



## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 268 B - SÜDLICH KAMPSTRASSE -**

**für das Gebiet der Grundstücke Kampstraße 35 – 53 und der südlich angrenzenden Flächen in einer Tiefe von bis zu rd. 180 m südlich der Kampstraße im Stadtteil Gadeland**



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

**Stand: 20. November 2003  
Anlagen: 14**

## **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, Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

### **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Durchführung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen
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 der stadtteilbezogenen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine individuelle Einfamilienhausbebauung Rechnung zu tragen. Dem ausdrücklichen Wunsch vieler Bauwilliger, ohne Bindung an Bauträger bauen zu können, wird dadurch Rechnung getragen, dass die Stadt Neumünster Baugrundstücke an Einzelbewerber veräußert. Zu diesem Zweck hat die Stadt Neumünster eine vorhandene Eigentumsfläche durch Ankauf beiderseits benachbarter Flächen zu einem insgesamt ca. 3,1 ha großen Areal arrondiert.

Gemäß der ursprünglich verfolgten Planung umfasste das Plangebiet eine Fläche von ca. 6,88 ha; innerhalb dieses Geltungsbereiches befanden sich neben den bebauten Grundstücke Kampstraße 35 – 53 auch die südlich angrenzenden Flächen bis zu dem durch den vom Krummredder nach Osten verlaufenden Feldweg. Nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 B auf das nördliche Teilgebiet dieser Gesamtfläche reduziert, das im Süden durch eine geschwungene Linie im Abstand von rd. 180 m südlich der Kampstraße begrenzt wird. Lediglich für dieses Teilgebiet mit einer Größe von rd. 2,9 ha wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Hintergrund dieser Aufteilung des Plangebietes ist die noch nicht abschließend geklärte Immissionssituation im südlichen Teilgebiet in Bezug auf die im westlich benachbarten Siedlungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die zunächst durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten zu untersuchen ist. Aufgrund des anstehenden dringenden Bedarfes an Grundstücken für den Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtteil Gadeland soll nunmehr zunächst

kurzfristig das Planverfahren für den nördlichen, nicht von den o.g. gewerblichen Immissionen betroffenen Teilbereich abgeschlossen werden. Das Planverfahren für das südliche, von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 268 B abgetrennte Teilgebiet wird nach Klärung der Immissionssituation separat fortgeführt.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Das Plangebiet liegt in ca. 3,1 km Entfernung südöstlich des Stadtzentrums am Siedlungsrand des Stadtteiles Gadeland. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum mit Grund- und Hauptschule und den wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen beträgt ca. 700 m. Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind bislang landwirtschaftlich genutzt worden.

Der von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 26.04.1994 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 268 „Kampstraße / Hartwigswalder Straße“ erstreckt sich auf ein Plangebiet, das sowohl Flächen zwischen Kampstraße und Stör als auch Flächen zwischen Kampstraße und Hartwigswalder Straße umfasst. Die vom Aufstellungsbeschluss erfassten Flächen stellten zum damaligen Zeitpunkt die einzige größere Baulandreserve im Stadtgebiet dar, die den Bedarf an Baugrundstücken in den Folgejahren nach Abschluss des Baugebietes Ruthenberg hätte abdecken können. Mangels Verfügbarkeit der Flächen wurde das Aufstellungsverfahren zunächst nur für das nördlich der Kampstraße gelegene Teilgebiet 268 A „Am Störbogen“ durchgeführt. Das Baugebiet ist in einem 1. Bauabschnitt größtenteils erschlossen, mit der Erschließung des 2. Bauabschnitts und der Veräußerung der darin gelegenen Baugrundstücke wurde im Sommer des Jahres 2003 begonnen. Die Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Von den südlich der Kampstraße gelegenen Baulandreserven sind zur Zeit etwa die Hälfte verfügbar, für die das Aufstellungsverfahren für das Teilgebiet B „Südlich Kampstraße“ fortgeführt wurde; dieses Gebiet reduziert sich jedoch durch die Abtrennung des südlichen Teilbereiches um etwas mehr als die Hälfte. Für den südlichen Teil dieses Gebietes wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der von der Gesamtfläche darüber hinaus verbleibende Bereich „Kampstraße / Hartwigswalder Straße“ südöstlich des vorliegenden Bebauungsplangebietes ist einer zukünftigen Überplanung vorbehalten, sobald und soweit sich ein entsprechendes Erfordernis abzeichnet. Die abschnittsweise Erschließung der Baulandreserven nimmt Rücksicht auf die Altersstruktur der Stadtteilbevölkerung und die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen.

