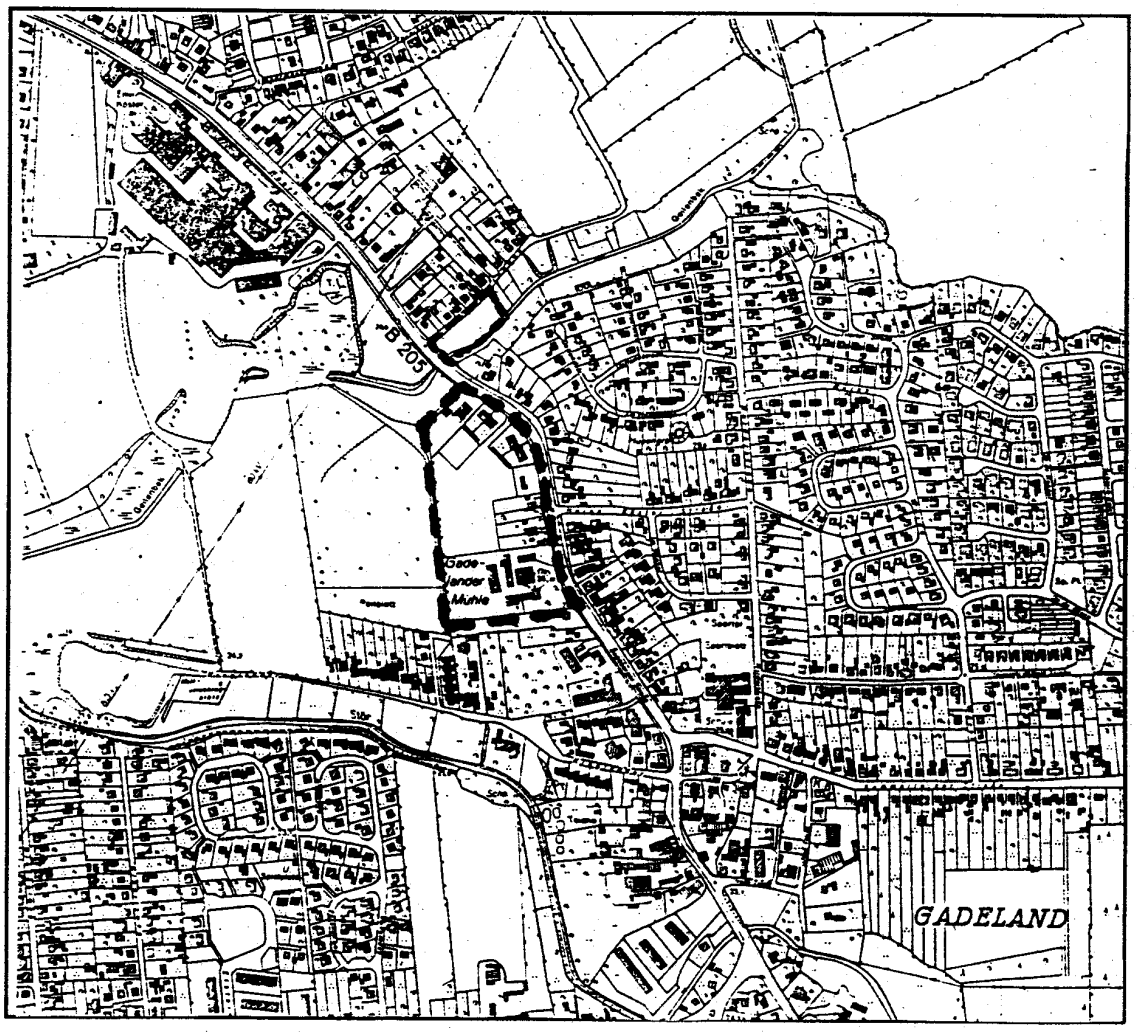
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 270
- AN DER GADELANDER MÜHLE -

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER SEGEBERGER STRASSE ZWISCHEN GEILENBEK UND DEM BETRIEBSGRUNDSTÜCK DER GADELANDER MÜHLE (TEILGEBIET I) SOWIE DEM GEBIET ZWISCHEN GEILENBEK UND DEN STRASSEN HAART UND AM GEILENBEK (TEILGEBIET II) IN DEN STADTTEILEN GADELAND UND BRACHENFELD/RUTHENBERG



