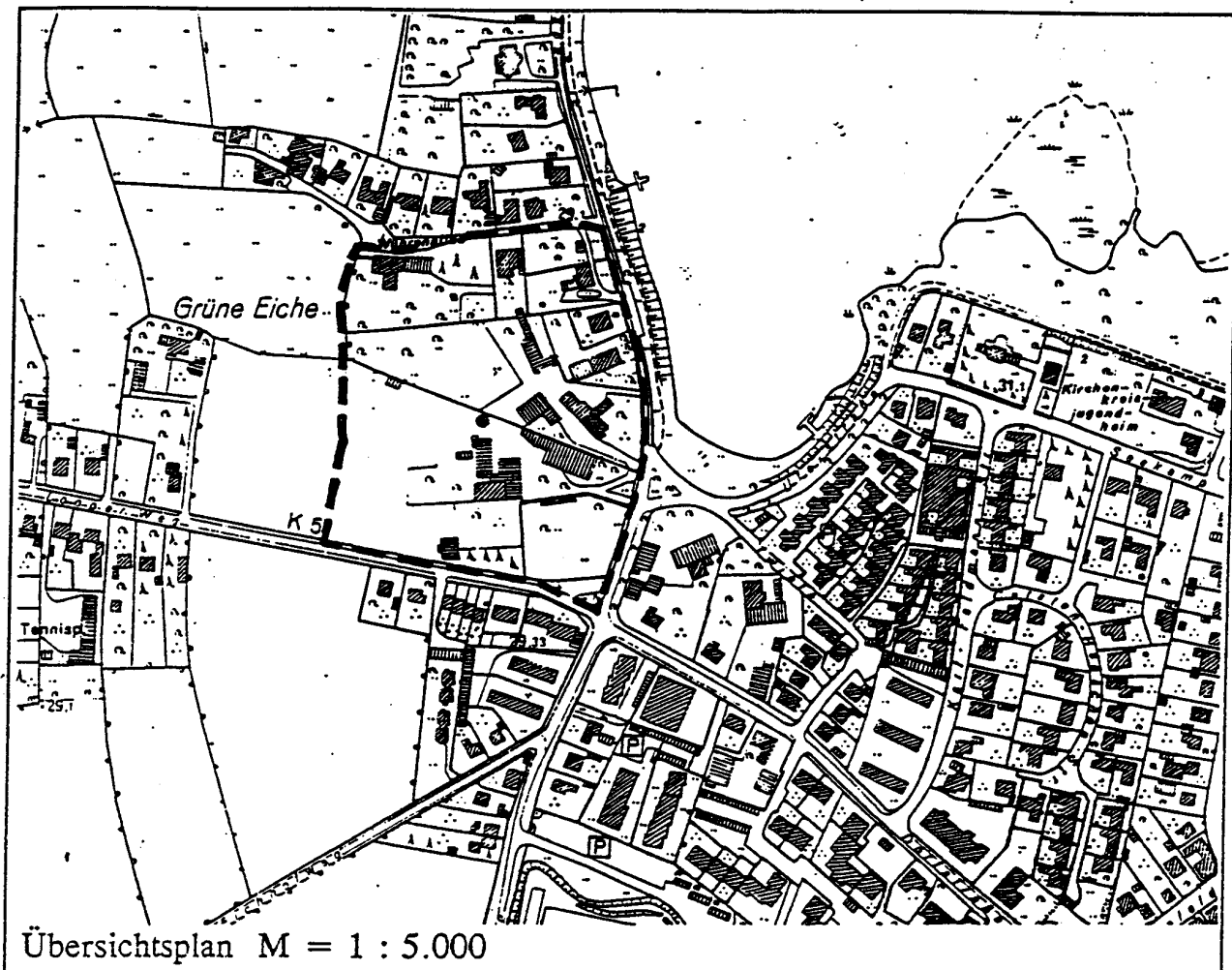


# NEUMÜNSTER

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 211 Einfelder Dorfbucht



für das Gebiet südlich der Wöhrenallee, westlich der Uferstraße, nördlich des Looper Weges und östlich einer Verbindungslinie zwischen Wöhrenallee und Looper Weg im Stadtteil Einfeld

Begründung

# **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 211 für das Gebiet südlich der Wührenallee, westlich der Uferstraße, nördlich des Looper Weges und östlich einer Verbindungslinie zwischen Wührenallee und Looper Weg im Stadtteil Einfeld.