In das Plangebiet wurden nicht nur die potenziellen Baulandreserven einbezogen, sondern auch die bebauten Grundstücke an der Kampstraße sowie drei vorhandene Wegeparzellen, die sich für Erschließungszwecke anbieten. Die bauliche Nutzung der vorhandenen Baugrundstücke ist ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt.

Die Einbeziehung der bebauten Grundstücke in das Plangebiet ist aus Gründen der Rechtsklarheit erforderlich, obwohl sich deren Eigentümer in einer schriftlichen Befragung gegen die Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten auf dem Hinterland ausgesprochen haben. Bei einer Ausklammerung der bebauten Grundstücke aus dem Plangebiet und einer Beurteilung nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch könnte sich der Beurteilungsrahmen aufgrund der an das Hinterland heranrückenden Wohnbebauung zugunsten der Zulässigkeit an der Hinterlandbebauung ändern. Dagegen schaffen rechtseindeutige Festsetzungen sowohl Klarheit für die Grundeigentümer als auch für deren Nachbarn.

Die potenziellen Baulandflächen sind in Nord-Süd-Richtung durch fünf vorhandene Knicks in vier etwa gleich breite Geländestreifen von ca. 45 m Breite unterteilt. Rund 200 m südlich des Plangebiets münden die fünf Knicks auf einen quer verlaufenden Knick, der im östlichen Abschnitt zu einer mächtigen Baumreihe ausgewachsen ist. Dieser Knick setzt sich nach Westen über den Krummredder und die Bahnstrecke Neumünster – Bad Segeberg bis zur Boostedter Straße fort. Innerhalb des bebauten Gebietes ist der Knick allerdings durch Grundstücksnutzungen stark in Mitleidenschaft gezogen worden, Teilabschnitte werden von baulichen Anlagen überdeckt. Aufgrund dessen ist die Vernetzungsfunktion im Biotopverbund nur noch eingeschränkt erhalten.

Für den dem Plangebiet westlich benachbarten Siedlungsbereich entlang der Straßen Krummredder und Am Harweh hatte die damalige Gemeinde Gadeland mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Gewerbegebiet geplant. Aufgrund eines offensichtlichen Verfahrensmanagements darf dieser Bebauungsplan nicht angewendet werden. Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen, wobei die vorhandene Bebauung den Beurteilungsrahmen bildet. Diese ist – zumindest im nördlichen Abschnitt dieses Gebietes – durch eine gleichgewichtige Mischung und ein enges Nebeneinander von gewerblich genutzten Gebäuden und Wohngebäuden gekennzeichnet. Für beide Nutzungen gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Gewerbetreibende können sich nicht auf eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im Sinne eines festgesetzten Gewerbegebietes berufen. Auf der anderen Seite müssen Bewohner ein höheres Maß an Belästigungen hinnehmen als in unvorbelasteten Wohngebieten. Die durch die bestehenden Nutzungen gegebene Gebietsprägung und der Abstand des vorliegenden Plangebietes zu diesem Siedlungsbereich lässt ein Aufkommen etwaiger städtebaulicher Konflikte durch unzumutbare Immissionsbeeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen nicht besorgen.

Die südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sollen in einem separaten Bauleitplanverfahren (26. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 268 C) als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet überplant werden.

Die zwischen der Ostgrenze des Plangebietes und den Baugrundstücken an der Hartwigswalder Straße gelegenen Flächen werden demgegenüber voraussichtlich noch über einen längeren Zeitraum landwirtschaftlich genutzt. Eine Überplanung dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Baulandreserven ist vorläufig nicht beabsichtigt.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt innerhalb des Plangebietes vorwiegend Wohnbauflächen dar. Zwischen den bebauten Grundstücken am Krummredder und den dargestellten Wohnbauflächen ist ein rd. 70 m tiefer Grünflächenstreifen als Pufferzone zwischen den westlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen und der heranrückenden Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund der o.g. Gebietscharakteristik des Bereiches am Krummredder ist eine Freihaltung dieser Pufferzone in der dargestellten Breite nicht mehr erforderlich. Die westliche Grenze der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wurde gegenüber der FNP-Darstellung um rd. 20 m nach Westen verschoben. Da jedoch weiterhin eine nicht überplante Fläche als begrünter Pufferbereich in ausreichender Dimension verbleibt, ist das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beachtet.

