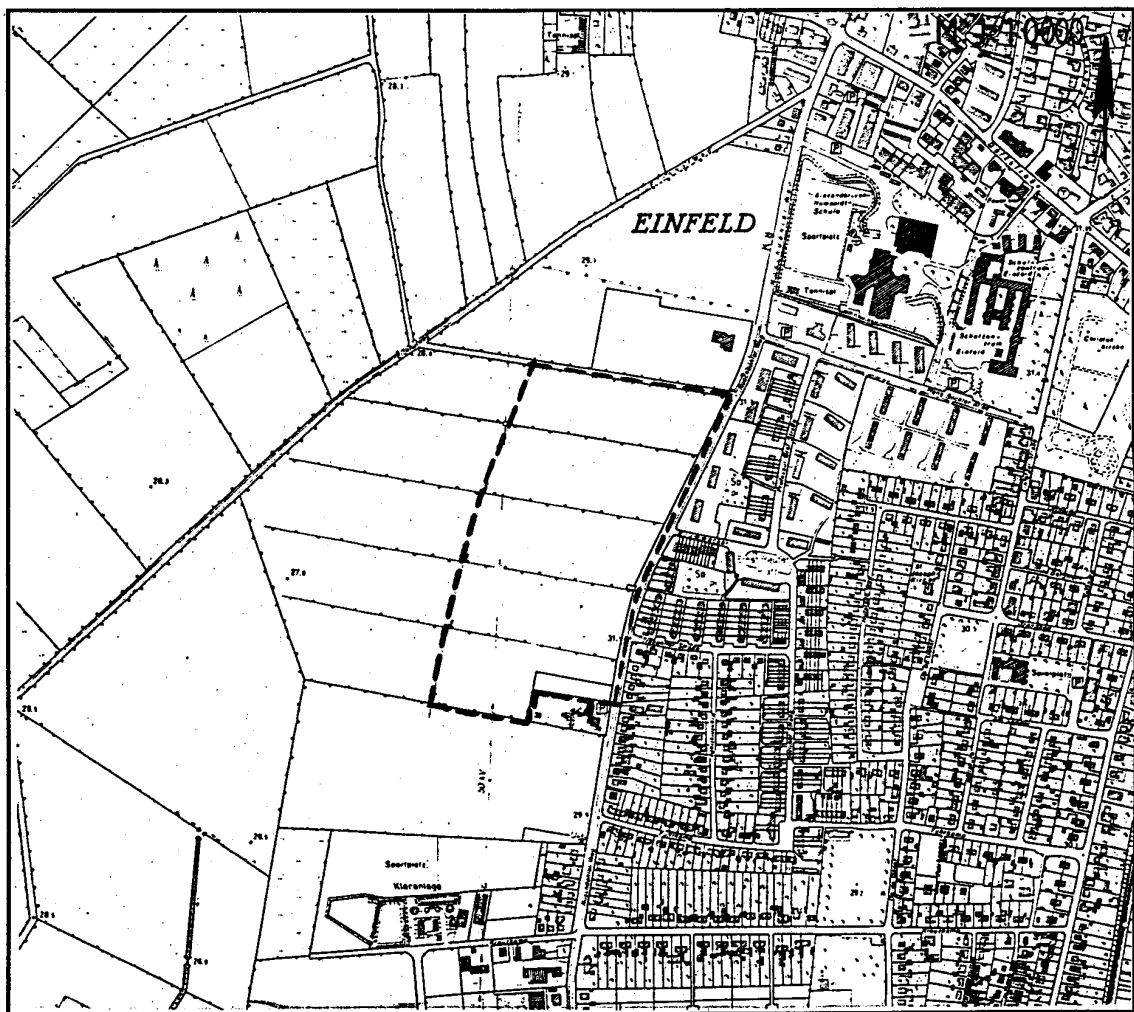


STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 215 - WESTLICH ROSCHDOHLER WEG -