Übersichtsplan

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

Stand: 21. Mai 1997
Anlagen: 10

INHALT

A PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

B INHALT DER PLANUNG

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

C PLANDURCHFÜHRUNG

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

D STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

A PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

2. Planungsanlaß, Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Baugrundstücke für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Das Plangebiet liegt westlich der Segeberger Straße zwischen Geilenbek und dem Betriebsgrundstück der Gadelander Mühle (Teilgebiet I) sowie dem Gebiet zwischen Geilenbek und den Straßen Haart und Am Geilenbek (Teilgebiet II) in den Stadtteilen Gadeland und Brachenfeld/Ruthenberg.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 4,5 ha große Teilgebiet I liegt ca. 2,6 km vom Stadtzentrum (Großflecken) sowie ca. 500 m vom Stadtteilzentrum Gadeland (Gemeindehaus) entfernt.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche liegt z. Z. brach und war ehemals landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Segeberger Straße ist bis zum Betriebsgrundstück der Gadelander Mühle eine überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Zwischen der Wohnbebauung liegt ein ehemaliges Tankstellengrundstück. Auf dem Betriebsgrundstück der Gadelander Mühle befindet sich heute ein Öl- und Gashandel sowie das Lager eines Dachdeckereibetriebes.

Zwischen dem Teilgebiet I und dem Teilgebiet II verläuft das Gewässer „Geilenbek" mit seinen Niederungsflächen.

Das Teilgebiet II wird z. Z. als Weideland genutzt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze des Teilgebietes I befindet sich eine ausgewachsene, seit Jahren nicht mehr geknickte Wallhecke.

Für die Grundschulversorgung steht die Gadelander Schule zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten bestehen nördlich des Plangebietes auf dem Gelände der sogenannten „Kösterschen Fabrik" sowie südlich des Plangebietes im Stadtteilzentrum Gadeland.

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

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Teilgebiet I stellt der Flächennutzungsplan eine Teilfläche des nördlichen Grundstückes als Gemeinbedarfsfläche „Post" (heute Telekom AG) und das Betriebsgrundstück der „Gadelander Mühle" als gemischte Baufläche dar. Der übrige und größte Teil des Plangebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Teilgebiet II naturbelassene Grünfläche dar. Das Teilgebiet ist als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet. Außerdem befindet es sich im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster".

5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung dringend benötigter Baugrundstücke insbesondere für den Einfamilien- bzw. Doppelhausbau im Stadtteil Gadeland. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die neue Wohnbebauung an einen bestehenden Gewerbebetrieb heranrückt. Ein Ziel besteht aus diesem Grund darin, durch planrechtliche Festsetzungen ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

Die neuen Bauflächen runden ein bereits bebautes Gebiet mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ab.

Die Schulversorgung im Stadtteil Gadeland ist zur Zeit als angespannt zu bezeichnen. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß die Anzahl der Schüler durch die neugeschaffenen ca. 40 Wohneinheiten über die Jahre verteilt von den bestehenden schulischen Einrichtungen aufgenommen werden können.

Um den Anforderungen an die Stadtökologie und des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, sind weitere Ziele, der flächenreduzierte Ausbau der Erschließung, die Versickerung des Oberflächenwassers der Bau- und Verkehrsflächen an Ort und Stelle sowie Erhaltung und Schaffung neuer Grünelemente und -bereiche.

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen „qualifizierten" Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen. Da hier einem dringenden Wohnbedarf durch die Schaffung neuer Baugrundstücke Rechnung getragen wird, sind die Voraussetzungen erfüllt, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch anzuwenden.

B INHALT DER PLANUNG

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise

Das im Süden des Plangebietes liegende Betriebsgrundstück „Gadelander Mühle" sowie die beiden nördlich angrenzenden Grundstücke werden als Mischgebiet festgesetzt. Dem Planverfasser ist wohl bewußt, daß ein derartiger Öl- und Gashandel am Rande der Zulässigkeit innerhalb eines Mischgebietes steht. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, daß der Ölhandel auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück (Segeberger Straße 18) auf das Hauptbetriebsgrundstück Segeberger Straße 32 verlegt und damit ein Wohnbaugrundstück geschaffen wird. Außerdem hat sich der Handelsbetrieb an diesem Ort verfestigt und genießt somit Bestandsschutz. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die Belange des Betriebes und der heranrückenden Wohnnutzung durch Gliederung und entsprechende Festsetzungen zu vereinbaren. Zu diesem Zweck wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnis bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde. Die Grundstücke Segeberger Straße 26 und 28 werden in das Mischgebiet einbezogen, da sich auf dem Grundstück Segeberger Straße 26 ein Dachdeckereibetrieb befindet. Im Mischgebiet sind die im § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Grundstücke Segeberger Straße 8 - 24 werden entsprechend der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ausgewiesen.

