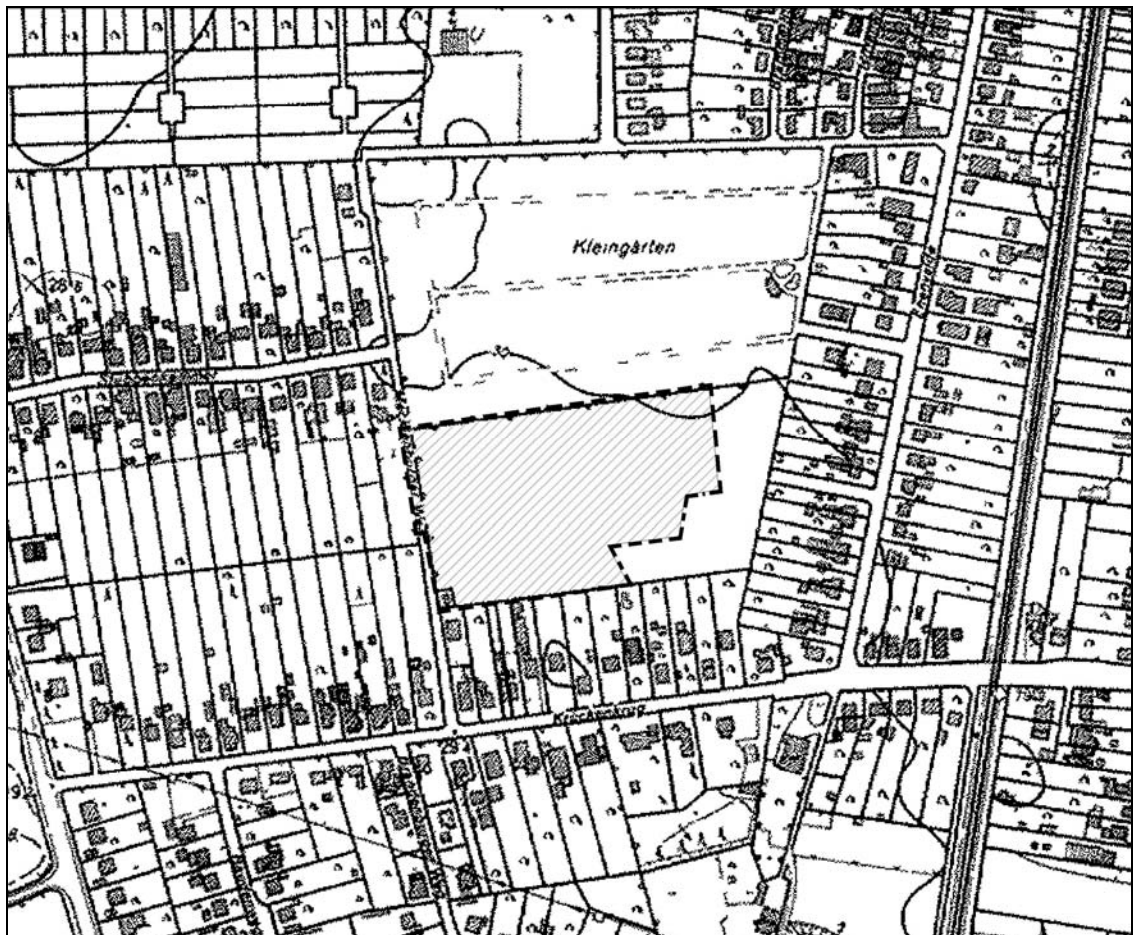




BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 213 - BRUNO-FUHLENDORF-WEG -

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH UND WESTLICH DES BRUNO-FUHLENDORF-WEGES, ÖSTLICH DES MECKLENBURGER WEGES, SÜDLICH DER KLEINGARTENANLAGE EINFELD UND NÖRDLICH DER GRUNDSTÜCKE KRÜCKENKRUG 26 – 42 IM STADTTEIL EINFELD



Übersichtsplan

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

Stand: 2. Juli 2002
Anlagen: 9

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, UVP-Erfordernis, landschaftspflegerische Maßnahmen
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Städtebauliche Gebote

