick aufgesetzt werden. Die Erwerber der diesen Grenzabschnitt berührenden Baugrundstücke werden mit keinerlei Verpflichtungen zur Knickpflege belastet.

Für den Knickstreifen und den angrenzenden Knicksaum wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes eine private naturbelassene Grünfläche festgesetzt. Die damit verbundene Nutzungseinschränkung rechtfertigt sich vor dem Hintergrund, dass der Knick einschließlich des Knicksaums vor einem Verbiss durch Weidetiere ohnehin geschützt werden muss.

Die vorstehend beschriebenen Regelungen gewährleisten nach einschlägigen Erfahrungen am ehesten eine naturgemäße Knickerhaltung.

Vorgesehene Neuanpflanzungen beschränken sich auf die zur Straßen- und Platzbegrünung vorgesehenen Baumpflanzungen und auf die Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen, mit der die Neubaugrundstücke in der Nordwestecke des Plangebietes gegenüber der Schwaleniederung abgegrenzt werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde ein Grüngestaltungskonzept erstellt, in dem in enger Abstimmung mit den tiefbautechnischen und entwässerungstechnischen Fachplanungen Vorschläge für die Geländemodellierung und die Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie der Erschließungsstraßen einschließlich der Entwässerungsrinnen und der Versickerungsmulden entwickelt wurden.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf Vorgaben für die städtebaulich-räumliche Gestaltung des neuen Wohnquartiers. Auf örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsvorschriften für Gebäude und andere bauliche Anlagen wie z. B. Einfriedigungen wird verzichtet.

Der städtebaulich-räumliche Gesamteindruck eines Wohnquartiers und der Charakter seiner Wohnstraßen werden im wesentlichen durch ein ausgewogenes Verhältnis, einerseits zwischen Straßenbreiten und Gebäudehöhen, andererseits zwischen Grundstücksbreiten und Gebäudehöhen und nicht zuletzt durch die Gestaltung und Begrünung des Straßenraumes geprägt. Die sich aus der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung ergebenden Grundstücksbreiten korrespondieren in etwa mit den festgestellten Grundstücksbreiten der zur Bemessung der Gebäudehöhe untersuchten Grundstücke in der Heibelstraße sowie in Teilabschnitten der Carlstraße und der Färberstraße. Bei weitgehender Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe könnten ähnliche Proportionen im Straßenbild des Neubauquartiers erreicht werden wie im Straßenbild der vorgenannten Straßen bzw. Straßenabschnitte.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge, Erschließungsvertrag

Zu den Erschließungsanlagen gehören neben den öffentlichen Straßen und Wegen auch die zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser erforderlichen Anlagen, das Straßenbegleitgrün, die Anlagen zur Straßenbeleuchtung und der Kinderspielplatz.

Die Herstellung der neuen Erschließungsanlagen wurde der Grundeigentümerin durch Erschließungsvertrag übertragen. Sogenannte Drittgrundstücke werden von den neuen Erschließungsanlagen nicht berührt.

Mit den Erschließungsarbeiten wurde nach Beendigung der Abbrucharbeiten und der Altlastensanierung begonnen. Eine Abschnittsbildung erwies sich als zweckmäßig, insbesondere um die Möglichkeiten zu nutzen, geeignetes Abbruchmaterial ohne Zwischenlagerung für den Straßenunterbau zu verwenden.

Der Neuausbau des Straßenzuges Brachenfelder Straße / Hauptstraße im Abschnitt zwischen Feldstraße und dem zum Brüningsweg führenden Stichweg ist mittlerweile abgeschlossen. Die Anlieger der Brachenfelder Straße / Hauptstraße werden nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und der städtischen Straßenausbaubeitragsatzung an den Ausbaukosten beteiligt.

2. Bodenordnung

Die ehemalige Betriebszufahrt zwischen den Grundstücken Hauptstraße 61 und 63 dient zukünftig nur noch als private Zuwegung zu einem einzelnen Baugrundstück. Von der ca. 6,5 m breiten Parzelle wird dafür lediglich ein Streifen etwa in halber Breite benötigt. Die andere Hälfte könnte zweckmäßigerweise der Arrondierung des benachbarten Doppelhausgrundstücks Hauptstraße 63 dienen, um die knappen Hausgärten vor den nach Südwesten orientierten Wohnräumen zu erweitern.