Als Zielvorstellung im Landschaftsplan ist ein Grünzug mit straßenunabhängigem Fuß- und Radweg dargestellt, der von der Stör ausgehend nach Süden durch die Bauflächen nördlich und südlich der Kampstraße bis in die freie Landschaft führt. Diese Zielvorstellung ist bei der Entwicklung eines städtebaulichen Zielkonzeptes für den Gesamtbereich, aus dem sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 268 B ableiten, beachtet worden. Teile einer quartiersübergreifenden Grünzugverbindung werden hier als öffentliche Grünflächen festgesetzt; diese können bei der Aufstellung der Bebauungspläne für die südlich (Teilgebiet C) und südöstlich (Teilgebiet D) angrenzenden Flächen sinnfällig zu einem zusammenhängenden Grünzug ergänzt werden.

Die Trasse der Südumgehung verläuft in ca. 900 m Entfernung vom südlichen Rand des Plangebietes. Die in ca. 400 m Entfernung verlaufende Eisenbahnstrecke Neumünster – Bad Segeberg wird gegenwärtig nur von relativ lärmarmen Schienenfahrzeugen im Personenverkehr bedient. Lärmprobleme für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes sind deshalb nicht zu erwarten. Weitere Nutzungsbindungen z. B. in Form von Leitungstrassen o. ä. sind nicht verzeichnet.

Die für Schul- und Jugendangelegenheiten zuständigen Fachdienste haben bestätigt, dass die Schul- und Kindergartenversorgung gesichert ist. Für die Spielplatzversorgung ist ein Spielplatz im Plangebiet nachzuweisen.

## **5. Planungsziele, Auswirkungen**

In Anlehnung an die im Stadtteil Gadeland vorherrschende Siedlungsstruktur und entsprechend der überwiegend nachgefragten Wohnform sollen im Plangebiet vorzugsweise Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und ggf. Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Wohngebäude geschaffen werden. Diese Zielsetzung ist eine entscheidende Vorgabe für den Erschließungsbedarf und das Erschließungskonzept.

Die weitgehende Erhaltung des engmaschigen Knicknetzes ist als weitere Vorgabe zu berücksichtigen. Im Gegensatz zur bisherigen Praxis wird nicht mehr angestrebt, einen möglichst hohen Anteil der Knicks in öffentliches Eigentum zu überführen, sondern in privates Eigentum. Bei der Einbeziehung von Knicks in privates Bauland wird die öffentliche Hand nicht mit fortlaufenden Pflege- und Unterhaltungskosten belastet, andererseits muss nach den geltenden Richtlinien für den zu erwartenden Wertverlust aufgrund unsachgemäßer Knickpflege und Beeinträchtigung bzw. Veränderung der Knicksubstanz durch benachbarte Grundstücksnutzungen oder Bepflanzung mit untypischen Gehölzarten ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle erbracht werden. Auf diese Weise kann dem Prinzip der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung, das darauf abzielt, im Falle von Eingriffen das Gleichgewicht im Naturhaushalt durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufrecht zu erhalten, langfristig besser Rechnung getragen werden als mit dem Bemühen, vorhandene Knicksubstanz mit einem hohen fortlaufenden Aufwand öffentlicher Haushaltsmittel so gut wie möglich zu erhalten.

Bei Siedlungserweiterungen ist stets anzustreben, dass die neuen Siedlungsgebiete durch Leitstrukturen in Form von Grünachsen, Alleen, Wasserflächen o. ä. gegliedert werden. Dies verleiht der neuen Siedlung im Gegensatz zu einer ungegliederten und gleichförmigen Siedlungsentwicklung ein unverwechselbares Gepräge, erhöht die Wohnqualität, fördert den Biotopverbund und trägt dazu bei, dass sich die Bewohner mit ihrem Wohnquartier identifizieren. In diesem Sinne wird durch das Zielkonzept für den Gesamtbereich südlich der Kampstraße angestrebt, untereinander verzweigte Grünachsen freizuhalten, die ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz

aufnehmen. Der Großteil der hierfür erforderlichen Flächen befindet sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Bereichen; eine entsprechende Festsetzung als öffentliche Grünflächen soll bei der Aufstellung der Bebauungspläne für diese Bereiche berücksichtigt werden. Innerhalb des - gegenüber der ursprünglichen Planung reduzierten - Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 268 B befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, die bei entsprechender Fortführung des Siedlungsstrukturkonzeptes am Anfangspunkt der geplanten Grünzugverbindung und zentral inmitten des gesamten Wohnsiedlungsgebietes liegt.