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 Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um vorhandene und teilerschlossene Baulandreserven für den freistehenden und verdichteten Einfamilienhausbau bereitzustellen.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die Bauflächen am Bruno-Fuhlendorf-Weg, östlich des Mecklenburger Weges, südlich der Kleingartenanlage Einfeld und nördlich der Grundstücke Krückenkrug 26 – 42 im Stadtteil Einfeld. Der ältere Teil der Bebauung an den Straßen Krückenkrug und Enenvelde sowie die bereits bebauten Grundstücke am Bruno-Fuhlendorf-Weg sind nicht Bestandteil des Änderungsgebietes.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt etwa 4,5 km vom Stadtzentrum (Großflecken) sowie ca. 1,5 km vom Stadtteilzentrum Einfeld (Dorfstraße) entfernt.

Im Jahr 1997 wurden die Erschließungsmaßnahmen für die Neubauflächen eingeleitet. Im östlichen Bereich des Neubaugebietes wurden Reihen- und Einzelhäuser errichtet.

Für die schulische Versorgung steht das Schulzentrum Einfeld in ca. 1,2 km Entfernung zur Verfügung.

Das Plangebiet ist über eine Haltestelle am Krückenkrug an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

In ca. 200 m Entfernung verläuft die Bahnstrecke Neumünster – Kiel. Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (insbesondere Lärm) wird davon ausgegangen, dass ein ausreichender Abstand zur Bahnanlage vorhanden ist, so dass Lärmschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen nicht erforderlich sind. Außerdem befinden sich zwischen dem Plangebiet und der Bahnstrecke den Lärm abschirmende Gebäude. Des Weiteren wirkt sich die Einhaltung der Energieeinsparverordnung für die Errichtung von Wohngebäuden aufgrund erhöhter Dämm- und Dichtigkeitsanforderungen auch innerhalb der Gebäude lärmindernd aus.

Die umliegende Bebauung wird weitgehend durch eine Einfamilien- bzw. Siedlungshausbebauung geprägt.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster stellt das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dar, mit dem Hinweis, auf eine dichte Einzel- und Reihenhausbauung.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 213 im Jahr 1994 ging man davon aus, dass auch im Stadtteil Einfeld ein erheblicher Bedarf an Geschosswohnungen vorhanden sei. Aufgrund dessen sieht der Plan eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vom Einfamilien- bzw. Doppelhaus über das Reihnhaus bis hin zu Geschosswohnungen vor. Aufgrund des veränderten Wohnungs- und Grundstücksmarktes besteht derzeit kaum eine Nachfrage nach Geschosswohnungen. Das gilt auch für den an dieser Stelle ursprünglich geplanten geförderten Geschosswohnungsbau. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Nachfrage entsprechende Einfamilien- und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Eine weitere Zielsetzung ist, die private Zuwegung zu den Geschosswohnungsbauten in eine öffentliche Verkehrsanlage zur Erschließung der Baugrundstücke zu verändern.

Für die Bewohner des Neubaugebietes sowie auch für die angrenzenden Gebiete sollen Grün- und Spielflächen geschaffen werden.

Umweltbelange sollen insbesondere durch eine umweltgerechte Entwässerungskonzeption vor Ort sowie der Erhaltung von bestehenden Grünelementen und der Ausweisung von Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Bauflächen werden als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung korrespondiert mit der in der Umgebung vorhandenen fast ausschließlichen Wohnnutzung.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet entspricht den geplanten Wohnformen, die sich aus Einzel- und Doppelhäusern sowie aus Reihenhäusern zusammensetzen. Für das reine Wohngebiet 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); höhere Verdichtungen, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken können, aber verhindert werden.

Auf den Baugrundstücken ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Differenziert wird jedoch die Firsthöhe festgesetzt. Dort, wo Reihenhäuser errichtet werden sollen, ist die Firsthöhe so berechnet, dass ein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Für die Grundstücke, die für eine Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen sind, besteht die Möglichkeit, sowohl eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern als auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern zu errichten. Entsprechend dieser Zielsetzung wird für diese Baugrundstücke die Firsthöhe auf 9 m begrenzt.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der östlichen Bauflächen erfolgt über den Bruno-Fuhlendorf-Weg. Zur Erschließung der westlichen Bauflächen ist die Verlängerung des Bruno-Fuhlendorf-Weges vorgesehen. Die als Planstraße A bezeichnete Verlängerung ist am Mecklenburger Weg angebunden. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ist das Bebauungsplangebiet jetzt durchgängig befahrbar. Diese Änderung war erforderlich, um die Erschließung der einzelnen Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke im westlichen Baugebiet zu sichern und eine ordnungsgemäße Müllentsorgung zu gewährleisten.

