

STADT NEUMÜNSTER



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 214 - SÜDLICH CHRISTIANSWEG -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN CHRISTIANSWEG, DEN GRUNDSTÜCKEN
WESTLICH ROSCHDOHLER WEG UND TUNGENDORFER GRABEN IM
STADTTTEIL EINFELD



Übersichtsplan

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

Stand: 9. April 1997
Anlagen: 9

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, Rechtsfolgen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweisen
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Städtebauliche Gebote
3. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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.

Zur Beschleunigung eines Bebauungsplanverfahrens, das der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient, kann das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch angewendet werden.

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 die Erschließung neuer Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- bzw. Doppelhäuser zu schaffen.

Das Plangebiet liegt südlich des Christiansweges, westlich der Baugrundstücke am Roschdohler Weg sowie nördlich der Bebauung am Blöckenkamp bzw. nördlich des Tungendorfer Grabens.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt etwa 3,8 km vom Stadtzentrum (Großflecken) sowie ca. 1 km vom Stadtteilzentrum Tungendorf (Wilhelminenstraße/Hürsland) entfernt.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Christiansweg hat sich im Laufe der Zeit zu einer Wohnstraße entwickelt. Südlich des Plangebietes „Am Blöckenkamp“ entsteht seit Anfang der 90er Jahre eine neue Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.

Entlang der Westgrenze des Plangebietes ist ein Knick vorhanden.

Für die schulische Versorgung steht das Schulzentrum Einfeld und die Pestalozzischule im Stadtteil Tungendorf zur Verfügung.

Das Plangebiet ist über eine Buslinie der Stadtwerke Neumünster an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar.

5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung dringend benötigter Baugrundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser. Die Stadt Neumünster hat diese Fläche erworben, um diesem Bedarf Rechnung zu tragen und über eine im Liegenschaftsamt geführte Liste Grundstücke an bauwillige Bürger auch unter sozialen Kriterien (z. B. Anzahl der Familienmitglieder) zu vergeben. Aufgrund der angrenzenden Baustruktur bietet sich das Gebiet für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an.

Ein Planungsziel besteht darin, die Erschließung kostengünstig, flächenreduziert und umweltverträglich auszubauen. Zu diesem Zweck soll u. a. das Oberflächenwasser an Ort und Stelle in Mulden versickert werden. Neben der Erschließungsfunktion soll die „Straße“ auch Aufenthaltsqualität für die Bewohner haben, die durch bauliche Gestaltung und Begrünung unterstützt werden soll.

Um den Anforderungen an die Stadtökologie und des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, sind weitere Ziele, die Schaffung eines Grünzuges entlang des Tungendorfer Grabens. Mit der Entwicklung des Grünzuges kann auch der Ausgleichsbedarf innerhalb des Gebietes abgedeckt werden.

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 ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

Da hier einem dringenden Wohnbedarf durch die Schaffung neuer Baugrundstücke Rechnung getragen wird, sind die Voraussetzungen erfüllt, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch anzuwenden.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise

Die neugeschaffenen Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da hier vorrangig neuer Wohnraum geschaffen werden soll, sind die Ausnahmen der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungsarten nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet entspricht den Bedürfnissen zur Errichtung familiengerechter Wohngebäude in Form freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Um einer unbeabsichtigten Verdichtung des Baugebietes entgegenzuwirken, jedoch eine maßvolle Verdichtung im Einfamilienhausbau zuzulassen, wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Die Begrenzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf max. 60 cm über der als Bezugspunkt dienenden Verkehrsfläche bzw. tatsächlichen Geländehöhe ist aufgrund der vorgeschlagenen relativ kleinen Grundstücke erforderlich, um Beeinträchtigungen auf das Nachbargrundstück sowie gestalterisch unbefriedigende Geländehöhenunterschiede auszuschließen. Weiterhin ist die Höhe baulicher Anlagen auf eine Firsthöhe von höchstens 9 m begrenzt. Der Verzicht auf diese Höhenbeschränkung könnte trotz Einhaltung der sonstigen Maßvorschriften und der baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Einzelfall zu einer Gebäudehöhe führen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirkt und zu einer übermäßigen Verschattung von Nachbargrundstücken führen könnte.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über eine Parallelstraße zum Roschdohler Weg, die im Norden an den Christiansweg und im Süden an einen zum Blöckenkamp gehörenden Stichweg angebunden wird.