## **Inhalt:**

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Lage und Beschreibung des Plangebietes**
3. **Erfordernis der Planaufstellung**
4. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen**
5. **Städtebauliche Maßnahmen**
6. **Erschließung**
7. **Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**
  - 7.1 **Elektrische Energie**
  - 7.2 **Wasserversorgung**
  - 7.3 **Abwasserbeseitigung**
  - 7.4 **Müllbeseitigung**
  - 7.5 **Fernmeldeeinrichtungen**
8. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
9. **Maßnahmen der Landschaftspflege**
10. **Plandurchführung**
11. **Flächenbilanz**
12. **Kosten und Finanzierung**

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung vom 8. Dezember 1989 ( BGBl. I S. 2253 ) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel I des Einigungsgesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885) in Verbindung mit dem Einigungsvertrag vom 31. August 1990, und nach der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 ( GVOBL. Schleswig-Holstein S. 86 ).

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Einfeld. Es ist Bestandteil des ursprünglichen Dorfkernes, wie er sich aus dem letzten Jahrhundert in Teilbereichen bis heute noch erhalten hat. Das unmittelbare Plangebiet befindet sich südlich der Wührenallee, westlich der Uferstraße, nördlich des Looper Weges und östlich einer Verbindungslinie zwischen Wührenallee und Looper Weg.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch:

- die landschaftlich reizvolle Lage an der Dorfbucht des Einfelder Sees,
- die starke Durchgrünung an den Straßenräumen,
- die maßstäbliche Bebauung im engeren und weiteren Umfeld des Plangebietes,
- die landwirtschaftlichen Vollbetriebe mit den großen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, von denen zur Zeit noch 3 aktiv betrieben werden.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **4,42 ha**.

Die **überwiegenden Nutzungen** bestehen aus:

- im südlichen Teil aus einem landwirtschaftlichen Vollbetrieb mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie einer Hauskoppel zwischen Hofstelle und Looper Weg im Süden,
- Wohnbauflächen entlang der Uferstraße im Osten und in der Wührenallee im Norden,
- landwirtschaftlichen Freiflächen im Westen.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat am 28. April 1992 für das Gebiet südlich der Wührenallee, westlich der Uferstraße, nördlich des Looper Weges und östlich einer Verbindungslinie zwischen Wührenallee und Looper Weg im Stadtteil Einfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 beschlossen.

Die Aufstellung wurde erforderlich, um die strukturellen Veränderungen in diesem Bereich Einfelds aufzunehmen und die sich daraus ableitende mögliche bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene bauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen.

Im Plangebiet ist beabsichtigt, eine Wohnhausbebauung zu ermöglichen, die den Charakter für diesen ältesten Teil des ehemals selbständigen Dorfes Einfeld erhält und diesen weiterentwickelt. Durch die Veränderungen in der Landwirtschaft, die diesen Bereich bisher sehr stark geprägt haben, können die Vollerwerbsbetriebe an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht mehr so wirtschaften wie es für eine moderne und konkurrenzfähige Betriebsführung notwendig ist. Deshalb werden die Betriebe ausgelagert bzw. einige werden vollständig aufgegeben.

Im engeren Bereich des Bebauungsplanes befindet sich zur Zeit noch ein Vollbetrieb, der in diesem Stadtteil die Bewirtschaftung einstellt. Die Hofanlage soll baulich erhalten und mit neuen Inhalten gefüllt werden. Das weitere Umfeld des Hofes soll im Norden und im südlichen Bereich entlang des Looper Weges und an der Uferstraße bis an die vorhandene Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern unterschiedlicher Baudichte und Höhenentwicklung bebaut werden.

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

Im in der Änderung befindlichen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich

- insgesamt als "Wohnbaufläche"  
(§ 1, Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ) dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet " nach § 4 BauNVO wird so mit der Flächennutzungsplandarstellung übereinstimmen.