Sowohl die Planstraße A als auch der Bruno-Fuhlendorf-Weg sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die in solchen Bereichen vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet auch die Möglichkeit, den Straßenraum als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu nutzen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung der hintereinander liegenden Einzel- und Doppelhausgrundstücke über eine private Zuwegung vor. Der Bebauungsplan trifft hierzu jedoch keine Festsetzung, so dass erforderliche Regelungen (z. B. Gemeinschaftszufahrtsparzelle, Überwegungsrecht durch Baulast sichern) im nachrangigen Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren getroffen werden müssen. Da diese privaten Stichwege von Müllfahrzeugen nicht befahren werden, besteht das Erfordernis, Standorte für Müllgefäße festzusetzen, auf denen diese am Abholtag abgestellt werden können. Diese befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfes sind eine Parkplatzanlage im Aufweitungsbereich des Bruno-Fuhlendorf-Weges sowie weitere Parkplätze entlang der Planstraße A vorgesehen.

Der Abschnitt des Mecklenburger Weges zwischen der Einmündung in das Baugebiet und der nördlichen Bebauungsplangrenze wird entsprechend der heutigen Nutzung als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Innerhalb der Grünanlage ist eine Fußwegeverbindung von der Versickerungsfläche bis zum Mecklenburger Weg vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster GmbH.

Das Abwasser wird durch einen bereits in der Baustraße vorhandenen Abwasserkanal entsorgt.

Das anfallende Regenwasser der Baugrundstücke im östlichen Bereich des Plangebietes ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Für den westlichen Bereich besteht die Möglichkeit, das Oberflächenwasser sowohl auf den Baugrundstücken als auch über einen Regenwasserkanal in die bereits bestehende Versickerungsmulde einzuleiten und zur Versickerung zu bringen. Hier ist innerhalb der Baustraße ein Regenwasserkanal vorhanden, da ursprünglich die geplanten Geschosswohnungsbauten über ein solches Entwässerungssystem entwässert werden sollten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche wird ebenfalls in die vorhandene Versickerungsmulde eingeleitet.

3. Natur und Umwelt, UVP-Erfordernis, landschaftspflegerische Maßnahmen

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Baugesetzbuch ausgleichspflichtig. Zum Bebauungsplan Nr. 213 „Mecklenburger Weg / Enenvelde“ wurde ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht erstellt. Da Bestandsplan und Zielrichtung des Grünordnungsplanes weitgehend auch für die Änderung des Bebauungsplanes gelten, ist eine Änderung bzw. Neuaufstellung des Grünordnungsplanes durch ein Aufstellungsverfahren nach dem Landesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ neu berechnet. Danach besteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 3.000 m², welches außerhalb des Eingriffsgebietes kompensiert werden soll. Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die Durchführung der Maßnahmen wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger, der Wohnungsbau GmbH Neumünster, geregelt. Da eine solche Vereinbarung möglich ist, besteht kein Erfordernis, diese Ausgleichsfläche in das Bebauungsplangebiet mit aufzunehmen.

Maßgebend für die Gestaltung des Baugebietes ist der von Nordwesten nach Süden verlaufende Grünzug. Im nordwestlichen Bereich des Grünzuges ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Der Spielplatz dient der Versorgung des neuen Baugebietes und der angrenzenden bestehenden und geplanten Baugebiete. Der weitere Verlauf des Grünzuges bis zur Planstraße A wird als Parkanlage festgesetzt. Den Abschluss des Grünzuges bildet die bereits vorhandene Versickerungsmulde. Die Randbereiche der Mulde werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sowohl die Entwicklungsfläche als auch die Randbereiche des Spielplatzes und der Parkanlage sind möglichst naturnah zu gestalten, insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten. Die öffentlichen Grünflächen, die nicht gesondert als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft ausgewiesen worden sind, sind in der Ausgleichsbilanzierung zu 50 % der Fläche berücksichtigt worden. Dieses entspricht der Zielsetzung des Grünordnungsplanes, möglichst naturnahe Flächen auch innerhalb eines Siedlungsgebietes anzulegen.