Für die zukünftige Erschließung der im Flächennutzungsplan dargestellten Baulandreserven müssen des weiteren Anschlussmöglichkeiten und die Fortführung eines weiterführenden Fuß- und Radwegenetzes offengehalten werden.

Die in den jüngeren Baugebieten des Stadtteils Gadeland in den Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 268 A „Am Störbogen“ und Nr. 272 „Östlich Hartwigswalder Straße“ gewonnenen Erfahrungen mit der Zulassung von zwei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Höhenbeschränkung sprechen für eine Fortführung der Planungspraxis auch im vorliegenden Plangebiet. Bei Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen können interessante Hausformen mit hohem Wohnwert verwirklicht werden, die bei Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss ausgeschlossen wären.

Der weitgehende Verzicht auf baugestalterische Festsetzungen bezüglich der Verwendung von Baustoffen hat in Baugebieten jüngerer Zeit zu Haustypen geführt, die der norddeutschen Landschaft wesensfremd sind und für deren Baukultur untypisch sind. Gemeint sind die sog. „Blockhäuser“ oder „Blockbohlenhäuser“. In der ländlichen Baugeschichte wurden derartige Baukonstruktionen allenfalls bei untergeordneten Gebäuden wie Kornspeichern o. ä. angewendet, nie jedoch für Wohngebäude oder sonstige Hauptgebäude. Im Gegensatz zu Gebäuden in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterungen versehen sind, widerspricht das Erscheinungsbild von Wohnhäusern in der genannten Konstruktionsart in mehrfacher Hinsicht den allgemein gültigen Gestaltungsansprüchen. Sie sind daher mit ihrer Umgebung im Sinne der Gestaltungsvorschriften des § 14 Landesbauordnung (LBO) kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung einer landschaftsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens besteht die Zielvorstellung, eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen, die eine Errichtung von Wohngebäuden in Form von Blockhäusern oder Blockbohlenhäusern nicht zulässt.

Aus gestalterischen Gründen sollen auch Regelungen über Grundstückseinfriedigungen entlang von Verkehrsflächen, Versickerungsmulden und öffentlichen Grünflächen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Unter Punkt A 4. der Begründung ist bereits erwähnt worden, dass es sich anbietet, die im Landschaftsplan dargestellte Fuß- und Radwegeachse in eine Grünachse einzubetten, die den östlichen Rand des Plangebietes tangiert und bei der zukünftigen Überplanung des südöstlich benachbarten Teilgebietes D berücksichtigt wird. Unmittelbar südlich des B-Plangebietes soll eine Nebenachse



in westlicher Richtung zu der im Landschaftsplan dargestellten „Waldfläche“ und von dort am westlichen Rand des Siedlungsgebietes entlang nach Süden über den vorhandenen Feldweg hinaus bis in die freie Landschaft führen.

Das beschriebene Grün- und Biotopverbundachsensystem bildet den Rahmen für einen nördlichen und einen südlichen Siedlungsbereich, die jeweils getrennt erschlossen werden können und nunmehr auch durch separate Bebauungsplanverfahren überplant werden. Der vorliegenden Bebauungsplan Nr. 268 B erfasst hierbei lediglich den nördlichen Teilbereich der zunächst in die Überplanung eingestellten Flächen. Bei Verzicht auf eine verkehrsmäßige Verknüpfung der beiden Siedlungsbereiche für den Kraftfahrzeugverkehr wird dieser nördliche Siedlungsbereich über eine von der Kampstraße abzweigende Erschließungsstraße in Form einer Stichstraße mit Wendeplatz und angehängtem Wohnweg erschlossen. Das Plangebiet umfasst ca. 23 Baugrundstücke; die Straßenflächen können aufgrund der geringen Abschnittslängen und der beschränkten Erschließungsfunktion durchgehend als verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) ausgebaut werden.

