

# NEUMÜNSTER

## BEGRÜNDUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 210 FUHRKAMP / KREUZKAMP



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEN STRASSEN FUHRKAMP, ENENVELDE, KREUZKAMP UND OP DE GEEST IM STADTTEIL EINFELD, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)



STADTPLANUNGSAMT NEUMÜNSTER  
2350 NEUMÜNSTER ☎ 04321 / 403-1

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 210 "Fuhrkamp/Kreuzkamp" für das Gebiet zwischen den Straßen Fuhrkamp, Enenvelde, Kreuzkamp und Op de Geest im Stadtteil Einfeld.

### Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
6. Immissionsschutz
7. Die bauliche und sonstige Nutzung
8. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte
9. Maßnahmen zur Plandurchführung
10. Flächenbilanz
11. Kosten und Finanzierung

## 1. Rechtsgrundlagen

Die einleitenden Schritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG); für die weiteren Verfahrensschritte gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 5 km nördlich des Stadtzentrums im südlichen Bereich der "Finnenhaussiedlung" im Stadtteil Einfeld und wird durch die Straßen Fuhrkamp, Kreuzkamp, Op de Geest und Enevelde umgrenzt.



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 210

Die an den genannten Straßen liegenden Grundstücke sind ausnahmslos mit eingeschossigen Doppelhäusern in Holzkonstruktion bebaut, die nach dem Herkunftsland als Finnenhäuser bezeichnet werden. Die ursprüngliche Verbretterung der während des 2. Weltkrieges errichteten Häuser ist zum großen Teil bereits hinter vorgesetzten Klinkerfassaden verschwunden. Etliche Häuser sind entsprechend den gestiegenen Wohnansprüchen durch Anbauten erweitert worden. Im Jahre 1985 wurde eine Gestaltungssatzung erlassen, um den typischen Charakter der Siedlung zu erhalten.



#### GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE FINNENHAUSSIEDLUNG

Die Siedlungsstruktur im Stadtteil Einfeld ist durch ein weitgehend orthogonales Erschließungssystem geprägt: Von breiteren Erschließungsstraßen zweigen, zum Teil versetzt, schmale Wohnstraßen ab. Das Siedlungsgebiet wird dadurch in unterschiedlich große Teilbereiche gegliedert, die durch die umgebenden Erschließungsstraßen abgegrenzt werden (Straßengeviert). Die Baustruktur außerhalb der Finnenhaussiedlung ist im wesentlichen durch Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes wurden zunächst zwei Flächen von der Bebauung freigehalten. Beide Flächen haben unterschiedlich breite Zufahrtsmöglichkeiten von Norden vom Fuhrkamp und von Süden vom Kreuzkamp. Die kleinere der beiden Flächen ist im Jahre 1968 mit einer Vermittlungsstelle der Deutschen Bundespost bebaut worden. Die etwa 7.400 m<sup>2</sup> große Fläche im westlichen Teil des Plangebietes ist bisher noch unbebaut geblieben, weil die Absicht bestand, dort einen Kinderspielplatz anzulegen. Nachdem die Stadt Neumünster das ehemalige Sportplatzgelände am Fuhrkamp erworben hat, besteht die Möglichkeit, dort entsprechende Spielmöglichkeiten zu schaffen.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird in der Biotopkartierung 1986 als Ruderalfläche bezeichnet, die in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt als bedingt schutzwürdig und in ihrer Bedeutung für die Lebensqualität als schutzwürdig eingestuft wird. Hinsichtlich ihrer Häufigkeit sind die 64 Ruderalflächen die am stärksten vertretene Gruppe unter den in Neumünster erfaßten Biotopen. Die in den Vorgärten vorhandenen Bäume an den Straßen Fuhrkamp, Enenvelde, Kreuzkamp und Op de Geest - in der Planunterlage kartiert - unterliegen den Bestimmungen der Baumschutzverordnung.

### 3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des bisher unbebauten Geländes innerhalb des Plangebietes. Es können etwa 10 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern bereitgestellt werden.

In Neumünster ist zur Zeit zwar ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken vorhanden; das Angebot ist jedoch recht ungleichmäßig auf die einzelnen Stadtteile verteilt. Im Stadtteil Einfeld sind neue Baugebiete für eine Wohnbebauung seit der Eingemeindung nicht mehr erschlossen worden. In den letzten Jahren konnten Baugrundstücke nur vereinzelt durch Grundstücksteilungen oder Baulückenschließungen bereitgestellt werden. Der Bebauungsplan dient dazu, das Mißverhältnis zwischen den Ansiedlungswünschen und dem Angebot an Baugrundstücken abzumildern.

Nach den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes können neue Baugrundstücke nur durch Aktivierung bisher noch unbebauter Restflächen innerhalb der vorhandenen Baugebiete geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt somit dem Prinzip, zunächst die vorhandenen Baulandreserven zu aktivieren bevor das bebaute Stadtgebiet durch Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen über den derzeitigen Ortsrand ausgeweitet wird.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist ein Verlust des Biotops nicht zu vermeiden. Andere Möglichkeiten der Baulanderschließung stehen kurzfristig nicht zur Verfügung und hätten eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Folge.

