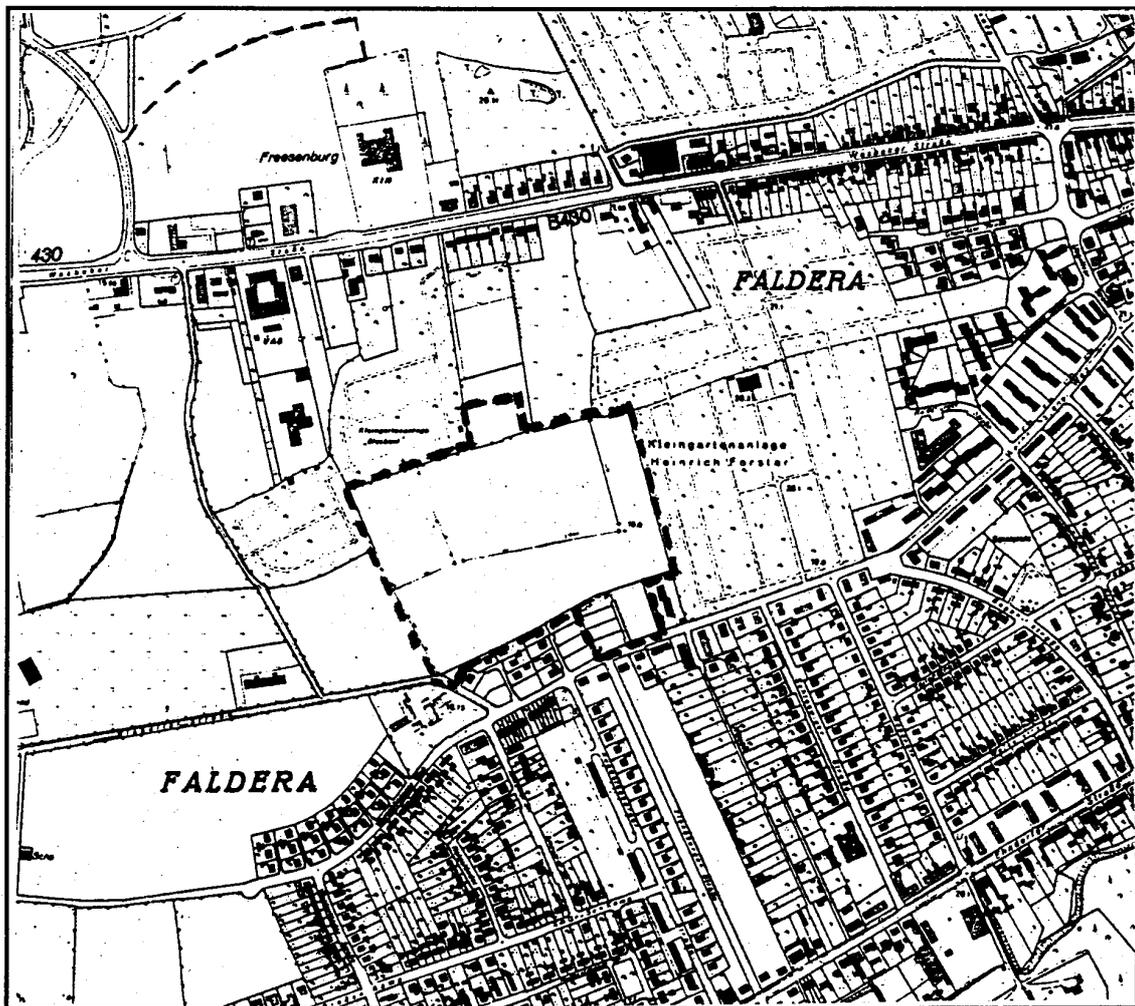


# STADT NEUMÜNSTER

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 166 - NÖRDLICH WERNERSHAGENER WEG / NIEBÜLLER STRASSE -



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WERNERSHAGENER WEG, NIEBÜLLER STRASSE,  
KLEINGARTENANLAGE "GLÜCK AUF" UND KLEINGARTENANLAGE "HEINRICH  
FÖRSTER" IM STADTTTEIL FALDERA



Übersichtsplan

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

Stand: 20. November 1998

Anlagen:

11

## **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, landschaftspflegerische Maßnahmen, Anpflanzungen
5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

### **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge
2. Städtebauliche Gebote
3. 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 entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung Wohnbaugrundstücke insbesondere für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bereitzustellen. Das Plangebiet umfaßt die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Wernershagener Weg, Niebüller Straße, Kleingartenanlage „Glück Auf“ und Kleingartenanlage „Heinrich Förster“ sowie die bebauten Grundstücke Wernershagener Weg 144 - 152 a.