Die vorhandenen Knicks entlang des Mecklenburger Weges und auf der Grenze zwischen Kleingartenanlage und Plangebiet sind zu erhalten und auf einem Streifen in einer Breite von 2 m (ge-

messen vom Knickfuss) von Nebenanlagen freizuhalten. Auf den Baugrundstücken an der Südgrenze des Plangebietes sind zur Einbindung des Baugebietes Hecken zu pflanzen. Hecken sind auch als Einfriedigung vorzusehen, wenn das Grundstück mit dieser Grenze an öffentlich zugängliche Flächen grenzt. Der Grünordnungsplan schlägt folgende Pflanzenarten vor: Weißdorn (*Grategus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*). Weiterhin ist auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Weitere Bäume sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zur Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches angepflanzt werden. Hierzu schlägt der Grünordnungsplan die Arten Feldahorn (*Acer campestre*) und Blumenesche (*Fraxinus ornus*) vor.

Die oben benannten Ausgleichsmaßnahmen wie auch die aus der Nutzung genommenen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes wirken sich auch positiv auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Klima / Luft“ aus.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch ein umfassendes Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser weitgehend kompensiert.

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die o. g. Eingrünung und Durchgrünung des neuen Baugebietes minimiert.

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

Nach dem Baugesetzbuch ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung auch anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Diese Verpflichtung gilt bei allen Bebauungsplänen, unabhängig davon, ob eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht oder nicht. Da die insgesamt zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes weit unterhalb einer Größenordnung von 20.000 m² liegt, ist weder nach den in Anlage 2 zum UVP-G aufgeführten Kriterium eine Vorprüfung vorzunehmen, noch besteht das Erfordernis für die Durchführung einer UVP.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Aus der Landesbauordnung ergibt sich der Grundsatz, dass bei einer baulichen Nutzung von Grundstücken die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren ist. Der Bebauungsplan setzt aufgrund dessen fest, dass Zufahrten, Abstellflächen und Aufenthaltsflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind.

Zunehmend ist festzustellen, das Bestreben der Grundstückseigentümer sich insbesondere gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur als Hecken oder als grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1 m zulässig sind, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine vom Baumarkt bestimmte Palette an Sichtschutzwänden und Zäunen entgegen zu wirken.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt über einen privaten Erschließungsträger (Wohnungsbau GmbH Neumünster). Teile der Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt worden.

Der bestehende Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Neumünster und der Wohnungsbau GmbH Neumünster ist auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Anforderungen an den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen sowie die Herstellung und Sicherung der landschaftspflegerischen Maßnahmen anzupassen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der Stadt Neumünster übernommen.

2. Städtebauliche Gebote

Während die Festsetzungen zur Erhaltung von Knicks unmittelbare Wirkung gegenüber den betroffenen Eigentümern 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).

3. Rechtsfolgen

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

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Reines Wohngebiet (WR)	1,20 ha	61,0 %
Öffentliche Grünflächen bzw. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,41 ha	21,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	1,0 %
Flächen für die Versickerung	0,08 ha	4,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün	<u>0,26 ha</u>	<u>13,0 %</u>
Gesamtfläche	1,96 ha	100,0 %

Im Bebauungsplangebiet werden Baugrundstücke für verschiedene Hausformen dargestellt. Geplant sind 7 Reihenhäuser, 20 Doppelhaushälften und 5 Einzelhäuser, so dass sich insgesamt für das Bebauungsplangebiet 32 Wohneinheiten ergeben.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung entstehen der Stadt Neumünster keine Kosten, da die Finanzierung und Realisierung über einen Erschließungsträger (Wohnungsbau GmbH Neumünster) abgewickelt werden soll.

Die Herstellung des Schmutzwasserkanales ist bereits erfolgt.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Spielplatz sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Neumünster, den 2. Juli 2002
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)

Diese Begründung wurde laut Beschluss der Ratsversammlung vom 3. September 2002 gebilligt.

Neumünster, den 17. Oktober 2002
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

L.S.

(Heilmann)