FÜR DAS GEBIET WESTLICH DES ROSCHDOHLER WEGES ZWISCHEN DEM
SPORTZENTRUM EINFELD UND DEM PASTORAT EINFELD SÜD IM STADTTTEIL
EINFELD



Übersichtsplan

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

Stand: 15. Februar 1999

Anlagen: 12

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, Anpflanzungen
5. Schallschutz
6. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge
2. Städtebauliche Gebote
3. 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 entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung Wohnbaugrundstücke insbesondere für den freistehenden und verdichteten Einfamilienhausbau bereitzustellen.

Das Plangebiet umfaßt die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Roschdohler Weges, südlich des Sportzentrums Einfeld, nördlich des Pastorats Einfeld Süd sowie östlich einer Grenze, die in ca. 250 m Entfernung parallel zum Roschdohler Weg verläuft.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 12 ha große Plangebiet liegt ca. 6 km nördlich vom Stadtzentrum und 0,7 km vom Stadtteilzentrum Einfeld entfernt. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Charakteristisch für den Landschaftsraum sind die in Ost-West-Richtung verlaufenden Knicks sowie die als Redder ausgebildeten Wirtschaftswege.

Im Norden befinden sich die Sportfelder und Tennisplätze des Turn- und Sportvereins Einfeld. Dazu gehört auch ein Hauptfeld mit Kampfbahn. Das Siedlungsgebiet Einfeld wird heute vom Roschdohler Weg begrenzt. Am Roschdohler Weg befindet sich im Norden eine signifikante mehrgeschossige Zeilenbebauung, während im Süden Reihen- und Siedlungshäuser vorhanden

sind. Das Pastorat Einfeld Süd beherbergt Verwaltungseinrichtungen und Gemeinschaftsräume. Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 600 m Entfernung auf dem Gelände des ehemaligen Klärwerks Einfeld die organische Müllabfuhr (O.M.A.).

Das Gebiet ist über die Linie 5 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Stadtteil Einfeld verfügt über einen eigenen Eisenbahnhaltepunkt, der sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad vom Plangebiet aus gut erreichbar ist. Gleiches gilt für den in 700 m Entfernung liegenden Einfeldsee sowie für das Naherholungsgebiet „Naturschutzgebiet Dosenmoor“.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen an der Dorfstraße sowie am Fritz-Reuter-Platz.

Für die Schulversorgung steht das Schulzentrum Einfeld unweit des Plangebietes zur Verfügung. Ebenso verfügt der Stadtteil Einfeld über eine ausreichende Zahl an Kindergartenplätzen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster wird im Vorwege geändert. Die im Flächennutzungsplan 1990 dargestellte geplante Nutzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof bzw. Sportanlagen wird mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche und naturbelassene Grünfläche mit der überlagerten Darstellung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz umgewandelt.

Der Roschdohler Weg wird als örtliche Hauptverkehrsstraße (K 8) dargestellt.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan sieht für das Plangebiet Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau vor.

Eine Teilfläche des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“. Parallel zum Aufstellungsverfahren soll ein Verfahren zur Entlassung dieser Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt werden.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes soll der Stadtteil Einfeld nach Westen erweitert werden. Die Flächen bieten sich aufgrund ihrer Lage und Nähe zu Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen für eine Weiterentwicklung des Stadtteils Einfeld an. Das neue Wohngebiet soll unter Aufnahme der Wegebeziehungen und Berücksichtigung des vorhandenen Nebenzentrums am Fritz-Reuter-Platz mit dem bestehenden Siedlungsgebiet vernetzt werden. Das Plankonzept ist so angelegt, daß Erweiterungen nach Westen und Süden offengehalten werden. Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur und der in Neumünster überwiegend nachgefragten Wohnform sollen hier vorrangig Baugrundstücke für Eigentumsmaßnahmen sowohl im freistehenden als auch im verdichteten Einfamilienhausbau bereitgestellt werden. Nach wie vor ist das Angebot an Einfamilienhausgrundstücken knapp und ein Baugrundstück ohne Bauträgerbindung kaum auf dem Grundstücksmarkt zu finden. Das war u. a. ein Grund dafür, der die Stadt Neumünster veranlaßt hat, Bauflächen zu erwerben, um aktiv einen Beitrag zur Entspannung der Nachfrage für dieses Marktsegment zu leisten.