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

Das ca. 10,5 ha große Plangebiet liegt ca. 2,7 km westlich vom Stadtzentrum (Großflecken) entfernt im Stadtteil Faldera. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche wurde überwiegend als Weideland / Grünland genutzt und gehörte zum Wernershagener Hof Ecke Niebüller Straße, Wernershagener Weg. Südlich angrenzend befinden sich Einfamilienhausgrundstücke sowie 2-geschossige Mehrfamilienhäuser. Eingerahmt wird das Gebiet durch 2 größere Kleingartenanlagen im Osten und Nordwesten. Im Siedlungszusammenhang liegt das Gebiet zwischen dem Siedlungsbereich des Stadtteiles Faldera und der bebauten Wasbeker Straße.

In ca. 800 m Entfernung befindet sich die modernisierte und erweiterte Kläranlage der Stadt Neumünster.

Das Plangebiet ist zu 3 Seiten mit Knicks eingefaßt. Ein Knick verläuft innerhalb des Plangebietes von Norden nach Süden. Geprägt wird das Gebiet durch einen von Westen nach Osten dann abknickend nach Norden verlaufenden Graben.

Das Gebiet ist über die Linien 2 und 3 im Süden sowie 9 im Norden an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Das Stadtzentrum ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gut zu erreichen. Auch die ca. 1,5 km entfernt liegende Autobahn ist über den Schwarzen Weg in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen am Wernershagener Weg sowie im Bereich der Ehndorfer Straße. Mit dem Bau des Einkaufszentrums „Freesenburg“ (Freesencenter) entsteht eine weitere attraktive Einkaufsmöglichkeit in ca. 500 m Entfernung.

Für die Schulversorgung stehen die Uker Schule (Grundschule) sowie die Integrierte Gesamtschule Faldera zur Verfügung.

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

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster wird im Vorwege entsprechend der neuen Planungsziele geändert. Die im Flächennutzungsplan 1990 dargestellte geplante Nutzung Wald wird mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche und naturbelassene Grünfläche umgewandelt.

Die nicht von der 10. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen werden im Flächennutzungsplan 1990 als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Zielplanung des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes steht der Ausweisung des neuen Wohngebietes nicht entgegen.

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

Mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes soll der Stadtteil Faldera behutsam erweitert und langfristig eine Siedlungsverbindung zwischen dem Wernershagener Weg und der Wasbeker Straße hergestellt werden. Vorrangig sollen hier Baugrundstücke für Eigentumsmaßnahmen sowohl im freistehenden als auch im verdichteten Einfamilienhausbau bereitgestellt werden.

Da ohnehin das Angebot an Einfamilienhausgrundstücken knapp und ein Baugrundstück ohne Bau-trägerbindung kaum auf dem Grundstücksmarkt zu finden ist, hat die Stadt Neumünster die neuen Bauflächen erworben, um aktiv einen Beitrag zur Entspannung der Nachfrage auf diesem Marktsegment zu leisten.

Über die Bereitstellung von Baugrundstücken für Reihenhäuser soll erreicht werden, daß auch die sog. Schwellenhaushalte (Möglichkeit zur Eigentumbildung vorhanden, jedoch nur zu bestimmten Kosten) kostengünstig Eigentum erwerben können.

Um den Anforderungen an die Stadtökologie und des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, soll nicht nur ein neuer Grünzug entlang der vorhandenen Gräben geschaffen, sondern auch das ökologische Bauen gefördert werden.

Ergänzende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in dem zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan genannt.

Die westlich des Baugebietes liegende Kläranlage wird zur Zeit modernisiert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Dennoch können leichte Geruchsemissionen bei bestimmten Wetterlagen und Westwind nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll kostengünstig, flächenreduziert und umweltverträglich erfolgen. Zu diesem Zweck soll u. a. das Oberflächenwasser über ein Rinnen- und Muldensystem im Plangebiet versickert werden. Neben der Erschließungsfunktion sollen die als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauende Straßen auch Aufenthaltsqualität für die Bewohner haben.

