

Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 268 A “AM STÖRBOGEN“

Für das Gebiet nördlich der Kampstraße zwischen der Stör und der
Bebauung am Asperkamp

Stand: 26.05.2000

Auftraggeber:

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Fachdienst Stadtplanung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Elbberg
Architekten & Stadtplaner
Kruse • Schnetter & Partner
Falkenried 74 a
20251 Hamburg

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter
Dipl.-Ing. Mustafa Gülaydin
Dipl.-Geogr. Fred Niemann
Dipl.-Ing. Reinhold Engberding

INHALT:

A PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
1 Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2 Planungsanlass, Plangebiet.....	3
3 Ausgangslage, Bestand.....	4
4 Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben.....	4
5 Planungsziele, Auswirkungen.....	5
B INHALT DER PLANUNG.....	6
1 Städtebauliches Konzept.....	6
2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
3 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
4 Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Anpflanzungen.....	9
5 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen.....	12
C PLANDURCHFÜHRUNG.....	13
1 Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge.....	13
2 Städtebauliche Gebote.....	13
3 Rechtsfolgen.....	13
D STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	14
1 Flächenangaben, Daten.....	14
2 Kosten und Finanzierung.....	14

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.

Gegebenfalls 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 Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

2 Planungsanlass, Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung Wohnbaugrundstücke insbesondere für den freistehenden und großzügigen Einfamilienhausbau in ausgeprägter landschaftlicher Lage und Einbindung bereitzustellen.

In Folge der nicht mehr als Bauernhof genutzten vorhandenen Gebäude, Acker- und Weidelandflächen beabsichtigen die Eigentümer der Flurstücke 158 und 170 ihre Flächen für eine wohnungsbauliche Entwicklung umzunutzen.

Das Plangebiet umfasst neben landwirtschaftlichen Flächen zwischen den bebauten Grundstücken am Asperkamp (Bebauungsplan Nr.7) und der Stör auch die vorhandenen bebauten Grundstücke nördlich der Kampstraße sowie die daran angrenzenden Verkehrsflächen der Kampstraße bis zur Kreuzung Kampstraße / Sandweg sowie ein Teil des Flurstücks 161 östlich der Stör.

3 Ausgangslage, Bestand

Das 8,22 ha große Plangebiet liegt ca. 3,6 km südöstlich vom Stadtzentrum und 0,5 km vom Stadtteilzentrum Gadeland entfernt. Bei den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die z. T. seit einigen Jahren brach liegen. Charakteristisch für den Landschaftsraum sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks, die als Überhälter erhaltenen Bäume sowie das zum Talraum der Stör leicht abfallende Gelände.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die Stör. Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft der Störwanderweg, der über eine Brücke an den Krogredder anschließt. An der Segeberger Straße im Osten befinden sich markante, mehrgeschossige Wohnhäuser, während im Süden und Westen Einfamilienhäuser vorhanden sind. Südwestlich des Plangebiets befindet sich in ca. 400 m Entfernung das Gewerbegebiet Gadeland.

Das Flurstück 158, eine Ackerfläche, die sich im Westen des Plangebiets befindet, liegt vollständig brach.

Im südlichen Bereich des Flurstücks 170 befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Der nördliche Teil des Flurstücks wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet ist über die Linie 60 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Segeberger Straße.

Für die Schulversorgung steht die Grund- und Hauptschule Gadeland unweit des Plangebietes zur Verfügung. Ferner befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets ein Jugendfreizeitheim und ein Kindergarten.

4 Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan (FNP) 1990 der Stadt Neumünster wird im Vorwege geändert. Die im FNP 1990 dargestellte gemischte Baufläche wird mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche und die im FNP dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche wird teilweise in Wohnbauflächen umgewandelt.

Die Kampstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße (K7) dargestellt.

Im Plangebiet sind die nach § 15 a und b des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein als besonders geschützter Biotope (Ruderalflächen, Brachen, Knicks) erfasst.

Eine Teilfläche des Planungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen der Stör nach § 11 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein. Die für den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen geltenden Vorschriften werden berührt, da ein geringer Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sich in diesem Schutzstreifen befindet. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans sind Befreiungsanträge im Rahmen der Baugenehmigungen nicht mehr bei der Unteren Natur-schutzbehörde zu stellen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7, „Kampstraße“, der ehemaligen Gemeinde Gadeland des Kreises Segeberg, aufgehoben.