Mit der Festsetzung der Planstraßen B und C soll die Möglichkeit einer Erschließung des im Westen angrenzenden Gebietes offengehalten werden.

Die Planstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Die dort vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet die Möglichkeit, den Straßenraum auch als Spielfläche zu nutzen.

Die Baugrundstücke östlich der Planstraße A werden über private Stichwege erschlossen, die im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. An diesen Stichwegen sind jeweils 6 Baugrundstücke angeschlossen. Die übrigen Baugrundstücke werden direkt von der Planstraße A bzw. vom Christiansweg erschlossen.

Öffentliche Parkplätze werden innerhalb der Planstraße A vorgehalten.

Die abzweigenden Stichwege werden nicht von Müllfahrzeugen befahren. Aus diesem Grunde sind an den Einmündungsbereichen Standorte für Müllgefäße festgesetzt, auf denen diese am Abholtag abgestellt werden.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt durch straßenbegleitende Versickerungsmulden. Um eine Oberflächenentwässerung auch bei starken Regenfällen zu gewährleisten, sind die Versickerungsmulden untereinander verbunden und mit einem Überlauf an den Tungenfelder Graben versehen, der als Vorfluter dient. Aufgrund der vorgesehenen Regenentwässerung der Verkehrsflächen sind Grundstückszufahrten der östlich gelegenen Baugrundstücke nur über Stichwege zulässig. Eine zu häufige Unterbrechung der Versickerungsmulde würde die Funktionsfähigkeit der Mulde beeinträchtigen.

Das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Es ist beabsichtigt, eine Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Grünzuges herzustellen. Diese wird jedoch im ersten Ausbaustadium nur bis zur Planstraße A geführt.

Das Abwasser wird durch einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

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

3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

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 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. 214 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet wurde. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag 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. Er wird direkt in die Planzeichnung als Festsetzung bzw. in die Begründung des Bebauungsplanes in seinen wesentlichen Bestandteilen eingearbeitet.

Die Stadt Neumünster hat sich im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung das Ziel gesetzt, Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt durch weiteren Flächenverbrauch vollständig zu kompensieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 214 vorbereitet werden, können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Der Maßstab zur Eingriffskompensation ergibt sich aus dem Runderlaß zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 08.11.1994. Danach sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion auszugleichen.

Bei dem zukünftigen Baugebiet handelt es sich um eine von Bebauung umgebende Fläche, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird (Ackerbau). Insgesamt haben sich aus den Untersuchungen keine Kriterien ergeben, die eine Bebauung ausschließen würden.

Da zum Ausgleich des Schutzgutes Boden im Bebauungsplan keine Entsiegelung herstellung der Bodenfunktion möglich ist, wird im südlichen Bereich eine zweigeteilte ca. 3.100 m² große Grünfläche ausgewiesen. Diese als naturbelassene Wiese mit Krautsäumen festgesetzte Fläche wird am Roschdohler Weg durch eine neu aufzusetzende Wallhecke abgeschildert. Ein Teilbereich soll Kindern und Jugendliche als Spielfläche angeboten werden. Desweiteren ist die Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen für Teilbereiche der Fläche vorgesehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch Anlage einer straßenbegleitenden Mulde, die das Oberflächenwasser der Planstraße aufnimmt, Rechnung getragen. Das Wasser, welches nicht bereits in der Mulde versickert, wird über den Tungendorfer Graben im südlichen Bereich des Planungsgebietes abgeleitet. Dazu ist ein Anschluß an den Tungendorfer Graben nötig.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht anzunehmen.

Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, liegt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften vor, die diesbezüglich einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf begründen würde. Mit der Anlage einer naturnahen Wiese einschließlich der Anpflanzungen von Einzelgehölzen und freiwachsenden Hecken werden für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wertvolle Bereiche geschaffen.