Von vornherein wurde die Erhaltung der prägenden Knicks als bestimmendes Landschaftselement bei der Entwicklung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt. Als Gegenstück wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünachse („Anger“) geschaffen. Da die Option einer Erweiterung des Baugebietes offengehalten werden soll, sind Ausgleichsflächen überwiegend außerhalb des Plangebietes bereitzustellen. Weitere landschaftsplanerische Zielsetzungen werden in dem zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan genannt.

Neben der Erschließungsfunktion sollen die als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauenden Straßen auch Aufenthaltsqualität für die Bewohner haben. Dies gilt insbesondere für die im Zentrum liegenden Freiflächen, da dort die „Straße“ in die Gestaltung des Platzes einbezogen werden soll.

Die Auswirkungen der nördlich gelegenen Sportflächen wurden bei Aufstellung des Planes berücksichtigt. Der Bebauungsplan steht zukünftigen Erweiterungsabsichten des angrenzenden Sportvereines nach Süden auf die Flächen westlich des neuen Wohngebietes bei entsprechender Berücksichtigung der festgesetzten Wohnnutzung nicht entgegen.

Hinsichtlich der Schul- und Kindergartenversorgung sind keine Engpässe zu erwarten, da bei den vorhandenen Einrichtungen noch Aufnahmekapazitäten bestehen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde vom Planungsbüro Petersen und Pörksen aus Lübeck in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung erstellt. Vorgegeben durch die kleinteilige Knicklandschaft soll die neue Siedlung in maßstäbliche Quartiere gegliedert werden. Diese, als „Nachbarschaften“ zu begreifenden Quartiere weisen identitätsschaffende Merkmale auf, wie z. B. aufgeweitete oder gestaltete Straßen- und Wegekrenzungen, unterschiedliche Haus- und Wohnformen. Das Bild der Siedlung wird belebt durch den räumlich erlebbaren Gegensatz von verdichteten Siedlungsbereichen (Nachbarschaften) und dem sich öffnenden „Angerbereich“, der als Frei- und Kommunikationsraum für alle zur Verfügung steht. Entlang des Roschdohler Weges und der Nord-Süd-Erschließungsspanne sind 2-geschossige Baukörper vorgesehen, die eine räumliche Fassung des Straßenverlaufes und des öffentlichen Platzes (Anger) gewährleisten sollen.

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

Für die Baugrundstücke des neuen Wohngebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebietsart korrespondiert auch mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzung einschließlich ihrer zeitweise oder evtl. auftretenden Störungen (z. B. landwirtschaftliche Nutzung, Sport). Das allgemeine Wohngebiet wird nur durch die nicht zulässigen Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen in seinen Nutzungsmöglichkeiten beschränkt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den geplanten Wohnformen. Im östlichen und tlw. im westlichen Bereich des Plangebietes sowie nördlich der Planstraße A und südlich der Planstraße F ist eine 2-geschossige Bebauung zulässig. Differenziert wird dort jedoch die First-

bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Dort, wo verdichtete Einfamilienhäuser (z. B. Reihenhäuser) und Geschößwohnungsbauten errichtet werden sollen, ist die Firsthöhe so berechnet, daß ein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Bei der Errichtung von Reihenhäusern besteht häufig das Problem, daß das Maß der baulichen Nutzung für Mittelreihenhausgrundstücke überschritten wird, obwohl die Grundflächenzahl für die gesamte Reihenhauszeile ausreichend bemessen ist. Für diesen Fall setzt der Bebauungsplan ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung für Mittelreihenhausgrundstücke fest. Für die Baugrundstücke nördlich der Planstraße H besteht die Möglichkeit, sowohl eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern als auch 2-geschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern herzustellen. Dieser Bereich bietet sich für neue Hausformen, insbesondere Holzhäuser an, die aus gestalterischen und konstruktiven Gründen über die Eingeschossigkeit hinausgehen.