Der südliche, nicht von diesem Bebauungsplan erfasste Siedlungsbereich soll über den vom Krummredder nach Osten abzweigenden Feldweg erschlossen werden, der entsprechend den verkehrlichen Anforderungen in einem Abschnitt von ca. 140 m Länge auszubauen ist. Hier befinden sich weitere ca. 41 Baugrundstücke.

Ergänzend zu der straßenverkehrsmäßigen Erschließung ist ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz vorgesehen, das in den beschriebenen Grünachsen verlaufen soll. Dieses Fuß- und Radwegenetz verknüpft die beiden Siedlungsbereiche, erschließt den vorgesehenen Kinderspielplatz, schafft eine zusätzliche Wegeanbindung an den Krummredder und kann bei Überplanung der noch vorhandenen Baulandreserven im Teilgebiet D in Richtung Süden zur Anknüpfung an das in der freien Landschaft vorhandene Wegenetz fortgeführt werden. Die entsprechenden Flächen werden von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 jedoch nicht erfasst.

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

Für bestehende und geplante Wohngebiete kommen als Festsetzungsmöglichkeiten für die Art der baulichen Nutzung die beiden Nutzungsarten „Reines Wohngebiet (WR-Gebiet)“ oder „Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)“ in Betracht. Gegenüber dem WR-Gebiet eröffnet der Zulässigkeitskatalog des WA-Gebietes ein etwas breiteres Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Diese Festsetzung wird für die bestehende Bebauung entlang der Kampstraße sowie die im Westen gelegenen Teile der Neubaugrundstücke getroffen, um eine städtebauliche Gliederung in Form einer Nutzungsabstufung zwischen gemischter und reiner Wohnbebauung zu erzielen. Lediglich für die Neubaugrundstücke entlang des für eine künftige Gebietserweiterung planerisch vorgesehenen Grünzuges östlich des B-Plan-Bereiches und seiner nördlichen Verlängerung ist die Nutzungsart „WR-Gebiet“ festgesetzt, um hier eine ruhige Zone ohne ggf. beeinträchtigende Nutzungen, die auch in „WA-Gebieten“ allgemein zulässig sind, gleichsam als grüne Mitte des gesamten Siedlungsgebietes zu entwickeln.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) ist ein wesentlicher Bestandteil zur Bestimmung über das Maß der baulichen Nutzung. Die für Einfamilienhausgebiete übliche Beschränkung auf ein Vollgeschoss entspricht zwar der gängigen Baupraxis, verhindert jedoch die Verwirklichung 2-geschossiger Haustypen, wie sie beispielsweise im Rahmen des experimentellen und kosten-



günstigen Wohnungsbaus entwickelt worden sind. Kennzeichen dieser Haustypen sind flach geneigte Dächer, deren Firsthöhe in der Regel unterhalb der Firsthöhe von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit steilen Satteldach bleibt. Um eine Ausgrenzung der beschriebenen Haustypen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zur Wahrung der nachbarlichen Belange bezüglich einer Verschattung wird gleichzeitig eine generelle Höhenbeschränkung (Firsthöhe) von 9 m festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche von Gebäuden sind weitere Bestimmungsgrößen für das Maß der baulichen Nutzung. Für beide Bestimmungsgrößen können entweder feststehende Flächenobergrenzen festgesetzt werden oder relative Werte in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), aus denen die zulässigen Flächenobergrenzen in Verbindung mit der Grundstücksgröße ermittelt werden können. Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird von der letztgenannten Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, einerseits weil diese der gängigen Praxis entspricht, andererseits weil der Grundstückserwerber mit der Kaufentscheidung für ein Grundstück bestimmter Größe Einfluss auf die zulässige Grundfläche und das zulässige Bauvolumen nehmen kann.

Die für die Altbaugrundstücke und die Neubaugrundstücke einheitlich mit einem Wert von 0,25 festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht es, einen bis zu 25 %igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Begrenzung erreicht man einerseits einen dem angestrebten Siedlungscharakter angemessenen Freiflächenanteil, andererseits können auch auf kleineren Baugrundstücken Einfamilienhäuser mit einer familiengerechten Wohnfläche errichtet werden.

Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu einem Flächenanteil von 37,5 % zulässig. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jeder Bauherr anstreben, dass die Grundstücksversiegelung möglichst gering gehalten wird.