Hinsichtlich der Schulversorgung sind keine Engpässe zu erwarten, da bei den vorhandenen Einrichtungen noch Aufnahmekapazitäten bestehen. Im Kindergarten- und Kindertagesstättenbereich können evtl. auftretende Engpässe durch organisatorische Maßnahmen aufgefangen werden.

Mit der Ausstattung des neuen Wohngebietes an größeren Spielplätzen und -bereichen soll gleichzeitig das fehlende Angebot dieser Einrichtungen im nördlichen Bereich des Stadtteiles Faldera ausgeglichen werden.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Die Gliederung des neuen Wohngebietes wird bestimmt durch die vorhandenen Gräben und geplanten Grünzüge. Das städtebauliche Konzept sieht im nordwestlichen Bereich eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern vor. Im westlichen Teil des südlichen Bereiches sind ebenfalls Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen; im östlichen Teil soll eine Reihenhausbauung entstehen. Besondere Wohnformen wie z. B. das altengerechte Wohnen oder soziale Einrichtungen sind im zentralen Bereich des Plangebietes möglich. Der nordöstliche Bereich soll zum einen durch eine 2-geschossige „villenartige“ Wohnbauung gekennzeichnet werden. Hier ist jedoch kein Geschoßwohnungsbau vorgesehen, sondern Ein- oder Zweifamilienhäuser mit „pfiffiger“ Architektur. Zum anderen sind hier Flächen für den Bau einer ökologischen Siedlung unter Einbeziehung des vorhandenen Grabens vorgesehen.

Verknüpfendes Element sind die Grünbereiche mit ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erschließungssystem besteht aus einer winkelförmigen HAUPTerschließungsstraße, von der aus verkehrsberuhigte Bereiche als Schleifenstraße oder Stichstraße abgehen.

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

Für die Baugrundstücke des neuen Wohngebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebietsart korrespondiert auch mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzung einschließlich ihrer zeitweise oder evtl. auftretenden Störungen (z. B. landwirtschaftliche Nutzung). Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden

Läden auf eine Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> begrenzt, um größere verkehrsentensive Selbstbedienungsmärkte auszuschließen, jedoch kleinere Läden (z. B. Bäcker) zuzulassen. Außerdem wird das Einzelhandelsangebot im Nahbereich durch den Bau des Einkaufszentrums „Freesenburg“ nördlich des Plangebietes erweitert. Weiterhin sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 - 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. unzulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den geplanten Wohnformen. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine eingeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Im östlichen Bereich ist überwiegend der Bau von 2 Vollgeschossen zulässig. Differenziert wird dort jedoch die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Da, wo verdichteter Einfamilienhausbau (z. B. Reihenhäuser) errichtet werden soll, ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig. Für das nordöstlich gelegene Gebiet besteht die Möglichkeit, sowohl eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern als auch 2-geschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern herzustellen. Dieser Bereich bietet sich für neue Hausformen, insbesondere Holzhäuser an, die aus gestalterischen und konstruktiven Gründen über die Eingeschossigkeit hinausgehen. Im nördlichen Abschnitt der Planstraße A ist eine 2-geschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben, mit der die Haupteinfahrtsstraße akzentuiert und räumlich gefaßt werden soll.

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird für alle neuen Bauflächen geregelt, der Verzicht auf eine solche Höhenbeschränkung könnte trotz Einhaltung der sonstigen Maßvorschriften und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Einzelfall zu einer Gebäudehöhe führen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken und zu einer übermäßigen Verschattung von Nachbargrundstücken führen könnte.

In einem Teil der allgemeinen Wohngebiete wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Damit soll bei den vorgeschlagenen, nicht übermäßig großen Grundstücken eine maßvolle Verdichtung im Einfamilienhausbau ermöglicht werden (Zulässigkeit einer sog. Einliegerwohnung); höhere Verdichtungen, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken, aber verhindert werden.