Zur Eingliederung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind Anpflanzungsgebote für Bäume getroffen worden: Für festgesetzte Baumpflanzungen im Vorgartenbereich sind Rotdorne (*Crataegus laevigata* Paul's Scarlet) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen erfolgen durch das Grünflächenamt der Stadt Neumünster.

Weiterhin ist für je 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Sofern Hecken als Einfriedigungen geplant sind, ist auf heimische Laubgehölze zurückzugreifen. Eine Vorschlagsliste ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Für die bestehenden Knicks an der westlichen und südlichen Planungsgrenze werden Erhaltungsgebote festgesetzt.

Der Ausgleich für die geplanten Knickdurchbrüche im Bereich der zukünftigen Planstraße kann innerhalb des Plangebietes durch Ersatz am Roschdohler Weg vollzogen werden.

Die o. g. Festsetzungen bzw. Maßnahmen sowie die fußläufige Verbindung vom Roschdohler Weg zur Planstraße A dienen nicht nur der Kompensation des Eingriffstatbestandes, sondern erhöhen auch die Qualität des neuen Wohngebietes und das Freiraumangebot angrenzender Wohngebiete.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Für jedes Baugebiet gilt der Grundsatz, die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der Bebauungsplan setzt fest, daß Spiel-, Freizeit- und Wegeflächen 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 in der Regel als Hecken herzustellen sind. Ausnahmsweise sind grüne Maschendrahtzäune zulässig.

Die Gliederung des Baugebietes wird im wesentlichen durch das Erschließungskonzept mit der durch das Plangebiet verlaufenden „grünen“ Entwässerungsmulde sowie den im Vorgarten festgesetzten Baumpflanzgeboten bestimmt. Weiterhin tragen zur Gestaltung des Baugebietes die Festsetzungen der Höhenlage und Firsthöhe der neuen Wohngebäude bei.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Es ist beabsichtigt, die Planstraße A alsbald nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

Da sich das gesamte Grundstück im Eigentum der Stadt Neumünster befindet, können die Erschließungsbeiträge und die Kostenerstattungsbeträge durch eine Ablösevereinbarung über den Kaufpreis der Baugrundstücke mit abgegolten werden. Dieser Kaufpreis soll auch die Herstellungskosten der privaten Stichwege abdecken.

Der Ausbau der Planstraße B bzw. C erfolgt erst dann, wenn die Voraussetzungen für die Bebauung des westlich angrenzenden Gebietes geschaffen worden sind.

2. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen kann die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist zu bepflanzen (§ 178 BauGB). Vorher ist die Maßnahme mit dem Eigentümer zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

Eine Ausnahme hiervon bilden die im Vorgarten festgesetzten Baumanpflanzungen. Diese werden von der Stadt Neumünster gepflanzt und vom Grundstückserwerber übernommen.

3. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach den Bestimmungen des am 01.05.1993 in Kraft getretenen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke für Eingriffe in Natur und Landschaft den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder tlw. zugeordnet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Regelung: Soweit der Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Baugrundstücke trifft, werden diese den neu gebildeten Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

Die Regelung der Kostenübernahme für diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt wie in Punkt C 1. beschrieben, über den Grundstückspreis.

Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) auf den jeweiligen Baugrundstücken sind von den Bauherren bzw. Eigentümern durchzuführen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Wohnbaufläche	14.800 m ²	73,3 %
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.100 m ²	15,4 %
Grünfläche	110 m ²	0,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	35 m ²	0,2 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	530 m ²	2,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.600 m ²	7,9 %
Flächen für Nebenanlagen	15 m ²	0,1 %
Gesamtfläche	20.190 m²	100,0 %

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 305.000,-- DM ermittelt worden. Die Kosten für die Erschließung der privaten Stichwege einschl. Ver- und Entsorgungsleitungen betragen ca. 155.000,-- DM.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanales sind Kosten in Höhe von ca. 120.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen bei ca. 61.000,-- DM.

Neumünster, den 9. April 1997
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag

(Hörst)