



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 167 A - GÄRTNEREI MUNDT / HAART -

für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerfläche Mundt und die angrenzenden Grundstücke zwischen den Straßen Haart – Höhe Haart 255 – und Am Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg



Übersichtsplan

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

Stand: 24. August 2003
Anlagen: 10

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, Umweltverträglichkeitsprüfung

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
2. 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 planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der brachliegenden Gärtnereifläche zu schaffen. Da in dem Stadtteil eine Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung besteht und die Fläche sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung eignet, soll der Bebauungsplan der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken dienen.

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei Mundt, das östlich angrenzende als Pferdekoppel genutzte Grundstück, das bebaute Grundstück Haart 255, das tlw. bebaute Grundstück Haart 257 sowie die bebauten Grundstücke Am Geilenbek 9 – 13.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 2 km südöstlich vom Stadtzentrum entfernt zwischen den Siedlungsbereichen der Stadtteile Ruthenberg und Gadeland und der Geilenbekeniederung. Das Gebiet ist durch eine Einzelhausbebauung entlang der Straßen Haart und Am Geilenbek, die tlw. bereits Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurde, gekennzeichnet. Im Laufe der Zeit hat sich eine Bebauung in die Tiefe entwickelt. Die rückwärtigen Bereiche wurden und werden als Betriebsflächen für Gärtnereien genutzt. Nach Aufgabe der Gärtnerei Mundt liegt diese Betriebsfläche seit Jahren brach.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen westlich des Haart im Einkaufszentrum Störpark sowie im Stadtteilzentrum Ruthenberg. In jeweils 400 m Entfernung liegt im Norden der Ruthenberger Kindergarten und im Süden die Grund- und Hauptschule Gadeland.

Das Plangebiet ist über die Linien 1 und 6 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Vom neuen Wohngebiet aus bestehen Fußwegeverbindungen in den angrenzenden Stadtteil Gadeland sowie in das Stadtteilzentrum Ruthenberg.

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Knick mit erhaltenswerten Einzelbäumen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt für das Plangebiet entlang der Straßen Haart und Am Geilenbek Wohnbauflächen dar. Im rückwärtigen Bereich werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da jedoch für das gesamte Gebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan geändert. In der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 werden anstelle der Flächen für die Landwirtschaft Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin wird im Flächennutzungsplan eine oberirdische in Ost-West-Richtung verlaufende Leitung dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine 60 kV-Hochspannungsleitung der Schleswag.

Die Darstellungen im Landschaftsplan der Stadt Neumünster stehen einer baulichen Nutzung nicht entgegen.

5. Planungsziele, Auswirkungen

In Anlehnung an die in den Stadtteilen Ruthenberg und Gadeland vorherrschende Siedlungsstruktur und entsprechend der überwiegend nachgefragten Wohnform sollen im Plangebiet vorzugsweise Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geschaffen werden. Davon ausgenommen sind die Baugrundstücke im 1. Abschnitt der Planstraße A; hier ist bereits ein Geschosswohnungsbau entstanden, der so konzipiert ist, dass ein barrierefreies und altengerechtes Wohnen dort möglich ist. Es besteht die Absicht, zwei weitere ähnliche Gebäude zu errichten.

Aufgrund der räumlichen Nähe der Bebauungsplangebiete Nr. 167 A und Nr. 167 B „Am Geilenbek“ ist ein gemeinsames Erschließungskonzept vorgesehen. Die Verlängerung der Haupteerschließungsstraße des Plangebietes Nr. 167 A mündet im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 167 B, während der Bebauungsplan Nr. 167 A eine wichtige Erschließungsfunktion für den Bebauungsplan Nr. 167 B übernimmt, werden im Bebauungsplangebiet Nr. 167 B Grünflächen sowie ein Kinderspielplatz auch für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes Nr. 167 A vorgehalten.

Es ist beabsichtigt, die 60 kV-Hochspannungsleitung unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegen. Diese unterirdische Verlegung soll auch auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 167 B ausgedehnt und in einem Zuge realisiert werden.

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Gartenbaubetrieb wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde das Altlasten- bzw. Belastungsrisiko im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes abgeschätzt. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass lediglich im Bereich der im Erdreich liegenden Heizöltanks aufgrund eines Überfüllungsschadens eine Bodenbelastung vorliegt. Es ist vorgesehen, mit dem Grundeigentümer eine Vereinbarung zu schließen, dass dieser die Verunreinigung mit Beginn der Erschließungsarbeiten beseitigt.

Der Bebauungsplan soll auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung auf den in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücken an der Straße Am Geilenbek schaffen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Das Erschließungssystem ist so gegliedert, dass von der Haupteerschließungsstraße private befahrbare Wohnwege oder als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauende Erschließungsanlagen die einzelnen Baugrundstücke erschließen. Das Erschließungskonzept berücksichtigt dabei eine mögliche Erweiterung nach Norden, um die Flächen des angrenzenden Gartenbaubetriebes bei einer möglichen Verlagerung des Standortes für eine Wohnbebauung zu nutzen.