Der überbaute Teil des Betriebsgrundstückes der Telekom AG wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechendem Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die neugeschaffenen Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anstatt einer vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse wird die Gebäudehöhe durch Festsetzung der First- und Traufhöhe beschränkt. Diese Ausweisung hat den Vorteil, daß für den Bereich, in dem eine Einzelhausbebauung vorgesehen ist, sowohl eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern als auch 2-geschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach zulässig sind. Gerade in diesem Bereich möchte der Erschließungsträger Einfamilien- und Doppelhäuser in Holzbauweise errichten, für die sich

aus gestalterischen und konstruktiven Gründen die Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe anbieten würde. Um jedoch einer höheren Verdichtung, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken kann, entgegenzuwirken, wird für diesen Bereich die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Im Zentrum des Plangebietes sind Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 10 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, an dieser Stelle 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß zu errichten.

Nebenanlagen sind im Knickschutzbereich entlang der Westgrenze des Plangebietes unzulässig. Das gilt auch für das genehmigungsfreie Garten- bzw. Gewächshaus.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über eine Schleifenstraße, deren nördliche Anbindung über die bereits vorhandene Stichstraße zwischen Segeberger Straße 10 und 12 erfolgt. Baugrundstücke im nördlichen und südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden über 4,5 m breite Stichwege erschlossen. Die neue Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die dort vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet die Möglichkeit, den Straßenraum auch als Spielfläche zu nutzen.

Öffentliche Parkplätze werden innerhalb der Planstraße A vorgehalten.

Da die Stichwege von den Müllfahrzeugen nicht befahren werden, sind an den Einmündungsbereichen Standorte für Müllgefäße festgesetzt, auf denen diese am Abholtag abgestellt werden können.

Der nördliche und südliche Einfahrtsbereich wird über einen Regenwasserkanal, der mit dem Kanal in der Segeberger Straße verbunden ist, entwässert. Die Oberflächenentwässerung der übrigen Verkehrsflächen erfolgt durch straßenbegleitende Versickerungsmulden. Um eine Oberflächenentwässerung auch bei starken Regenfällen zu gewährleisten, sind sie mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Grundstücksüberfahrten über die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsflächen sind nicht zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Mulde nicht zu beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere die im Zentrum liegenden Bauflächen, die nur im Norden über einen 10 m breiten Abschnitt und im Süden über einen 25 m breiten Abschnitt für den Fahrverkehr erschlossen werden können.

Das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Das Abwasser wird durch einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

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

3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) haben die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse der Ziele des Naturschutzes flächendeckend im Landschaftsplan und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, im Grünordnungsplan darzustellen.

Aufgrund des relativ geringen Eingriffstatbestandes ist eine vertiefende Darstellung in Form eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, so daß in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 270 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet wurde. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag hat die Aufgabe, auf Basis von Bestandserhebungen, zu erwartende Beeinträchtigungen aufzuzeigen, deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch geeignete Planungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen zu minimieren bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden - soweit möglich - direkt in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Die Stadt Neumünster hat sich im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung das Ziel gesetzt, Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt vollständig zu kompensieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 270 vorbereitet werden, können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Der Maßstab der Eingriffskompensation ergibt sich aus dem Runderlaß zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 08.11.1994. Danach sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion auszugleichen.

Bei dem zukünftigen Baugebiet handelt es sich um eine brachliegende Ackerfläche, die im Westen von einem Knick begrenzt wird.
Insgesamt haben sich aus den Untersuchungen keine Kriterien ergeben, die eine Bebauung ausschließen würden.

Da zum Ausgleich des Schutzgutes Boden im Bebauungsplangebiet keine Entsiegelung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion möglich ist, wird nördlich des eigentlichen Planungsraumes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie bemißt ca. 3.200 m^2 und ist als extensiv zu nutzende Wiese festzusetzen. Zu dem an der südlichen Grenze verlaufenden Geilenbek ist ein naturbelassener Ufersaum von ca. 5,0 m Breite auszubilden.

Im Teilgebiet I ist am südlichen Ende der Planstraße A zudem eine private Grünfläche mit der Überlagerung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die zu einer extensiven Obstwiese zu entwickeln ist.
Als Sichtschutz zur südlich angrenzenden Gewerbefläche ist ein Gehölzstreifen von mindestens 5,0 m Breite anzupflanzen.

Der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch die Anlage einer straßenbegleitenden Mulde, über die das Oberflächenwasser versickert, Rechnung getragen.

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

Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um eine Ackerfläche handelt, welche durch Nichtnutzung als strukturreiche Brache bezeichnet werden kann, liegt eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften vor. Diese wird durch die im Teilgebiet II ausgewiesene Extensivfläche kompensiert.