Für das gesamte Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Neumünster zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der zur Zeit geltenden Fassung von 13.12.1992.

5 Planungsziele, Auswirkungen

Mit der Planung des neuen Wohngebietes sollen die Baulandreserven, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind und die Wohngebiete, die im Rahmen der 19. Änderung des FNP entwickelt werden sollen, aktiviert werden.

Insgesamt wird mit dieser Entwicklung die Wohnbebauung, in Abänderung der Darstellungen des wirksamen FNP, bis auf rund 50 m an die Stör heranrücken. In kleineren Abschnitten wird dieser Abstand konzeptbedingt bis auf ca. 30 m reduziert. Diese Überschreitung der 50 - m - Linie ergibt sich aus der Schlüssigkeit und Ablesbarkeit der städtebaulichen Figur. Der Ausgleich für den hieraus resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft wird in dem Konzept zur Grünordnung bearbeitet.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur und der in Neumünster überwiegend nachgefragten Wohnform, sollen hier Einfamilienhaus-, Doppelhaus- bzw. Villengrundstücke in bevorzugter Wohnlage angeboten werden. Die reizvolle landschaftliche Lage an der Störniederung, die problemlose Einbindung in die vorherrschende Bebauungsstruktur und die Nähe zu den Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen bieten günstige Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Einfamilienhaus- bzw. Villengebietes.

Von vornherein wurde die weitgehende Erhaltung der prägende Knicks als bestimmendes Kulturlandschaftselement bei der Entwicklung des Bebauungskonzeptes berücksichtigt. Durch den Eingriff müssen jedoch zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Weitere landschaftsplanerische Zielsetzungen werden in dem zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan genannt.

Die angestrebte Bebauungsstruktur mit der relativ geringen städtebaulichen Dichte ermöglicht die nach ökologischen Gesichtspunkten sinnvolle Ableitung der anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken und den Erschließungsstrassen. Dies geschieht durch Regelungen zur Versickerungsfähigkeit der Baugrundstücke und Versickerungsmulden, die in den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen angelegt werden.

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

B INHALT DER PLANUNG

1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde im wesentlichen von dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neumünster erstellt.

Ziel der Planung ist es, eine städtebaulich vergleichsweise geringe Baudichte zu bewirken, um den kulturlandschaftlichen Charakter dieser reizvollen Lage weitgehend zu erhalten. Darüber hinaus soll die mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossene und stadtteilnahe Lage des Plangebiets für eine großzügige Wohngebietsentwicklung genutzt werden. Dabei soll der Bestand der Vegetation (Knicks, naturbelassene Grünflächen, Topographie der Störniederung) weitgehend gesichert werden und sich in die Bebauung einfügen.

Das Konzept sieht für die Erschließung der neuen Baugrundstücke verkehrsberuhigte organisch trassierte Erschließungsstrassen und vier Wohnwege vor. Von diesen Erschließungsstrassen werden die ca. 45 großzügig bemessenen Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilien-, Doppelhäusern bzw. Villen erschlossen.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für die Baugrundstücke wird als Art der baulichen Nutzung der südlichen Flächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Gebietsart korrespondiert auch mit der in der Umgebung vorhandenen Nutzung einschließlich ihrer zeitweise oder eventuell auftretenden Störungen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen) sind nicht zulässig, da sie die Wohnruhe und den Charakter der Siedlung stören würden.

Alle anderen angrenzenden Flächen werden als reines Wohngebiet festgesetzt, weil die besondere Ruhe und Störungsfreiheit dieses Bereichs einer reinen Wohngebietsnutzung entspricht.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 entspricht den Planungsziel zur Gestaltung eines Wohngebietes mit großzügigen Grün- und Freiraumanteil. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann nach den Bestimmungen der BauNVO für die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Die Ausnutzung dieser Höchstgrenze würde in den Wohngebieten zu einer unangemessen hohen Versiegelung der Grundstücksflächen führen. Dieser Versiegelungsgrad würde sowohl zu einer Verschlechterung der Rückhaltung von Oberflächenwasser wie auch zu einer unbefriedigenden Gestaltung führen. Daher wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch vollversiegelnde Materialien auf maximal 20% (= 0,05 GRZ) beschränkt. Bei der festgesetzten GRZ (=0,25) und der zugelassenen Überschreitung (=0,05) ergibt sich eine Versiegelung der Grundfläche von maximal 0,30 GRZ. Diese Beschränkung gilt nicht, wenn für die Befestigung ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau verwendet wird (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen o. ä.). Für derart wasser- und luftdurchlässige Aufbauten gelten jedoch die allgemeinen Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Entsprechend dem Charakter der näheren Umgebung und aufgrund der Lage des Gebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Während im Süden und Südwesten des Plangebietes in Anpassung an die vorhandene Bebauung Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, sollen in den übrigen Gebieten nur Einzelhäuser entstehen, um dem landschaftlichen Charakter dieses Bereichs zu entsprechen.