Durch Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Geschossfläche in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt. Bei der lt. Festsetzung vorgegebenen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen reicht die zulässige Geschossfläche, die sich aus der Multiplikation der mit einem Wert von 0,4 festgesetzten Geschossflächenzahl mit der Grundstücksgröße ergibt, völlig aus, um den Wohnflächenbedarf einer größeren Familie gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang bleibt zu erwähnen, dass Geschossflächen von Dachgeschossen oder Staffelgeschossen, die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterhalb der Vollgeschossgrenze bleiben, nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden.

Mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Erschließungsstraßen die Mindestmaße für die Freihaltung von Vorgartenbereichen in unterschiedlicher Breite vorgegeben und zwar unter Berücksichtigung der beabsichtigten Raumwirkung für den Straßenraum, der Himmelsrichtung und der vorgesehenen Baumpflanzungen. Die zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Baugrenzen halten, wo dies möglich ist, ausreichende Abstände zu vorhandenen Knicks ein, die trotz fehlender Erhaltungsgebote erhalten werden können. Bei tieferen Baugrundstücken wird durch die gartenseitige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht, dass größere, zusammenhängende Gartenbereiche freigehalten werden.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen durch textliche Festsetzungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Dadurch wird vermieden, dass im Plangebiet siedlungsuntypische Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Nutzung allein aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs und Verkehrsaufkommens zu Nachbarschaftsproblemen führen könnte. Bei einer Häufung von Mehrfamilienhäusern wäre die vorgesehene Erschließung in Form von verkehrsberuhigten Anliegerstraßen ungeeignet.

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem angestrebten Siedlungscharakter und der Bebauung auf den Altbaugrundstücken an der Kampstraße.

### **3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen sowie die Boostedter Straße (L 73) und die Segeberger Straße (L 322), die ihrerseits Anschluss an die Südumgehung (B 205) haben, gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die im Stadtteilzentrum vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Arztpraxen, die Grund- und Hauptschule sowie der Kindergarten am Krogedder können mit dem Kraftfahrzeug über die Kampstraße und die Segeberger Straße und für Radfahrer und Fußgänger auf kürzerem Wege über die durch das Baugebiet „Am Störbogen“ führenden Straßen und Wege sowie den Störwanderweg erreicht werden. Eine Fortsetzung des Störwanderwegs führt von der Erschließungsstraße „Am Störbogen“ zur Segeberger Straße.

In der Beschreibung des städtebaulichen Konzepts unter Punkt B 1. ist bereits dargelegt worden, wie das Plangebiet verkehrsmäßig angebunden werden sollen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 A „Am Störbogen“ bereits festgesetzte Kreisverkehrsanlage soll langfristig als Knotenpunkt für die Anbindung der nördlich und südlich Kampstraße vorgesehenen Siedlungsgebiete dienen. Aufgrund der vorgezogenen einseitigen Anbindung des nördlichen Siedlungsgebiets wurde der Ausbau der Kreisverkehrsanlage zunächst zurückgestellt; die Anbindung der Erschließungsstraße erfolgte in konventioneller Form. Auch bei Besiedlung des vorliegenden Plangebietes werden absehbar noch keine Verkehrsmengen entstehen, die die relativ aufwendige und flächenintensive Anlage des festgesetzten Kreisverkehrsplatzes erfordern. Als langfristige Option im Zusammenhang mit einer Erschließung weiterer Siedlungsflächen im Bereich südöstlich des Bebauungsplanes Nr. 268 B wird diese Planung jedoch aufrechterhalten.

Die notwendigen Erschließungsanlagen für das Siedlungsgebiet umfassen die Planstraßen A und B und den vom Wendepunkt am Endpunkt der Planstraße B weiterführenden Wohnweg. Die Planstraßen sind für einen Ausbau als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen; die geringe Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten legen eine solche Gestaltung nahe. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ist das Spielen auf der Straße erlaubt. Zur Sicherheit der Kinder müssen die Verkehrsteilnehmer Schrittgeschwindigkeit einhalten. Der Straßenverlauf der Planstraße B soll zur Erschließung des nördlichen Siedlungsbereichs zunächst nur in westlicher Richtung ausgebaut werden. Eine Fortsetzung in östlicher Richtung ist erst erforderlich, wenn der Bebauungsplan für das Teilgebiet D erstellt wird.