Als sonstige übergeordnete Planung ist der Teillandschaftsplan Nord "Einfelder See" bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## 5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Plangebietsfläche gliedert sich in zwei Hauptbereiche, die beide als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt werden, jedoch sich in der Zulässigkeit der Ausnahmen unterscheiden. Hierdurch soll der unterschiedliche Gebietscharakter festgeschrieben werden, der durch den Sprung in die nächste Kategorie (z. B. "Reines Wohngebiet" und "Mischgebiet") den Zielen der Planung nicht entsprechen würde.

Der *äußere Bereich* der Planung am Looper Weg und an der Uferstraße soll durch die Orientierung zum ehemaligen Dorfkern mit den Versorgungseinrichtungen und den Gebäuden der (ehemaligen) Landwirtschaft mehr gemischtes Nutzungsgefüge erhalten (Wohnen und Läden, Dienstleistungen, u.a.).

Der *innere Bereich* im Norden und zum Landschaftsraum nach Westen soll stärker von der Orientierung zum Wohnen geprägt werden.

Der südliche und östliche (*äußere*) Teil mit den **Baublöcken 5 bis 8 und 12** ist als "**Allgemeines Wohngebiet**" festgesetzt worden. Hier können Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO von Punkt 4 bis 5 werden **nicht zugelassen**. Hierbei handelt es sich um:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

**Zugelassen** sind in der Ausnahmeregelung :

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.

Der Bedarf nach ergänzenden Nutzungen, wie sie unter Punkt 4. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen außerhalb des Plangebietes vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Stadtteilentwicklung nicht entsprechen.

Der westliche und nördliche (*innere*) Teil mit den **Baublöcken 1 bis 4 und 9 bis 11** ist als "**Allgemeines Wohngebiet**" festgesetzt worden. Hier können Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO von Punkt 2 bis 5 werden **nicht zugelassen**. Hierbei handelt es sich um:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.

**Zugelassen** sind in der Ausnahmeregelung:

1. Betriebe des Beherbergungswesens.

Der Charakter der Umgebung des geplanten Baugebietes ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf nach ergänzenden Nutzungen, wie sie unter Punkt 2. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen und außerhalb des Plangebietes vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Stadtteilentwicklung nicht entsprechen.

In **allen Baublöcken** werden festgesetzt:

- unterschiedliche **Grundflächenzahlen (GRZ)** bzw. **Grundfläche (GR)**, die jeweils innerhalb der be- baubaren Flächen durch **Baugrenzen** und **Baulinien** festgesetzt und realisierbar sind. Sie bewegen sich zwischen 0,25 und 0,35 bzw. 200 qm und berücksichtigen bei bebauten Grundstücken jeweils angemessene Entwicklungsspielräume,
- die **Baukörperhöhen**, sie sind jeweils durch die Beschreibung der **Traufhöhen** bezogen auf die mittlere Höhenlage der jeweils unmittelbar vor dem Grundstück sich befindenden Straßenverkehrsfläche definiert, die **Dachhöhen** werden festgesetzt aus der Angabe der zulässigen Dachneigung. Diese beträgt mindestens 35° bis höchstens 43°, in den Baublöcken 8 und 12 mindestens 35 bis höchstens 45 °.
- die **offene Bauweise**, bzw. **Einzelhäuser** und /oder **Einzel und Doppelhäuser**, sonst nach den gesetzlichen Grundlagen.

In verschiedenen Baublöcken werden **Baulinien** festgesetzt, um die vorhandenen Strukturen im historischen Baubestand zu wahren und das neue städtebauliche Grundkonzept in seinen wesentlichen Strukturen umzusetzen. Im einzelnen bedeutet dieses:

**Baublock 2:** Markierung des deutlichen Zuganges zum neuen "Dorfanger" von der Wührenallee

**Baublock 5 + 7 :** Bewahrung der Struktur und Maßstäbe vorhandener und städtebaulich prägender Hof- und Gebäudeanlagen

**Baublock 6 + 8:** Fortführung der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Uferstraße und am Looper Weg zur ortsbildtypischen Weiterentwicklung der Straßenräume

**Baublock 6,9 + 10:** Markierung des gemeinschaftlich genutzten "Dorfangers" als Erschließungs- und Spielzone.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet ist zur Zeit über die vorhandenen Straßenzüge "Looper Weg", "Uferstraße" und "Wührenallee" an das ausgebaute öffentliche Erschließungssystem angebunden. Hierüber sind die äußeren Baublöcke Nr. 1 bis 8 und Nr. 12 erschlossen.