Generell gilt für das neue Wohngebiet, daß die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 60 cm über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen darf. Diese Festsetzung wurde getroffen, um innerhalb der Bauflächen übermäßig und gestalterisch unbefriedigende Geländehöhendifferenzen zu vermeiden. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird den zukünftigen Bauherren empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Wird dieser jedoch gewünscht, ist besonders auf eine sorgfältige extra gedichtete Ausführung zu achten.

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) bis zu einer Länge von 50 m.

Nebenanlagen, wie z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Einrichtungen für Abfallbehälter, Gewächshäuser, Schwimmbecken, aber auch der Bau von Stellplätzen sind im Schutzbereich der vorhandenen Knicks sowie der anzupflanzenden freiwachsenden Hecken ausgeschlossen.

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

Die Zufahrt zum neuen Wohngebiet erfolgt über die Niebüller Straße. Durch das Plangebiet verläuft eine winkelförmige Haupterschließungsstraße. Diese endet zunächst an der nördlichen Plangebietsgrenze mit der Option, die Trasse bis zur Wasbeker Straße fortzuführen, wenn die nördlich angrenzenden Wohnbaulandreserven einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Von der Haupterschließungsstraße zweigen Schleifen- und Stichstraßen ab, von denen aus der überwiegende Teil der neuen Baugrundstücke erschlossen wird.

Die Haupterschließungsstraße soll den Anforderungen einer „Zone 30“ entsprechend ausgebaut werden. Das bedeutet auch, daß dort die Regelung „rechts vor links“ gilt. Der Querschnitt sieht beidseitig Fußwege sowie einen Park- und Grünstreifen vor. Die Einmündungsbereiche sind gestalterisch durch Materialwechsel zu betonen.

Die übrigen Erschließungsstraßen sollen als sog. verkehrsberuhigte Bereiche, d. h. die Verkehrsfläche kann von allen Verkehrsteilnehmern (Fuß-, Rad- und Autoverkehr) gleichrangig genutzt werden, ausgebaut werden. Die in dieser Mischfläche vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet die Möglichkeit, den Straßenraum auch als Spielfläche zu nutzen.

Parkplätze sind außer an der Haupterschließungsstraße auch an den Wendeplätzen und innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche vorgesehen.

Die einzelnen Baugebiete sind über ein Fuß- und Radwegenetz miteinander verbunden. Über ein Gehrecht zwischen den vorhandenen Mehrfamilienhäusern soll eine Fußwegeverbindung zum Wernershagener Weg geschaffen werden. Die östlichen Baugebiete für eine verdichtete und ökologische Bebauung sind ebenfalls mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet, um weitere Wegeverbindungen zu schaffen. Über das Bebauungsplangebiet hinaus ist eine Wegeverbindung zur Wasbeker Straße geplant.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist zur Entwässerung eine Aufhöhung des Plangebietes zwischen 20 cm und 80 cm erforderlich. Die Entwässerung der Haupterschließungsstraße erfolgt über einen Regenwasserkanal, der an einen vorhandenen Kanal in der Niebüller Straße angeschlossen werden kann. Die Planstraßen B und C werden über eine im Straßenbelag eingearbeitete Rinne entwässert. Die Rinnen führen das Wasser zu in der öffentlichen Grünfläche liegende Versickerungsmulden. Diese sind wiederum mit einem Überlauf an den vorhandenen Graben angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Planstraßen D und E soll in straßenbegleitenden Mulden versickert werden. Auch diese sind mit Überläufen an das vorhandene Grabensystem angeschlossen.

Die Schmutzwasserkanäle können im Freigefälle an den vorhandenen Ringsammler in der Niebüller Straße angeschlossen werden.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Wärme erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster GmbH. Die Wärmeversorgung soll durch einen sog. Nahwärmenetz sichergestellt werden. Das bedeutet, daß eine zentrale Heizstationen über einen Warmwasserkreislauf - wie ein kleines Fernwärmenetz - die Wohngebäude versorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über sog. Wärmetauscher, die in jedem Gebäude in einer sog. Kompaktstation installiert werden. Dieses System hat den Vorteil, daß der Einbau einer Einzelheizungsanlage mit Warmwasseraufbe-

reitung und Speicherung entfällt. Wartung und Service der Kompaktstationen übernehmen die Stadtwerke Neumünster GmbH. Das Heizwerk enthält bereits Vorinstallationen, damit es zu einem Blockheizkraftwerk (kombinierte Wärme- und Stromerzeugung) nachgerüstet werden kann. Auf die Verlegung von Gasleitungen zur Gaseinzelversorgung kann verzichtet werden.