In den Bebauungsplan sollen einige grundlegende baugestalterische Festsetzungen aufgenommen werden, um eine Integration der Neubebauung in die Finnenhaussiedlung zu erreichen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

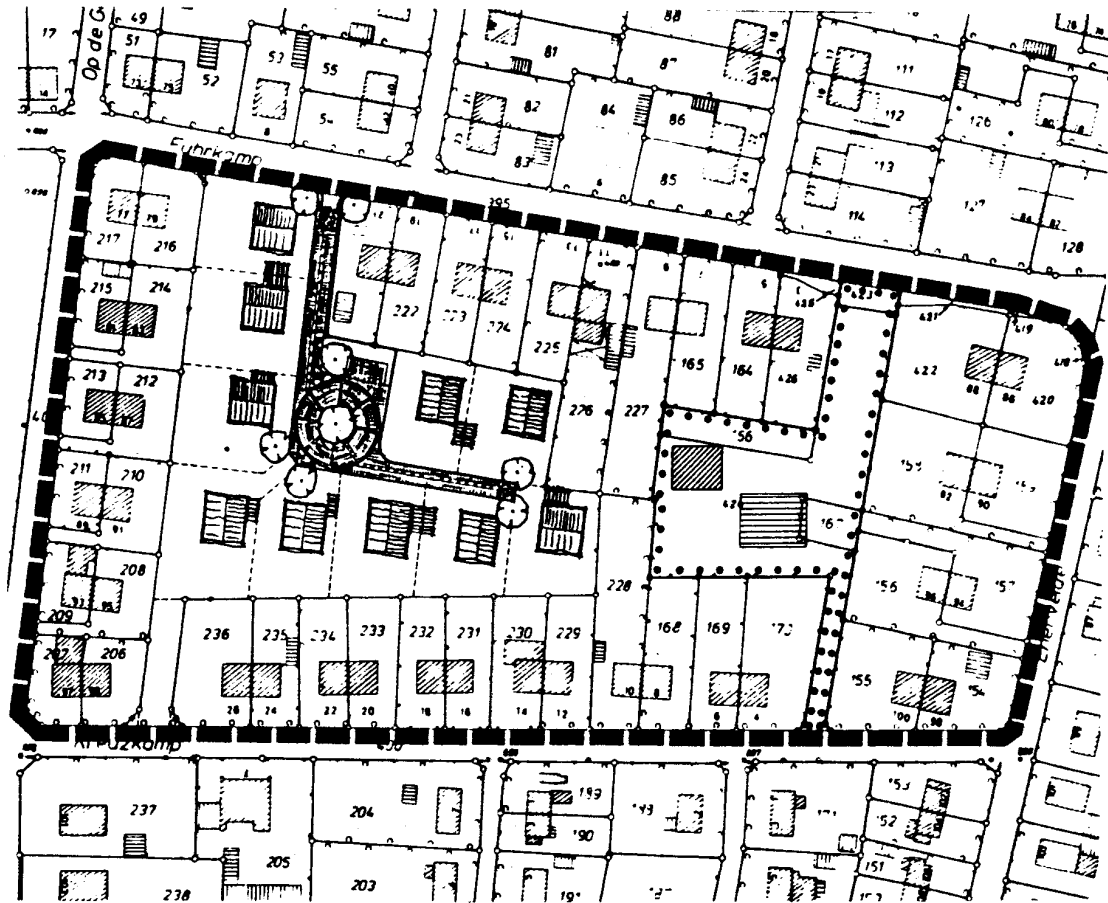
In dem zum Flächennutzungsplan übergeleiteten Wirtschafts- und Aufbauplan der ehemaligen Gemeinde Einfeld ist für den gesamten Bereich der Finnenhaussiedlung und die westlich angrenzenden Flächen ein "Siedlungsgebiet" dargestellt. Der verwendete Begriff ist sicher nicht gleichzustellen mit dem Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO, denn für die in diesem Gebiet zulässigen Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlungen sind im Wirtschafts- und Aufbauplan gesonderte Gebiete dargestellt. Im übrigen entspricht die vorhandene Bebauung in der Finnenhaussiedlung nicht dem Kriterium von Kleinsiedlungen, geschweige denn von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Insoweit werden die getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung als sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Sonstige übergeordnete Planungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Neubebauung erfolgt über eine vom Fuhrkamp abzweigende Stichstraße von 6 m Breite. Die östlich des Wendeplatzes gelegenen Baugrundstücke werden über einen 4,5 m breiten Stichweg erschlossen. Die gesamte Erschließungsanlage soll in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs ausgestaltet werden. Im Bereich des Wendeplatzes sind die erforderlichen Parkstände und ein Mülltonnenstandplatz für die Baugrundstücke am Stichweg untergebracht.