Von den einzelnen Bestimmungsfaktoren zum Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. zur höchstzulässigen Gebäudehöhe für das zukünftige Ortsbild von entscheidender Bedeutung. Für das gesamte Plangebiet wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Mit der festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11,00 m wird damit neben dem städtebaulichen und gestalterischen Aspekt auch die Verschattung der Nachbargrundstücke angemessen begrenzt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhaushäuser wird mit 700 m² und bei Grundstücken für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mit 350 m² festgesetzt. Damit soll dem angestrebten großzügigen Charakter des Wohngebiets entsprochen werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur ein Hauptgebäude zulässig ist. Damit wird verhindert, dass durch mehrere Wohngebäude auf einem Grundstück eine unerwünschte bauliche Verdichtung entsteht.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt (Einliegerwohnungen). Damit soll eine maßvolle Verdichtung ermöglicht werden ohne die landschaftliche Prägung des Wohngebiets zu beeinträchtigen.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass zu den Straßenverkehrsflächen überwiegend ein 3 m -Abstand eingehalten wird. Zu den hinteren Grundstücksgrenzen werden vor allem im Norden und Osten größere Abstände festgesetzt, um großzügige zusammenhängende, von Bebauung freizuhalten Gartenbereiche zu sichern und einen landschaftsbildgerechten Abstand der Bebauung zur Störniederung einzuhalten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen in den bereits bebauten südlichen Bereichen werden den Grundstücken angemessene Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Der Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach § 11 LNatSchG liegen, erfolgt, weil damit diese für die Naherholung, das Landschaftsbild und den Schutz des Störuferverlaufs bedeutsame Zone von störenden baulichen Anlagen frei gehalten werden soll.

3 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über einen Kreisverkehr in der Kampstraße. Dieser dient der Verlangsamung des Verkehrs und einem gefährdungsfreien Verkehrsfluss auf der Kampstraße. Vom Kreisverkehr aus soll künftig auch die Anbindung des südlich geplanten Wohngebiets (B-Plan Nr. 268 B) erfolgen.

Die Y-förmige Erschließungsstraßen im Plangebiet sind an den Endpunkten mit Wendepunkten mit insgesamt ca. 9 Parkplätzen angelegt. Im Westen wird eine Verbindung zum bestehenden Parkplatz am Asperkamp geschaffen. Um die Baugrundstücke im inneren des Plangebietes zu erschließen, werden vier Wohnwege angelegt.

Wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung durch die ca. 45 Wohngrundstücke kann auf eine Trennung zwischen Fahrverkehr und Fußgängerverkehr verzichtet und die 6,00 m breite Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgestaltet werden. Die in solchen Bereichen vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet auch die Möglichkeit, die Straßen als Spiel- und Aufenthaltsräume zu nutzen.

Weitere öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht eine Verkehrsanbindung zur Innenstadt über die Buslinie 60.

Es besteht die Absicht, den im Norden vorhandenen Störwanderweg an das Plangebiet anzubinden. Im Südosten soll der Weg mit einer Brücke über die Stör an die städtische Grünfläche außerhalb des Plangebietes angebunden werden.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt über Versickerungsmulden, die sich innerhalb des Straßen- und Wegebegleitgrüns entlang der Verkehrsflächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebiets befinden. Für den südlichen Abschnitt der Planstraße A ist eine eigenständige Regenwasserkanalisation innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorzusehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss in Versickerungsmulden oder oberflächennahe Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen abgeleitet werden. Die Anlegung von Versickerungsschächten ist wegen des geringen Flurabstandes zum Grundwasser nicht zulässig.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der in der Kampstraße vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch den städtischen Fuhrpark. Dazu müssen die Anlieger der Wohnwege am Abholtag die jeweiligen Gefäße auf den zu festgesetzten Standorten für Müllgefäße bereitstellen.

4 Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Anpflanzungen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) und gemäß § 6 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein erarbeiten die Gemeinden, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, landschaftsplanerische Fachgutachten zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung. Darin soll auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen und dargelegt werden, wie die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit dem geplanten Eingriff zu vereinbaren sind.