Zur Abdeckung des Parkplatzbedarfs sind in den für einen verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehenen Planstraßen Parkstände in Kombination mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte können lt. textlicher Festsetzung verändert werden. Auf diese Weise kann beim Endausbau der Straßen flexibler auf Anliegerwünsche reagiert werden.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine Verkehrsanbindung zur Innenstadt über die Buslinie 1, die von der Endhaltestelle an der Boostedter Straße über Kampstraße, Segeberger Straße und Haart verkehrt. An der vorgenannten Endhaltestelle besteht eine Umsteigemöglichkeit in die Buslinie 8, die zwischen Boostedt und Innenstadt verkehrt.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt fast ausschließlich über parallel verlaufende Versickerungsmulden. Ein Regenwasserkanal muss lediglich im Anfangsabschnitt der Planstraße A angelegt werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht Anlagen zur Regenwassernutzung zugeführt wird.

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. Zur Elektrizitätsversorgung muss eine zusätzliche Trafo-Station errichtet werden. Der dafür vorgesehene Standort befindet sich am Rand der öffentlichen Grünfläche, gegenüberliegend dem Ende der Planstraße A.

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

#### **4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die für bauliche Zwecke vorgesehenen Plangebietsflächen sind mit Ausnahme eines gärtnerisch genutzten Teilgrundstücks bislang landwirtschaftlich genutzt worden. Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme hat bestätigt, dass mit Ausnahme der Knicks keine eingriffsempfindlichen Strukturen vorliegen. Der infolge der geplanten Baulanderschließung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft berücksichtigt insoweit den Grundsatz der Eingriffsminderung.

Die unvermeidbaren Eingriffe sind bilanziert worden und werden durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet und auf stadteigenen Flächen in den Stadtteilen Tungendorf und Wittorf ausgeglichen. Die Eingriffe erstrecken sich vornehmlich auf die Versiegelung von Bodenflächen durch bauliche Anlagen und Verkehrsanlagen sowie auf unvermeidbare Knickdurchbrüche bzw. Erweiterungen vorhandener Knickdurchbrüche.

Der Knick als das für Schleswig-Holstein typische Landschaftselement verliert nach Einbeziehung in Siedlungsflächen auch bei bester Pflege an ökologischer Wertigkeit, u. a. weil die für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutsame Wechselbeziehung zwischen Knick und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entfällt. Im Vergleich zur Knickpflege auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen ungleich höhere Kosten, weil diese wegen der beengten Verhältnisse vorwiegend in Handarbeit erledigt werden muss. Bei Knickabschnitten auf Privatgrundstücken sind zusätzliche Wertverluste durch unterlassene bzw. unsachgemäße Knickpflege sowie durch Bepflanzung mit knickuntypischen Gehölzen zu beobachten.

Aufgrund der geschilderten Umstände ist die bisherige Praxis der Knickerhaltung in Siedlungsgebieten in Frage zu stellen. Obwohl die städtebauliche Planung darauf abzielt, einen möglichst

hohen Anteil von Knickabschnitten zu erhalten, soll der Schutzstatus auch für den größten Teil der erhaltungsfähigen Knickabschnitte entfallen. Für die zu erwartenden Wertverluste der auf

den privaten Baugrundstücken verbleibenden Knickabschnitte sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die mit einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5 dem üblicherweise für Totalverluste geltenden Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 nahe kommen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für totale und wertmäßige Knickverluste sind die Neuanlegung eines ca. 390 m langen Knicks auf einer stadteigenen Fläche nördlich Stützenredder im Stadtteil Tundendorf und Gehölzanpflanzungen auf einer ebenfalls stadteigenen Fläche südlich Krötenbek im Stadtteil Wittorf vorgesehen. Mit den Gehölzanpflanzungen sollen vorhandene Feldgehölze fingerartig in die Wiesenlandschaft erweitert werden.

Die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden in Verantwortung der Stadt Neumünster durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch Zuordnungsfestsetzung den Neubaugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Mit Ausnahme eines Privatgrundstücks werden die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen mit den Verkaufspreisen für die Baugrundstücke abgegolten.

Im Gegensatz zu festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken kann für die auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen anzupflanzenden Bäume auf die Festsetzung von Baumarten und Baumqualitäten verzichtet werden, da die Stadt Neumünster selbst für die Pflanzmaßnahmen verantwortlich ist. Bei der Bürgerbeteiligung zum endgültigen Straßenausbau können Wünsche nach bestimmten Baumarten berücksichtigt werden.