Die Entwässerung der Einzel- und Doppelhausgrundstücke soll über eine auf dem Grundstück befindliche Mulde erfolgen. Die Größe und Tiefe der Mulde ergibt sich aus den auf dem Grundstück befindlichen Dachflächen und sonstig versiegelten Flächen. Die Mulde kann einfach in die Gartengestaltung, z. B. in die Rasenfläche integriert werden. Ausnahmsweise sind Sickerschächte zulässig, wenn die Grundstücksgröße unter 600 m<sup>2</sup> liegt oder eine offene Flächenversickerung aufgrund der Anordnung baulicher Anlagen nicht möglich ist. Für die Entwässerung der Hausgruppen sind vernetzte Versickerungssysteme herzustellen.

Da die Planstraße C von Müllfahrzeugen nicht befahren wird, ist im Einmündungsbereich zur Planstraße A ein Standort für Müllgefäße festgesetzt, auf dem diese am Abholtag abgestellt werden kann. Weitere Standorte für Müllgefäße liegen an der Planstraße B, da hier ebenfalls die kurzen Stichwege vom Müllfahrzeug nicht befahren werden.

#### **4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Anpflanzungen**

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgestellt. Der Grünordnungsplan hat u. a. die Aufgabe, eine ökologische Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft vorzunehmen sowie landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich der beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse des Naturhaushaltes zu entwickeln. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden soweit dies auf der Grundlage des § 9 Baugesetzbuch möglich ist, in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Die Stadt Neumünster hat sich im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung das Ziel gesetzt, Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren. Da die Ausgleichsmaßnahmen und -flächen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, wird eine ca. 2 ha große stadteigene Fläche an dem Graben Bullenbek, südlich der Gerdtstraße, aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und entsprechend den Zielen des Grünordnungsplanes als Ausgleichsfläche entwickelt. Eine Einbeziehung dieser Fläche in das Bebauungsplangebiet ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Durch das Plangebiet verläuft ein parkartig anzulegender Grünzug. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagene Bepflanzung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Die öffentlichen Grünflächen werden tlw. mit der Festsetzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert, da hier Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die am Plangebietsrand liegenden Knicks sowie der durch das Plangebiet verlaufende Knick sind zu erhalten und zu pflegen. Zur weiteren Gliederung des Plangebietes werden Pflanzflächen für freiwachsende Hecken sowie flächige Gebüschpflanzungen festgesetzt.

Die vorhandenen Gräben sollen erhalten bleiben und im Zentrum des Plangebietes zu einem Teich erweitert werden.

Innerhalb der Grünachsen sind verschiedene Spielbereiche vorgesehen. Im westlichen Bereich soll ein sog. naturbetonter Spielraum entstehen. Hauptelement dieses Spielraumes ist der vorhandene Graben. Er ist an dieser Stelle veränderbar und umgeben von großzügig anzulegenden Freiflächen mit Gehölzanzpflanzungen. Darüberhinaus sollen Spielgeräte aufgestellt werden. Dieses vielfältige Angebot soll Kinder und Jugendliche dazu animieren, Natur zu erleben und neue Erfahrungen im Umgang mit den Elementen Wasser und Boden zu machen. Im Norden sind weitere Spielbereiche vorgesehen. Dazu gehört ein Feld für Bewegungsspiele.

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Davon ist ein Baum als sog. Hausbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen.

Die vorgeschlagenen zu pflanzenden Baum-, Strauch- und Heckenarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach § 9 Abs. 1 a BauGB den neuen Baugrundstücken zugeordnet.

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

Wie bereits unter Punkt B 1. beschrieben, werden an die äußere Gestaltung der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen 2-geschossigen Randbebauung besondere Anforderungen gestellt. Diese lassen sich jedoch nicht über vereinheitlichende Festsetzungen hinsichtlich der Farbe oder des Materials erreichen. Deshalb ist bei der Veräußerung dieser Baugrundstücke sicherzustellen, daß der Bauentwurf der Gebäude mit der Stadtplanung abgestimmt wird.