Im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan Nr. 268 A erarbeiteten Grünordnungsplans wurde zunächst der Zustand und die Bedeutung des Plangebiets für Natur und Landschaft untersucht. Die vorhandenen Potenziale werden in das städtebauliche Konzept integriert, um die Auswirkungen des Eingriffs zu minimieren.

Durch eine Verknüpfung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen konnte frühzeitig ein integriertes städtebauliches und grünordnerisches

Gesamtkonzept für den Bebauungsplan entwickelt werden, das einen eigenständigen Grünordnungsplan erübrigte.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Die Vermeidung, Minimierung bzw. Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die zur Übernahme geeigneten Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus enthält der Grünordnungsplan Vorschläge für weitere Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes.

Ein Teil des Plangebietes (Bebauung an der Kampstraße) befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Eine Bebauung wäre in diesen Teilbereichen auch ohne Bebauungsplan entsprechend den Maßgaben des § 34 BauGB zulässig. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich im Bebauungsplan nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier: Festsetzung als allgemeines Wohngebiet) zulässig waren.

Im Plangebiet sind durch das baulich-räumliche Konzept dieses Bebauungsplans die vorhandenen besonders geschützten Biotope nach § 15 b (Knicks) des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein umfassend erhalten und geschützt. Dies gelingt dadurch, dass in langen Abschnitten öffentliche Verkehrsflächen parallel zu den vorhandenen Knicks und Entwässerungsmulden verlaufen. In Verbindung mit den seitlichen Knickschutzstreifen und wegen ihrer Festsetzung als öffentliche Fläche (Verkehrsfläche, Grünfläche) sind besonders gute Bedingungen geschaffen, diese Biotope auch auf Sicht innerhalb der künftigen Wohngebiete erhalten können. Der Erhalt der Biotope nach § 15 b (Knicks) entlang der westlichen Grenze und südlich der Planstraße B ist auf den hier festgesetzten Baugrundstücken dadurch gesichert, dass sie einen Knicksaum- bzw. Pflgestreifen in ausreichender Breite aufweisen.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche im Südosten des Plangebiets mit ergänzender Freihaltung von Bebauung erfolgt, weil in diesem Bereich die vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken zum Teil bis unmittelbar an den Störverlauf heran reichen. Deshalb ist eine, wenn auch schmale Schutzzone von 5,00 m erforderlich, damit der Uferbereich weiterhin gesichert wird. Im Norden des Plangebiets sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind, damit die hier ausgewiesene und zum Teil im 50,00 m Uferschutzstreifen zur Stör liegenden Baugebiete nicht bebaut werden bzw. um zu verhindern, dass Geländeänderungen in wesentlichen Umfang vorgenommen werden. Dadurch kann die für das Landschaftsbild wichtige natürliche Topographie weitgehend erhalten bleiben.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den Erhalt des Baumbestandes und der nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Knicks minimiert. Diese Landschaftsbild prägenden Elemente sollen durch die Schaffung von Knicksaumzonen und die Festsetzung von Bereichen, in denen Grundstückszufahrten unzulässig sind, in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Die bewusst reduziert bemessenen Querschnitte der geplanten Erschließungsstraßen schließen eine Anpflanzung von Bäumen innerhalb dieser Flächen aus. Deswegen ist auf der Straßenseite der Grundstücke mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Baum anzupflanzen und zu erhalten. Das organische Raum- und Erschließungskonzept dieses Wohngebiets soll damit unterstützt werden. Die festgesetzten unterschiedlichen Baumarten sollen den einzelnen Straßenabschnitten einen jeweils eigenständigen Charakter geben.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets wird neben den straßenseitig festgesetzten Bäume je angefangene 200 m² Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, zusätzlich ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum als anzupflanzen und zu erhalten festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 15 a des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein geschütztes Biotop. Diese Fläche befindet sich noch im Privatbesitz. Die Planung sieht die Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünflächen vor, um den Bestand und die Möglichkeit der natürlichen Sukzession zu sichern. Diese Fläche hat, wie im Landschaftsplan ausgewiesen, eine hohe Bedeutung im Biotopverbundsystem in Neumünster.

Im Westen des Plangebiets ist zwischen bestehendem Parkplatz und der Kampstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Verlauf des ehemaligen Knicks durch eine heckenähnliche dichte Gehölzstruktur wiederherzustellen. Dadurch entsteht eine zusätzliche Abschirmung des Plangebiets gegenüber der bestehenden Bebauung am Asperkamp.