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

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebietsart korrespondiert auch mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen einschließlich ihrer evtl. zeitweise auftretenden Störungen (z. B. Gartenbaubetrieb).

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Bedürfnissen zur Errichtung familiengerechter Wohngebäude in Form des freistehenden Einfamilienhauses oder des Doppelhauses. Eine Ausnahme bilden hier die im Eingangsbereich südlich der Planstraße A liegenden Baugrundstücke. Hier sind auch Geschosswohngebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Im überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Damit soll bei den vorgeschlagenen nicht übermäßig großen Grundstücken eine maßvolle Verdichtung im Einfamilienhausbau ermöglicht werden (Zulässigkeit einer sog. Einliegerwohnung); eine höhere Verdichtung, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken würde, könnte aber ausgeschlossen werden.

Insbesondere für die neuen Baugrundstücke wird das Maß der Firsthöhe geregelt. Hier würde der Verzicht auf eine solche Höhenbeschränkung trotz Einhaltung der sonstigen Maßvorschriften und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche im Einzelfall zu einer Gebäudehöhe führen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken und zu einer übermäßigen Verschattung von Nachbargrundstücken führen könnte.

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem angestrebten Siedlungscharakter und der bestehenden Bebauung in der Umgebung.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine vom Haart abzweigende Zufahrtsstraße (Planstraße A). Von der Planstraße A abzweigend erfolgt die weitere Erschließung nach Norden über private befahrbare Wohnwege sowie über die Planstraße B.

Die Zufahrtsstraße, die auch in das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 167 B führen soll, soll entsprechend den Anforderungen an den Ausbau einer „Zone-30“ hergestellt werden. Auf der Südseite ist ein Fußweg vorgesehen, während die Straße auf der Nordseite tlw. von einer Entwässerungsmulde begleitet wird.

Die Planstraße B soll als sog. verkehrsberuhigter Bereich, d. h. die Verkehrsfläche kann von allen Verkehrsteilnehmern (Fuß-, Rad- und Autoverkehr) gleichrangig genutzt werden, hergestellt werden. Die in solchen Bereichen vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet auch die Möglichkeit, den Straßenraum als Spielfläche zu nutzen.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A zu parken, ohne dass gesonderte Parkplätze ausgewiesen werden.

Da die privaten und öffentlichen Erschließungswege nicht von Müllfahrzeug befahren werden, sind an den Einmündungsbereichen Standorte für Müllgefäße vorgesehen, auf denen diese am Abholtag abgestellt werden können.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt weitgehend durch straßenbegleitende Versickerungsmulden. Im 1. Abschnitt der Planstraße A ist ein Regenwasserkanal vorgesehen, der an den Regenwasserkanal des Haart angeschlossen wird.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist durch die Anlage von Versickerungsmulden o. ä. auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine Schachtversickerung ist in diesem Gebiet aus wasserrechtlichen Gründen nicht zulässig. Im Rahmen des Bauantrags- bzw. Anzeigeverfahrens ist über einen Entwässerungsantrag die Versickerung der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Der Schmutzwasserkanal kann im Freigefälle an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Haart angeschlossen werden.

Die Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Gas werden durch die Stadtwerke Neumünster GmbH verlegt.

Die Erschließung der Hinterlandbauflächen der Baugrundstücke Am Geilenbek 9 – 13 soll über eine private Zuwegung von der Straße Am Geilenbek aus erfolgen. Eine Anbindung dieser Hinterlandgrundstücke an die Planstraße A ist nicht vorgesehen.

4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) haben die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse der Ziele des Naturschutzes flächendeckend im Landschaftsplan und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, im Grünordnungsplan darzustellen.

Aufgrund des überschaubaren Plangebietes und des relativ geringen Eingriffstatbestandes ist eine vertiefende Darstellung in Form eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, so dass in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 167 A ein naturschutzfachlicher Beitrag erstellt worden ist. Dieser naturschutzfachliche Beitrag hat die Aufgabe, auf Basis von Bestandserhebungen zu erwartende Beeinträchtigungen aufzuzeigen, deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch geeignete Planungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen zu minimieren bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ergebnisse des Beitrages werden – soweit möglich – direkt in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild und Freiraumfunktion sind bilanziert worden und werden durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Eingriffsgebietes auf stadteigenen Flächen in den Stadtteilen Einfeld und Wittorf ausgeglichen. Im Stadtteil Einfeld besteht auf einem stadteigenen Grundstück (Gemarkung Einfeld, Flur 8, Flurstück 30) in der Nähe der Autobahnabfahrt Neumünster-Nord die Möglichkeit, neue Knicks anzulegen. Diese Neuanpflanzung ist erforderlich, da der Schutzstatus auch für den Teil der erhaltungsfähigen Knicks entfällt. Dieses Vorgehen erscheint notwendig, da die Knickabschnitte auf privaten Grundstücken im Siedlungsraum durch unterlassene bzw. unsachgemäße Knickpflege sowie durch Bepflanzung mit knickuntypischen Gehölzen ihrer ökologischen Funktion als wertvolles Landschaftselement nicht mehr gerecht werden.