Das Baugrundstück südlich der Parkanlage soll einer besondereren Nutzung im Rahmen der zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt werden. Hier besteht die Möglichkeit, soziale Einrichtungen (z. B. Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung, Gemeinschaftshaus) oder besondere Wohnformen (z. B. altengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen) zu verwirklichen.

Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe wird für alle neuen Bauflächen geregelt. Der Verzicht auf eine solche Höhenbeschränkung könnte trotz Einhaltung der sonstigen Maßvorschriften und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Einzelfall zu einer Gebäudehöhe führen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken und zu einer übermäßigen Verschattung von Nachbargrundstücken führen könnte. Dazu gehört auch, daß die Höhe der Oberkante des Erdgeschößfußbodens max. 60 cm über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen darf, um innerhalb der Baugebiete problematische Geländehöhendifferenzen zu vermeiden.

Für bestimmte Baugebiete wird die Zahl der Wohnungen auf 2 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, aber verhindert werden.

Für die Baugrundstücke, die an die zentrale Parkanlage grenzen, wird die Möglichkeit eröffnet, kleinere zum Grundstück gehörende Gebäude zu errichten, in denen eine „untergeordnete“ Wohn- oder „gewerbliche“ Nutzung zulässig ist. Eine immer flexibler werdende Arbeitswelt ist dadurch gekennzeichnet, daß immer weniger Menschen ihre Lebensarbeitszeit ohne Unterbrechung in einem und demselben Betrieb oder Büro verbringen. Damit einhergehend wird das Arbeiten zu Hause - in welcher Form auch immer - an Bedeutung gewinnen. Um hier geeignete Räume zu schaffen, die auch eine gewisse räumliche Trennung zulassen, werden zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Diese können auch dazu genutzt werden, von dem Hauptgebäude getrennte Wohnräume für z. B. zum Haushalt gehörende Personen zu schaffen.

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht sowohl die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als auch - soweit zulässig - die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) bis zu einer Länge von 50 m. Für die Baugrundstücke am Roschdohler Weg nördlich der Planstraße A, sind als Ausnahme auch aneinandergereihte Gebäude (Kettenhäuser) mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig. Östlich des Roschdohler Weges an der Trakehner Straße sind diese Gebäudetypen bereits vorhanden.

Nebenanlagen, wie z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Einrichtungen für Abfallbehälter, Gewächshäuser, Schwimmbecken, aber auch der Bau von Stellplätzen sind in dem Schutzbereich der zu erhaltenden Knicks ausgeschlossen.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Vom Roschdohler Weg abgehend führen 3 Zufahrtsstraßen (Planstraßen A, F und H) in das neue Wohngebiet. Von diesen Haupterschließungsstraßen zweigen U-förmige Straßen ab, die den überwiegenden Teil der neuen Baugrundstücke erschließen. Die 3 Haupterschließungsstraßen werden über eine bogenförmig verlaufende Erschließungsspanne miteinander verbunden. Von dieser Nord-Süd-Spanne (Planstraße B) zweigen wiederum kurze Stichstraßen ab, die bei einer Erweiterung des Wohngebietes nach Westen verlängert werden können.