Um den vorhandenen Vegetationsbestand und die besonders wertvolle Freiraumstruktur zur Störniederung im Norden und Osten sowie die gestalterische Wirkung des Kulturlandschaftsbildes zu erhalten und zu entwickeln, werden innerhalb der festgesetzten öffentlichen naturbelassenen Grünflächen verschiedene Bindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Weitere Informationen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, zu den Ausgleichs- bzw. Grünordnungsmaßnahmen sowie zu den vorgeschlagenen zu pflanzenden Baum-, Strauch- und Heckengehölzarten sind dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag in der Anlage zu entnehmen.

Ergebnisse der Bilanzierung

Für den Bebauungsplan Nr. 268 a wurde ein Ausgleichsbedarf von rd. 15.300 m² ermittelt.

Als Ausgleichsmaßnahme werden ca. 4.000 m² landwirtschaftliche Nutzfläche in eine naturbelassene Ausgleichsfläche (naturbelassene Grünflächen A, B, C und D) umgewandelt.

Aus der Bilanzierung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages ergibt sich, dass die notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig untergebracht werden können. Ein Teil des Ausgleichs findet in Abstimmung mit der unte-

ren Naturschutzbehörde auf Flächen außerhalb des Plangebiets statt. Es handelt sich um das Flurstück 5, Flur 6195 B, Gemarkung Neumünster mit einer Größe von ca. 1,55 ha. Die Fläche liegt im Westen von Neumünster, südlich der Geerdstraße und westlich des Stadtwaldes. Sie ist Teil eines größeren Grünlandkomplexes im Oberlauf des Bullenbek. Der nördliche Teil der Niederung wurde bereits als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

5 · Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Nach § 92 der Landesbauordnung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltung der bestehenden Gebäude im städtebaulichen Umfeld und gewährleisten die Erhaltung eines einheitlichen, geschlossenen und erhaltenswerten Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit höchstens 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen befestigten Straßenabschnittes entspricht der baulichen Gestaltung des städtebaulichen Umfeldes und ermöglicht eine Gründung der Gebäude ohne weitreichende Eingriffe in die Grundwasserverhältnisse.

Die Dachneigung eingeschossiger Hauptgebäude wird auf bis zu 48° und die zweigeschossiger Hauptgebäude auf bis zu 25° begrenzt. Um die Höhe der zweigeschossigen Gebäude auf ein gebietstypisches Maß zu begrenzen, werden DREMPEL und damit weitere Nutzungsebenen oberhalb des 2. Obergeschosses ausgeschlossen. Damit die gestalterische Wirkung der Hauptdachformen der Gebäude nicht überformt wird, sind Dachgauben nur in einer horizontalen Ebene zulässig.

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu verwenden, damit die äußere Erscheinung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch ein grüngestalterisches Element geprägt wird. Zäune sind daher nur in Kombination mit Hecken zulässig und dürfen die Hecken in der Höhe nicht überragen.

C PLANDURCHFÜHRUNG

1 Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Zu den Erschließungsanlagen gehören neben den öffentlichen Straßen und Wegen einschließlich Begleitgrün auch die zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser erforderlichen Anlagen, die öffentlichen Grünflächen, die Anpflanzung der festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücken und die Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

Hinzu kommen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Es ist beabsichtigt, die Herstellung der Erschließungsanlagen den Grundeigentümern durch Erschließungsvertrag zu übertragen.

2 Städtebauliche Gebote

Während die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote) unmittelbare Wirkung gegenüber den betroffenen Grundeigentümern 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.

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:

Allgemeine Wohngebiet:	5,15 ha
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßen- und Wegebegleitgrün:	1,11 ha
Öffentliche Grünflächen einschl. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	2,00 ha
Private Grünflächen:	0,06 ha
Wasserflächen:	0,04 ha
<hr/>	
Gesamtfläche:	8,36 ha

2 Kosten und Finanzierung

Es wird vorausgesetzt, dass der Stadt Neumünster durch die Übertragung der Erschließungsarbeiten an die Grundeigentümer keine Kosten entstehen.

Neumünster, den 3. August 2000

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Schulz)

Diese Begründung wurde lt. Beschluss der Ratsversammlung vom 19.09.2000 gebilligt.

Neumünster, den 13. November 2000

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Schulz)