Um dem vorhandenen Knick vor der zukünftig angrenzenden Wohnnutzung einen relativen Schutz zu bieten, wird an seiner westlichen Seite ein mindestens 5,0 m breiter Streifen (Knickschutzbereich) festgelegt, der von jeglicher Bebauung (u. a. auch Errichtung von Gartenlauben) freizuhalten ist.

Zur Eingliederung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind Anpflanzungsgebote für Bäume getroffen worden. In den mit 'B' gekennzeichneten Bereichen ist je 300 m^2 Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Bei den Anpflanzungsgeboten sowohl auf den Grundstücken als auch in den Vorgartenbereichen ist auf heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zurückzugreifen.

Sofern Hecken als Einfriedigungen geplant sind, sollen ebenfalls heimische Laubgehölze gepflanzt werden.

Für den bestehenden Knick an der westlichen Planungsgrenze des Teilgebietes I und mehrere Bäume im Plangebiet werden Erhaltungsgebote festgesetzt.

Um der Freiraumfunktion im neuen Bebauungsgebiet gerecht zu werden, soll die private Grünfläche (Anlage einer Obstwiese) als naturbelassener Erlebnisraum nutzbar bleiben.

Die o. g. Festsetzungen und Maßnahmen dienen nicht nur der Kompensation des Eingriffstatbestandes, sondern erhöhen auch die Qualität des neuen Wohngebietes.

4. Schallschutz

Zur Beurteilung der Schallimmissionen des bestehenden Gewerbebetriebes wurde ein Schallgutachten erstellt. Nördlich des Gewerbebetriebes werden die Immissionsrichtwerte aufgrund eines ausreichenden Abstandes zwischen Schallquelle und Wohnnutzung eingehalten. An der Südgrenze des Gewerbebetriebes ist eine Lärmschutzwand im Bereich des Wasch- und Abfüllplatzes in einer Höhe von 2,5 m erforderlich.

Um die Auswirkungen des Verkehrslärmes der Segeberger Straße auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung beurteilen zu können, wurde ebenfalls ein Schallgutachten erstellt. Die Untersuchungen haben ergeben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für das entlang der Segeberger Straße festgesetzte allgemeine Wohngebiet überschritten werden. Um die Grenzwerte für das allgemeine Wohngebiet einzuhalten, wurde eine detaillierte Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Von dieser Festsetzung ist insbesondere der geplante Neubau auf dem Tankstellengrundstück betroffen.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Für jedes Baugebiet gilt der Grundsatz, die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der Bebauungsplan setzt fest, daß Spiel-, Freizeit- und Wegeflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind.

Die Vergangenheit hat gezeigt, daß bei einer offenen Bauweise die Möglichkeiten der Straßenraumgestaltung begrenzt sind. Ein Gestaltungsmittel zur Straßenraumbildung sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan sieht vor, daß diese Einfriedigungen in der Regel als Hecken herzustellen sind. Ausnahmsweise sind grüne Maschendrahtzäune zulässig.

C PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Es ist beabsichtigt, alsbald nach Inkrafttreten der Satzung mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beginnen.

Die Erschließungsanlagen sollen von einem privaten Erschließungsträger hergestellt werden. In einem Erschließungsvertrag werden die Anforderungen an den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grün- bzw. Ausgleichsflächen vorgegeben. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese von der öffentlichen Hand übernommen.

2. Städtebauliche Gebote

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

3. Zuordnung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Nach den Bestimmungen des am 01.05.1993 in Kraft getretenen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke für Eingriffe in Natur und Landschaft den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Regelung: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den neuen Baugrundstücken, die von der Planstraße A erschlossen werden, zugeordnet.

Die Verteilung der Kosten für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt und gesichert.

D STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flächen:

Mischgebiet (MI)	14.950 m^2	33,4 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.700 m^2	44,0 %
Fläche für den Gemeinbedarf	1.850 m^2	4,1 %
Fläche für Versorgungsanlagen	25 m^2	0,1 %
Grün- bzw. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.550 m^2	14,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün	1.700 m^2	3,8 %
Gesamtfläche	**44.775 m^2**	**100,0 %**

Im Bebauungsplangebiet werden ca. 14 Einzel- und Doppelhausgrundstücke sowie 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser dargestellt.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung fallen der Stadt Neumünster keine Kosten an, da die Finanzierung und Realisierung über einen privaten Erschließungsträger abgewickelt werden soll.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von ca. 150.000,-- DM ermittelt worden; diese werden aus dem Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Neumünster, den 21. Mai 1997
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Im Auftrag

(Hörst)