Die Zufahrtsstraßen wie auch der südliche Abschnitt der Planstraße B sollen entsprechend den Anforderungen an den Ausbau einer „Zone-30“ hergestellt werden. Da die Zufahrtsstraßen entlang bestehender Knicks geführt werden, sieht die Straße im Querschnitt nur einen einseitig geführten Fußweg mit Park- bzw. Grünstreifen vor. Kreuzungs- und Einmündungsbereiche sind gestalterisch durch Materialwechsel zu betonen.

Die übrigen Erschließungsstraßen sind als sog. verkehrsberuhigte Bereiche, d. h. die Verkehrsfläche kann von allen Verkehrsteilnehmern (Fuß-, Rad- und Autoverkehr) gleichrangig genutzt werden, auszubauen. Die in solchen Bereichen vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet auch die Möglichkeit, die Straße als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu nutzen. Besondere Anforderungen werden an den Ausbau der Planstraße B gestellt, die entlang der „Angerfläche“ geführt wird. Dieser Abschnitt ist in die Gestaltung der Platz- bzw. Parkanlage mit einzubeziehen.

Öffentliche Parkplätze sind in einem Grün- und Parkstreifen der Planstraßen A, F, H und tlw. B sowie innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche vorgesehen. Dort, wo der Zuschnitt der Baugrundstücke und deren Zufahrten im Vorwege nicht bestimmt werden können, kann der Grünstreifen für Zufahrten und Parkplätze genutzt werden.

Die einzelnen „Nachbarschaften“ sind über ein Fuß- und Radwegenetz miteinander verbunden. Einen Verknüpfungspunkt mit der bestehenden Siedlung stellt die Fuß- und Radwegeverbindung Spielplatz / Fritz-Reuter-Platz mit der neuen grünen Mitte dar.

Zur Erschließung der für eine Reihenhausbauung zulässigen Baugebiete sind Teile der Bauflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Tlw. dienen diese Wegrechte auch zur fußläufigen Anbindung der Baugebiete an den Roschdohler Weg. Flächen mit Fahrrechten werden nur dort festgesetzt, wo Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken oder zu den Stellplatzanlagen erforderlich sind.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze) erfolgt über straßenbegleitende Versickerungsmulden. An den Zufahrtsstraßen sind diese knickseitig angeordnet. Tlw. werden die verkehrsberuhigten Bereiche über im Straßenbelag eingearbeitete Rinnen entwässert. Das gesammelte Regenwasser wird dann in einer Mulde zur Versickerung gebracht.

Die Schmutzwasserkanäle können im Freigefälle an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Roschdohler Weg angeschlossen werden.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster GmbH.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist durch die Anlage von Versickerungsmulden, Muldenrigolen-Systeme oder Sickerschächte auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Da kurze Stichwege ohne Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen nicht befahren werden, sind in den Einmündungsbereichen Standorte für Müllgefäße festgesetzt worden, auf denen diese am Abholtag abgestellt werden können. Für die geplanten Hausgruppen bzw. Reihenhäuser ist die Müllentsorgung z. B. über gemeinschaftlich zu nutzende Müllsammelstandorte gesondert zu regeln.

4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Anpflanzungen

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgestellt. Der Grünordnungsplan hat u. a. die Aufgabe, die Bewertung von Natur und Landschaft sowie der Schwere von Eingriffen, die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und die Bemessung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen vorzunehmen. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und für eine Übernahme geeigneten landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse des Naturhaushaltes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Stadt Neumünster hat sich im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung das Ziel gesetzt, Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren. Da innerhalb des Plangebietes nur ein geringer Teil an Ausgleichsflächen bereitgestellt werden kann, wird der Ausgleich auf 2 stadteigenen Flächen außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Eine der beiden Ausgleichsflächen liegt an der Bahnstrecke Neumünster - Kiel innerhalb der Grünachse zwischen Einfeld und Tungendorf. Diese ca. 1,3 ha große Fläche wurde zu Ausgleichszwecken erworben und soll der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Die zweite Ausgleichsfläche befindet sich im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles Vierkamp, östlich der Straße Auf dem Vier. Diese ca. 1 ha große Fläche soll gemäß dem Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept zu einem naturbetonten Biotop entwickelt werden. Eine Einbeziehung dieser Flächen in das Bebauungsplangebiet ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche an der Nordgrenze ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Mit den vorgenannten Ausgleichsflächen und Maßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden gemäß Anlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch ein umfassendes Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser, das vollständig auf die Anlage von Regenwasserkanälen verzichtet, Rechnung getragen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird insoweit minimiert, daß die rechtwinklig verlaufenden Knicks weitgehend erhalten und durch die Schaffung von öffentlichen Knicksaumzonen auch gesichert werden können. Am Westrand ist eine Eingrünung durch Hecken vorgesehen, die auch die Grundstücke vor Winderosion schützen soll.