Die inneren Baublöcke Nr. 10 + 11 werden über eine herzustellende öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, deren besondere Zweckbestimmung als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt wird. Am Ende dieser Erschließungsstraße besteht eine weiträumige Umfahrtsschleife, die als "Anger" ausgebildet wird. In der Mitte des Angers befindet sich eine Grünfläche, deren Zweckbestimmung mit "Spielplatz" festgesetzt wird.

Der Straßenquerschnitt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Bereich der Baublöcke 2 an der Wührenallee, 10 am Nordende der inneren Erschließungsstraße und 6 an der Uferstraße werden zusätzlich **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** festgesetzt zugunsten der Öffentlichkeit. Zusätzlich sind öffentlich gewidmete **Geh- und Leitungsrechte** zwischen den Endpunkten der oben bezeichneten Fahrrechte festgesetzt, die eine fußläufige Verbindung zwischen der Wührenallee und der Uferstraße durch das Plangebiet ermöglichen, eine Befahrung aber ausschließen sollen.

Die erforderlichen **Stellplätze** sind grundsätzlich in den jeweiligen Baublöcken selbst unterzubringen soweit keine anderen Bereiche ausdrücklich festgesetzt sind. In den Baublöcken Nr. 6, 7, und 8 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

**Öffentliche Parkplätze** sind im Zuge der Erschließungsstraße und im Eckbereich zwischen Looper Weg und Uferstraße festgesetzt.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

- 7.1 Elektrische Energie
- 7.2 Wasserversorgung
- 7.3 Abwasserbeseitigung
- 7.4 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Neumünster angeschlossen.

### **7.5 Fernmeldeeinrichtungen**

Das Plangebiet wird durch Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen sind im Eigentum privater Besitzer und in geringem Umfang im Besitz der Stadt Neumünster. Die Realisierung des Planbereiches erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des BauGB

## **9. Maßnahmen der Landschaftspflege**

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind durch einen **Grünordnungsplan** aufgenommen, bewertet und durch die Planung von geeigneten Maßnahmen ausgeglichen worden. Die **Ausgleichsmaßnahmen** sind im Planteil A und im Textteil B als Bestandteil der Satzung festgesetzt worden auf der Grundlage von § 9 Abs.1, 20 und 25 BauGB.

Die Grundstückseigentümer und Nutzer sind zur Einrichtung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und über die Verkaufsverträge zu verpflichten.

Der **Grünordnungsplan** ist als **Anlage 1** der Begründung in Plan- und Textteil beigefügt und inhaltlicher Bestandteil der Begründung..

## **10. Plandurchführung**

### **Zielvorstellung, Herstellung und Erschließungsanlagen**

Um eine zügige Verwertung der Grundstücke zu gewährleisten, sollen die Erschließungsanlagen als private Baumaßnahme von einem Erschließungsträger finanziert und gebaut werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung der öffentlichen Hand übertragen. Die private Herstellung der Erschließung ist angesichts der angespannten Haushaltslage der Gemeinde ein gebräuchliches Verfahren, um einerseits die Gemeinde finanziell zu entlasten und



andererseits angesichts der Wohnungsknappheit eine zügige Realisierung der Bauvorhaben zu gewährleisten.

### Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach den Bestimmungen des am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen § 8 a Bundesnaturschutzgesetzes können Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder tlw. zugeordnet werden.

Die Verteilung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine gesonderte Satzung geregelt. Auf Anwendung der Satzung kann verzichtet werden, wenn die Durchführung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und gesichert ist.

### Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB).

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet mit bereichsinternen landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen	41.925	94,87
b.	Grünflächen	527	1,19
d.	Verkehrsflächen	1.743	3,94
	<b>Gesamtflächen</b>	<b>44.194</b>	<b>100,00</b>

## **12. Kosten und Finanzierung**

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

Für die Herstellung der Erschließung sind Kosten in Höhe von etwa 280.000,-- DM ermittelt worden.

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Träger zu tragen.

Stadt Neumünster  
- Stadtplanungsamt -

Amtsleiter  
gez. Hörst