Die gewählte Erschließung ist trotz des relativ hohen Flächenanteils sparsamer als alternativ untersuchte Lösungen mit zusätzlicher Anbindung an den Kreuzkamp. Der Verzicht auf den Wendeplatz bei der vorgesehenen Stichstraßenlösung hätte zwar eine Flächeneinsparung erbracht, andererseits aber auch Nachteile für die Bewohner. Der Wendeplatz ermöglicht das zeitweise erforderliche Anfahren mit größeren Fahrzeugen (Möbelwagen, Müllfahrzeug, ...), und schafft zusätzliche Spielmöglichkeiten innerhalb der Wohngruppe.



GESTALTUNGSVORSCHLAG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 210

Das Baugebiet erhält Anschluß an das städtische Versorgungsnetz für Strom und Wasser. In den vorhandenen Straßen ist ein leistungsfähiges Netz der Hamburger Gaswerke vorhanden. Das Baugebiet kann deshalb durch eine Erdgasleitung erschlossen werden. Der Anschluß an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die Müllbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr durchgeführt. Einzelfragen der Ver- und Entsorgung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Immissionsschutz

Ca. 250 m südwestlich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 206 "Kreuzkamp/Krückenkrug" ein Umspannwerk der Stadtwerke Neumünster. Da von einem Umspannwerk Geräuschbelastungen für die Bewohner ausgehen, sind im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206 bereits entsprechende Vorkehrungen zur Lärmabschirmung enthalten. Es bedarf jedoch noch einer weitergehenden Überprüfung, ob die vorgesehenen Maßnahmen - insbesondere die Anordnung und die Höhe des Lärmschutzwalls - ausreichen. Es ist beabsichtigt, ein entsprechendes Gutachten durch den TÜV-Norddeutschland erstellen zu lassen.

Es erscheint in jedem Fall sinnvoller, anstelle von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den umliegenden Bereichen die erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen auf dem Grundstück vorzusehen, auf dem sich die Lärmquelle befindet. Insoweit wird darauf verzichtet, irgendwelche Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan Nr. 210 aufzunehmen. Das Gewerbeaufsichtsamt Kiel und die Betreiber des Umspannwerkes, die Stadtwerke Neumünster, werden an der Erstellung des Lärmschutzgutachtens beteiligt. Das Gutachten ist ebenfalls Voraussetzung für die Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 206 "Kreuzkamp/Krückenkrug".

#### 7. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird für das gesamte Baugebiet als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Andere Nutzungsmöglichkeiten, wie sie beispielsweise im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig sind, widersprechen der Eigenart der Finnenhaussiedlung.

Die im Plangebiet vorhandene Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost nimmt eine gewisse Sonderstellung ein, die durch die Notwendigkeit zur Unterbringung einer derartigen Einrichtung bedingt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung festgesetzt, wobei die in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstwerte nicht erreicht werden. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen schließen gewisse Erweiterungsmöglichkeiten für die Finnenhäuser ein.

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes wurde angesichts der in der Umgebung vorhandenen Spielmöglichkeiten, insbesondere auf dem nahegelegenen Gelände des ehemaligen Sportplatzes am Fuhrkamp, verzichtet. Außerdem steht der als verkehrsberuhigter Bereich auszugestaltende Straßenraum den Kindern für Spielzwecke zur Verfügung. Die Gestaltung der Platzfläche im Bereich des Wendeplatzes soll durch eine besondere Pflasterstruktur und durch das Anpflanzen von Bäumen unterstrichen werden.

#### 8. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Die gestalterischen Anforderungen an die im Plangebiet vorhandenen Finnenhäuser werden durch die geltende Satzung für die Baugestaltung der Finnenhaussiedlung geregelt. Die geplanten Neubauvorhaben sollten sich in die gestalterische Eigenart der Finnenhaussiedlung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, mit denen die Farben der Außenwandbaustoffe und der Dacheindeckung eingegrenzt werden. Ferner ist eine Mindestneigung der Dächer vorgegeben.



9. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,85 ha. Von der bisher noch unbebauten Fläche in der Größe von etwa 7.400 m<sup>2</sup> verbleibt nach Abzug der Verkehrsfläche eine Netto-Wohnbaufläche von ca. 6.400 m<sup>2</sup>. Bei einer Aufteilung in 10 Baugrundstücke ergibt sich somit eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 640 m<sup>2</sup>.

11. Kosten und Finanzierung

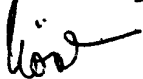
Für die Herstellung der Erschließungsstraße einschließlich deren Oberflächenentwässerung und Beleuchtung sind Kosten in Höhe von 135.000,-- DM ermittelt worden. Sollte der Ausbau aufgrund eines Vertrages einem Erschließungsträger übertragen werden, trägt die Stadt 10 % des beitragsfähigen Aufwandes.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von 60.000,-- DM ermittelt worden. Die Kosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 17. Oktober 1988

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag



(Hörst)



Hinweis:

Gemäß Erlaß des Innenministers vom 30.09.1988

- Az.: IV 810-b-512.113.-04 (210) wurde der Inhalt des Beschlusses der Ratsversammlung vom 28./29. Juni 1988 zu den von dem Umspannwerk ausgehenden Lärmbelästigungen (Nr. 72 der Drucksache Nr. 719/86 vom 2. Juni 1988) unter der Überschrift "Immissionsschutz" in die Begründung aufgenommen.