Der Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 65 c hat Interesse daran bekundet, die zum festgesetzten Fuß- und Radweg orientierte Grundstücksgrenze im vorderen Bereich zu begradigen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die gewünschte Grundstückserweiterung.

Es besteht die Möglichkeit, die grundstücksmäßigen Veränderungen im Wege von Grundstücksverhandlungen oder im Wege eines Grenzregelungsverfahrens nach den Vorschriften der §§ 80 ff Baugesetzbuch herbeizuführen.

Der zur Baumerhaltung und zur Knickerneuerung unter Punkt B 4. beschriebene Flächenaustausch im Bereich der Nordgrenze wurde bereits durchgeführt. Nachdem die Eigentumsflächen zwischen der Firma Umweltschutz Nord und dem beteiligten Landwirt ausgetauscht waren, wurden die über die bisherigen Grenzen zur Schwaleniederung erweiterten öffentlichen Grünflächen im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen des Erschließungsvertrages an die Stadt Neumünster übereignet. In gleicher Weise wurde auch mit der öffentlichen Grünfläche die von Westen in das neue Wohnquartier hinein führt, und mit den neuen öffentlichen Verkehrsflächen verfahren.

3. Städtebauliche Gebote

Während die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote) unmittelbare Wirkung gegenüber den betroffenen Grundeigentümern entfalten, setzt die Umsetzung der festgesetzten Anpflanzungen ein entsprechendes Verwaltungshandeln voraus. Die Maßnahmen sind zunächst mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB) bevor diese durch Bescheid zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet werden (§ 178 BauGB).

Im Interesse einer einheitlichen Durchführung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen sollten entsprechende Regelungen über Art und Umfang sowie den Zeitpunkt der Bepflanzung in die Kaufverträge aufgenommen werden.

4. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Reines Wohngebiet (WR)	0,99 ha	18,3 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,22 ha	59,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,53 ha	9,8 %
Öffentliche Grünflächen - Naturbelassene Grünfläche	0,18 ha	3,3 %
- Kinderspielplatz einschl. Versickerungsmulde	0,12 ha	2,2 %
- Naturbelassene Grünfläche einschl. Versickerungsmulde	0,24 ha	4,4 %
Private Grünflächen	0,09 ha	1,7 %
Flächen für Versorgungsanlagen - Trafo-Station	0,01 ha	0,2 %
Fläche (a) zur Begründung von Fahrrechten	<u>0,04 ha</u>	<u>0,7 %</u>
Gesamtfläche	<u>5,42 ha</u>	<u>100,0 %</u>

In der Aufteilung zwischen Neubauf Flächen und Altbauf Flächen ergeben sich folgende Flächengrößen bzw. Flächenanteile:

Neubaugrundstücke (WR)	0,62 ha	11,4 %	
Neubaugrundstücke (WA)	<u>2,62 ha</u>	<u>48,3 %</u>	
Fläche der Neubaugrundstücke	3,24 ha	59,7 %	
Altbaugrundstücke (WR)	0,37 ha	6,8 %	
Altbaugrundstücke (WA)	<u>0,60 ha</u>	<u>11,1 %</u>	
Flächen der Altbaugrundstücke	0,97 ha	17,9 %	
Nettobauland	4,21 ha		77,6 %
geplante Verkehrsflächen	0,40 ha	7,4 %	
vorhandene Verkehrsflächen	<u>0,13 ha</u>	2,4 %	
Verkehrsflächen insgesamt	0,53 ha		9,8 %
Grünflächen insgesamt	0,63 ha		11,6 %
sonstige Flächen	<u>0,04 ha</u>		<u>1,0 %</u>
	<u>5,42 ha</u>		<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der unter Punkt C 1. genannten Erschließungsanlagen wurde der hauptbeteiligten Grundeigentümerin, der Firma Umweltschutz Nord mit Erschließungsvertrag vom 21.03. / 10.04.2000 übertragen. In diesem Zusammenhang sind Gesamtkosten in Höhe von 881.600,00 DM ermittelt worden.

Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von 234.000,00 DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 13. März 2002
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Ludwig

(Ludwig)

Diese Begründung wurde lt. Beschluss der Ratsversammlung vom 14.05.2002 gebilligt.

Neumünster, den 5. Juni 2002
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

L.S.

(Heilmann)