Die obenstehenden Ausführungen zur Erhaltung bzw. Beseitigung vorhandener Knicks und anderer Gehölze sowie zum Ausgleich durch plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen beziehen sich lediglich auf den derzeit noch nicht überwiegend bebauten Teilbereich des Plangebietes. Die auf den bestehenden Baugrundstücken befindlichen Knickabschnitte sind demgegenüber weiterhin durch § 15 b Landesnaturschutzgesetz unmittelbar geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt für Vorhaben und städtebauliche Projekte ab einer bestimmten Größenordnung entweder die zwingende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder bei Erreichen eines unteren Schwellenwertes eine Einzelfallprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Maßgebend für die Schwellenwerte bei städtebaulichen Projekten ist die Summe der im Höchstfall zulässigen Grundflächen aller Vorhaben im Plangebiet. Nach überschlägiger Ermittlung wird für das vorliegende Plangebiet noch nicht einmal der untere Schwellenwert erreicht. Somit erübrigt sich eine Einzelfallprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht.

## **5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

Unter Punkt A 5. „Planungsziele, Auswirkungen“ sind bereits die Gründe für den Ausschluss bestimmter Wandbaustoffe erwähnt worden. Danach sind Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, nicht zulässig. Die Zulässigkeitsbeschränkung der Wandbaustoffe findet ihre Rechtfertigung in der Absicht, eine Beeinträchtigung des Straßenbildes in der Siedlung durch landschaftsuntypische und gestalterisch unbefriedigende Bauwerke zu vermeiden.

Die Vorschrift, wonach alle Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen nur mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen eingefriedigt werden dürfen, soll neben dem ökologischen Aspekt vor allem das Erscheinungsbild und den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung unterstützen. Einfriedigungen aus massiven Baustoffen sind deshalb unzulässig. Aus Sicherheitsgründen können die Laubholzhecken durch einen 0,8 m hohen Maschendrahtzaun ergänzt werden, beispielsweise bei einer Hundehaltung.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll alsbald mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Nach Fertigstellung der Baustraßen im Bereich der Planstraßen A und B sind die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben gegeben. Mit den Erschließungsarbeiten für den südlichen Siedlungsbereich soll begonnen werden, sobald die Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt dies rechtfertigt.

Für die neuen Baugrundstücke sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der dazu von der Stadt Neumünster erlassenen Erschließungsbeitragsatzung zu erheben. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Kostenerstattungsbeträge entsprechend der nach § 135 c Baugesetzbuch von der Stadt Neumünster erlassenen Kostenerstattungssatzung zu erheben.

Für die im Eigentum der Stadt Neumünster befindlichen Baugrundstücke können vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien mit den Grundstückserwerbern Ablösevereinbarungen bezüglich der Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge getroffen werden. Die Erschließungsbeiträge und die Kostenerstattungsbeträge fließen in den Kaufpreis für die Baugrundstücke ein und werden mit diesem abgelöst.

### **2. Durchführung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen**

Der zum Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan bildet die Grundlage zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der alleinigen Zuständigkeit der Stadt Neumünster durchgeführt.

### **3. Rechtsfolgen**

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

## D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Reines Wohngebiet (WR)	0,71 ha	24,4 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,81 ha	62,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsmulden	0,31 ha	10,8 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“	<u>0,07 ha</u>	<u>2,4 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>2,90 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

### 2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von **rd. 240.000,00 €** ermittelt worden. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von **rd. 125.000,00 €** ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Für die Grundstücksbeschaffung und Einrichtung des Kinderspielplatzes sind Kosten in Höhe von **rd. 55.000,00 €** ermittelt worden.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Kosten ermittelt worden:

Anlegung eines neuen Knicks auf der stadteigenen Fläche nördlich Stützenredder im Stadtteil Tungendorf	20.000,00 €
Pflanzmaßnahmen auf der stadteigenen Fläche südlich Krötenbek im Stadtteil Wittorf	23.000,00 €
Wert der bereitgestellten stadteigenen Flächen	<u>55.000,00 €</u>
<b>Gesamtkosten</b>	<b><u>98.000,00 €</u></b>

Neumünster, den 20. November 2003

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)