Auf bestimmten Baugrundstücken ist ergänzend zur Straßenraumbegrünung ein Obst- oder Laubbaum an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Auf den von der o. g. Festsetzung nicht betroffenen Baugrundstücken ist an beliebiger Stelle ein klein- bis mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Der Angerbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, in der auch die Anlage von Spielplätzen zulässig ist. Der Angerbereich stellt ein unverwechselbares Identifikationsmerkmal des neuen Baugebietes dar. Der Platz soll zum Verweilen, Spielen, Kommunizieren, sich treffen einladen. Die dreieckige Platzfläche soll an bestimmten Stellen von einzelnen oder in Gruppen stehenden großkronigen Laubbäumen überschirmt werden. Die räumliche Fassung erfolgt durch die geplante Bebauung, Bäume und Hecken. Dazu gehört auch, daß die Westgrenze der gegenüber der Parkanlage liegenden Baugrundstücke mit einer Hecke zu bepflanzen ist. Um ein einheitliches Bild an dieser Stelle zu erreichen, ist auch die Art der Bepflanzung vorgeschrieben.

Im Nordwesten ist ein weiterer Spielplatz für Kinder vorgesehen, der als Feld für Bewegungsspiele (Bolzplatz) herzustellen ist.

Weitere Informationen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, zu den Ausgleichs- bzw. Grünordnungsmaßnahmen sowie zu den vorgeschlagenen zu pflanzenden Baum-, Strauch- und Heckenarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

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

5. Schallschutz

Die Lärmauswirkungen der nördlich angrenzenden Sportanlage und des Roschdohler Weges auf das Plangebiet wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung des Roschdohler Weges sind Lärmbelastungen allenfalls für die Gebäude direkt am Roschdohler Weg zu erwarten. Die heute verwendeten Bauteile - insbesondere Fenster - haben aufgrund der gültigen Wärmeschutzverordnung so gute schalldämmende Eigenschaften, daß weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich sind. Auch die Gärten in diesem Bereich werden aufgrund der Himmelsrichtung zumeist zur lärmabgewandten Seite orientiert sein.

Die Immissionsrichtwerte für Sportlärm werden für die Ruhezeiten insbesondere an Sonn- und Feiertagen überschritten. Nach den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wird die Bebauung von den Sportplätzen abgerückt und zusätzlich durch einen ca. 2 m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt. Der Lärmschutzwall dient insbesondere der Nutzung des Gartens, um hier konfliktbewältigend dem Ruhebedürfnis der Bewohner an Sonn- und Feiertagen und den gleichzeitig stattfindenden Sportaktivitäten Rechnung zu tragen.

Der Lärmgutachter empfiehlt, um von vorneherein mögliche Störungen zu vermeiden, die Schlaf-
räume auf die lärmabgewandte Seite zu legen.

6. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Bei der Gestaltung der Reihenhäuser hat die Stadt die Möglichkeit, durch gezielte Grundstücks-
vergabe kostengünstige und gute Architektur in Einklang zu bringen. Um das zu erreichen, besteht
die Absicht, im Vorwege durch ein beschränktes Ausschreibungsverfahren ein Bauträger-Architek-
ten-Gespann zu bestimmen, das die Reihenhäuser nach den Kriterien der Ausschreibung am ko-
stengünstigsten aber auch architektonisch ansprechend anbieten kann. Der ausgewählte Bauträger
kann dann ein Baufeld mit preisgebundenen Reihenhäusern bebauen. Der Verkauf der Reihen-
hausgrundstücke soll möglichst von der Stadt Neumünster direkt, mit der Verpflichtung ein be-
stimmtes Reihenhaus (s. o.) zu bauen, an den Bauherrn erfolgen.

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.

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 nur als Hecken zulässig sind. Aus Sicher-
heitsgründen können zusätzlich grüne Maschendrahtzäune errichtet werden. Die Einfriedigung mit
Hecken korrespondiert auch mit der vorhandenen Knickstruktur und verleiht dem neuen Wohnge-
biet einen eigenständigen Charakter.

Im Bereich des Angers (Parkanlage) sind eingeschossige Hauptgebäude gegenüber der Parkanlage
traufständig zu errichten. Mit dieser gestalterischen Festsetzung soll erreicht werden, daß die
räumliche Fassung des Angers harmonisch ausgebildet wird.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Das neue Wohngebiet wird voraussichtlich in 3 Abschnitten erschlossen. Der erste Bauabschnitt
umfaßt die beiden nördlich des Pastorats liegenden Felder. Mit der Herstellung der Erschließungs-
anlagen soll im Herbst 1999 begonnen werden. Der zweite Abschnitt umfaßt die Baugebiete, die
von der Planstraße F aus erschlossen werden und den überwiegenden Teil der Parkanlage. Den
dritten Abschnitt bilden die Baugrundstücke an der Planstraße H. Es ist beabsichtigt, den zweiten
Bauabschnitt im Jahre 2000 zu erschließen. Der Zeitpunkt für die Erschließung des dritten Bauab-
schnittes ist abhängig von der Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtteil Einfeld.

Für die neuen Baugrundstücke sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbu-
ches und der dazu erlassenen Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neumünster von den Eigen-
tümern zu erheben. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Kostenerstattungsbeiträge

entsprechend der nach § 135 c Baugesetzbuch erlassenen Kostenerstattungssatzung der Stadt Neumünster festzusetzen.

Vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien können für die im Eigentum der Stadt Neumünster stehenden Bauflächen Ablösevereinbarungen für die Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge beim Kaufpreis der Grundstücke getroffen werden.

2. Städtebauliche Gebote

Während die Festsetzungen zur Erhaltung von Knicks und Bäumen (Erhaltungsgebote) 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 Baugesetzbuch) bevor diese durch Bescheid zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet werden (§ 178 Baugesetzbuch).

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 des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	78.030 m ²	64,92 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün und Versickerungsmulde	28.439 m ²	23,67 %
Öffentliche Grünflächen einschl. der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Lärmschutzwall	13.650 m ²	11,36 %
Versorgungsflächen	66 m ²	0,05 %
Gesamtfläche	120.185 m²	100,00 %

Der Bebauungsplan stellt 92 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie weitere Baugrundstücke insbesondere für Reihenhäuser dar. Für das neue Wohngebiet werden ca. 150 neue Wohneinheiten unterschiedlicher Haustypen und Wohnungsgrößen erwartet.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung und Beleuchtung sind Kosten in Höhe von ca. 3.280.000,-- DM ermittelt worden.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von ca. 1.110.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Für die Bepflanzung, die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Kinderspielplätze und Ausgleichsmaßnahmen sind Kosten in Höhe von ca. 545.000,-- DM ermittelt worden.

Neumünster, den 15. Februar 1999

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Schulz)

Diese Begründung wurde laut Beschluß der Ratsversammlung vom 22.06.1999 gebilligt.

Neumünster, den 19.07.1999

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Schulz)