An den Bauherrn bzw. die Bauherrengemeinschaft der ökologischen Häuser müssen Anforderungen gestellt werden, um die Zielsetzung einer ökologischen Bau- und Siedlungsweise einschließlich der Freiflächengestaltung durchzusetzen.

Auch bei der Gestaltung der Reihenhäuser hat die Stadt die Möglichkeit, durch gezielte Grundstücksvergabe kostengünstige und gute Architektur in Einklang zu bringen.

Für jedes Baugebiet gilt der Grundsatz, die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der Bebauungsplan setzt fest, daß z. B. Terrassen und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind.

Die Vergangenheit hat gezeigt, daß die Möglichkeiten der Straßenraumgestaltung begrenzt sind. Ein Gestaltungsmittel zur Straßenraumbildung sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan sieht vor, daß diese Einfriedigungen nur als Hecken zulässig sind. Aus Sicherheitsgründen können zusätzlich grüne Maschendrahtzäune errichtet werden. Diese Regelung gilt auch für Einfriedigungen entlang öffentlicher Grünflächen.

Am Westrand des Plangebietes sind die Dächer von Hauptgebäuden gegenüber der freien Landschaft traufständig zur Straße zu errichten. Mit dieser gestalterischen Festsetzung soll erreicht werden, den Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft homogen auszubilden.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge**

Das neue Wohngebiet wird voraussichtlich in 3 Abschnitten erschlossen. Zunächst soll der Einmündungsbereich der Planstraße A sowie die Planstraße B hergestellt werden. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen dieses 1. Bauabschnittes soll im Frühjahr 1999 begonnen werden. Der 2. Abschnitt umfaßt das südliche Teilgebiet der Planstraße A sowie die Planstraßen C und D. Die Herstellung des 2. Bauabschnittes ist für das Jahr 2000 geplant. Im 2. Abschnitt ist auch der Bau des östlich liegenden naturbetonten Spielbereiches geplant. Der das übrige Plangebiet umfassende 3. Bauabschnitt ist für das Jahr 2001 vorgesehen. Die Durchführung des Bebauungsplanes ist jedoch stark abhängig von der Nachfrage an Baugrundstücken, so daß die o. g. Terminplanung auch Änderungen unterworfen sein kann.

Da sich die Flächen für das neue Wohngebiet im Eigentum der Stadt Neumünster befinden, können die Erschließungsbeiträge und die Kostenerstattungsbeträge durch Ablösevereinbarung über den Kaufpreis der Baugrundstücke mit abgegolten werden.

### **2. 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).

### **3. Rechtsfolgen**

Der Bebauungsplan erfüllt in den Baugebieten mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. In dem Bebauungsplangebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den getroffenen Festsetzungen.

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

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (Bestand)	7.000 m <sup>2</sup>	6,60 %
Allgemeines Wohngebiet (Planung)	70.000 m <sup>2</sup>	66,00 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün	10.000 m <sup>2</sup>	9,40 %
Öffentliche Grünflächen einschl. der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16.100 m <sup>2</sup>	15,20 %
Private Grünflächen	1.000 m <sup>2</sup>	0,95 %
Versickerungsflächen	500 m <sup>2</sup>	0,50 %
Wasserflächen	1.400 m <sup>2</sup>	1,30 %
Versorgungsflächen	50 m <sup>2</sup>	0,05 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>106.050 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Der Bebauungsplan stellt 70 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie weitere Baugrundstücke insbesondere für Reihenhäuser dar. Für das neue Wohngebiet werden ca. 120 - 150 neue Wohneinheiten verschiedener Größen erwartet.

## 2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung und Beleuchtung sind Kosten in Höhe von 1.940.000,-- DM ermittelt worden.

Die Kosten für die Aufhöhung des Plangebietes belaufen sich auf ca. 1.830.000,-- DM.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von ca. 850.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Für die Bepflanzung, die Herstellung der öffentlichen Grünfläche einschließlich Kinderspielplätze sind Kosten in Höhe von ca. 635.000,-- DM ermittelt worden.

Neumünster, den 20. November 1998  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag



(Schulz)

Diese Begründung wurde laut Beschluß der Ratsversammlung vom 15.12.1998 gebilligt.

Neumünster, den 04.02.1999  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag



(Schulz)