Im Stadtteil Wittorf soll auf einem stadteigenen Grundstück (Gemarkung Wittorf, Flur 4, Flurstück 35/5) südlich des Hofes Hartwigswalde am Feldweg Am Hochmoor der Ausgleich für den Eingriff in den Boden durch die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung nach dem Leitbild einer halboffenen Weidelandschaft, das durch Großflächigkeit und Strukturvielfalt, ganzjährige Beweidung und Verzicht auf Bodenbearbeitung gekennzeichnet wird, kompensiert werden.

Der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch die Anlage von Versickerungsmöglichkeiten vor Ort für das Niederschlagswasser Rechnung getragen.

Die ortsbildprägenden Einzelbäume an der Ostgrenze des Plangebietes werden als zu erhaltend festgesetzt.

Auf den Altlastenverdacht hinsichtlich einer Mineralölkontaminierung und dessen Beseitigung wurde bereits unter Punkt A 5. eingegangen.

Das Plangebiet wird von einer 60 kV-Leitung der Schlesweg gequert. Die Schlesweg hat erklärt, dass die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) eingehalten werden. Wie bereits dargestellt, ist beabsichtigt, die Leitung unterirdisch innerhalb der Verkehrsflächen zu verlegen. Sollte es nicht zu einer unterirdischen Verlegung kommen, so ist vorgesehen, die Masten zu erhöhen, um somit die Grenzwerte weiter zu unterschreiten. Außerdem wird durch den Verlauf der Erschließungsstraße unterhalb der 60 kV-Trasse weitgehend eine direkte Überspannung der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke vermieden.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt für Vorhaben und städtebauliche Projekte ab einer bestimmten Größenordnung entweder die zwingende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder bei Erreichen eines unteren Schwellenwertes eine Einzelfallprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Maßgebend für die

Schwellenwerte bei städtebaulichen Projekten ist die Summe der im Höchstfall zulässigen Grundflächen aller Vorhaben im Plangebiet. Nach überschlägiger Ermittlung wird für das vorliegende Plangebiet noch nicht einmal der untere Schwellenwert erreicht. Somit erübrigt sich eine Einzelfallprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll alsbald mit den Erschließungsarbeiten sowohl für die Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 167 A als auch für die Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 167 B begonnen werden. Voraussetzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist der Erwerb der dazu erforderlichen Verkehrsflächen.

Für die neuen Baugrundstücke, die von den im Plan festgesetzten Straßen erschlossen werden, sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der dazu von der Stadt Neumünster erlassenen Erschließungsbeitragssatzung zu erheben. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Kostenerstattungsbeträge entsprechend der nach § 135 c Baugesetzbuch von der Stadt Neumünster erlassenen Kostenerstattungssatzung zu erheben.

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich den Baugrundstücken auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zu erwarten sind, zugeordnet. Dies betrifft die östlich an die ehemaligen Gärtnerflächen Mundt angrenzende Fläche, da dort im Gegensatz zu den Gärtner- und Baugrundstücken eine bauliche Nutzung nicht vorhanden war. Somit wird hier der erstmalige Eingriff in eine bisher landwirtschaftliche Fläche vorbereitet.

2. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,98 ha	87,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsmulden	0,29 ha	12,8 %
Gesamtfläche	<u>2,270 ha</u>	<u>100,0 %</u>

Der Bebauungsplan stellt 18 Einzelhaus- und 5 Doppelhausgrundstücke dar.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von 250.000,00 € ermittelt worden.

Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von 55.000,00 € ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten für die unterirdische Verlegung der 60 kV-Hochspannungsleitung unter Einbeziehung des Bebauungsplangebietes Nr. 167 B sind von der Schlesweg mit 400.000,00 € angegeben worden. Die Kosten sollen von den drei größten Grundstückseigentümern der Bebauungsplangebiete Nr. 167 A und 167 B getragen werden.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Kosten ermittelt worden:

Anlage eines neuen Knicks auf der stadteigenen Fläche im Bereich der Autobahnabfahrt Neumünster-Nord im Stadtteil Einfeld	4.420,00 €
Extensivierung der landwirtschaftlichen Fläche südlich des Hofes Hartwigswalde im Stadtteil Wittorf	<u>4.410,00 €</u>
Gesamtkosten	<u>8.830,00 €</u>

Neumünster, den 5. Januar 2004
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)

Diese Begründung hat in der Zeit vom 13. Oktober 2003 bis zum 13. November 2003 öffentlich ausgelegen.

Neumünster, den 14. November 2003
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung –
Im Auftrag

gez. Heilmann

L.S.

(Heilmann)