

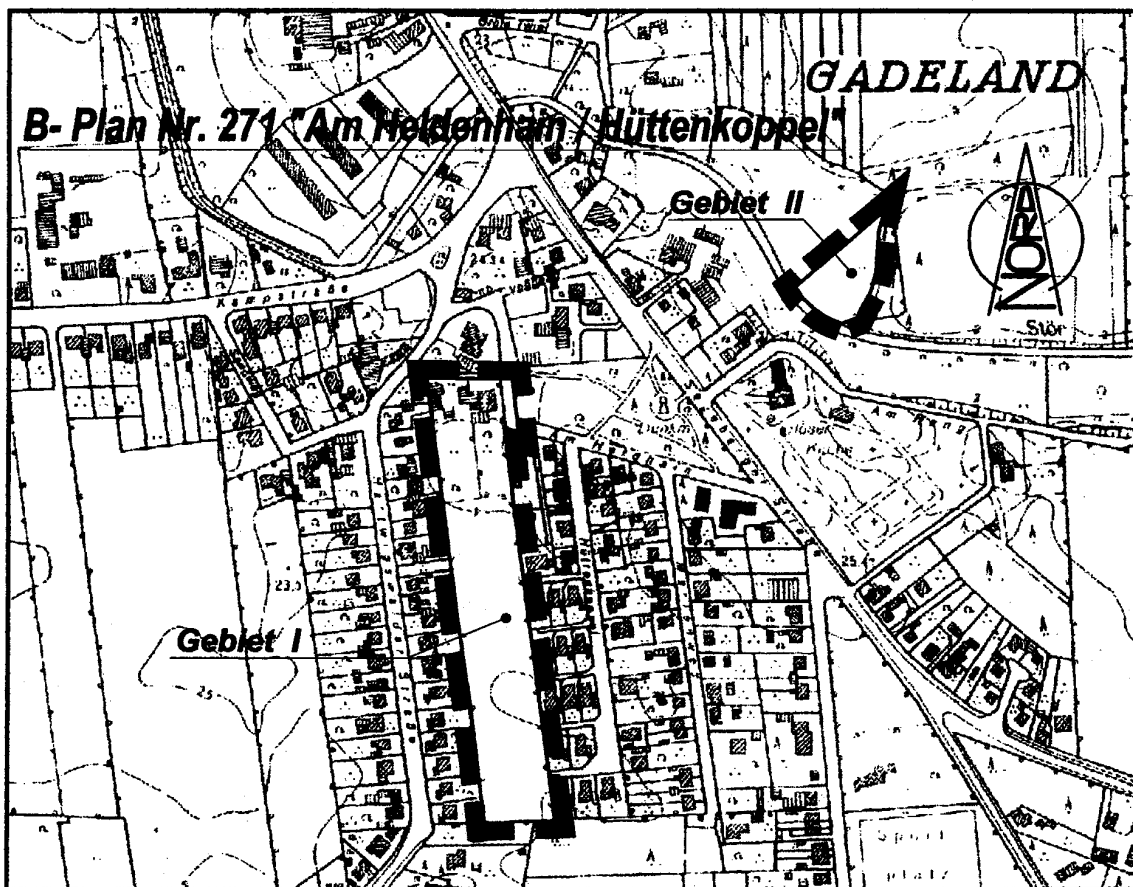
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 271

- AM HELDENHAIN / HÜTTENKOPPEL -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE AM HELDENHAIN, DER WOHNBEBAUUNG WESTLICH DER STRASSE HÜTTENKOPPEL UND DER WOHNBEBAUUNG ÖSTLICH DER HARTWIGSWALDER STRASSE (GEBIET I) SOWIE NÖRDLICH DER STÖR HÖHE ERLÖSERKIRCHE (GEBIET II) IM STADTTEIL GADELAND



Übersichtsplan

Der Magistrat
Fachdienst Stadtplanung
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand : 18. Januar 1999
Anlagen: 11 Seiten

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

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Städtebauliche Gebote

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben
2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Städte und 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 Städte und 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zu schaffen.

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße Am Heldenhain, der Wohnbebauung westlich der Straße Hüttenkoppel und der Wohnbebauung östlich der Hartwigswalder Straße (Gebiet I) sowie nördlich der Stör Höhe Erlöserkirche (Gebiet II) im Stadtteil Gadeland.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 1,9 ha große Gebiet I liegt ca. 3,3 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 Hartwigswalder Straße und der Straße Hüttenkoppel ist eine städtisch geprägte, in der Regel eingeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldächern sowie Zier- und zum Teil Nutzgärten vorhanden. Das Gebiet I als länglich dazwischenliegende rechteckige Grünlandfläche ist durch die rändlichen Knicks, eine südlich angrenzende Nadelwaldfläche und einen nördlich vorhandenen älteren Laubbaumbestand gut eingegrünt.

Das direkt an der Stör gelegene, ca. 2.800 m² große Gebiet II wird z. Z. als Weideland genutzt.

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

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

4. Flächennutzungsplan, sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet I als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet II naturbelassene Grünfläche dar. Außerdem befindet es sich im Landschaftsschutzgebiet "Stadtrand Neumünster" und im Gewässerschutzstreifen.

5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung dringend benötigter Baugrundstücke für den Einfamilien- bzw. Doppelhausbau im Stadtteil Gadeland. 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. 38 Wohneinheiten über die Jahre verteilt von den bestehenden schulischen Einrichtungen aufgenommen werden kann. Im

Hinblick auf den weiteren Einwohnerzuwachs und zur weiteren Abrundung der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Gadeland ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes im Anschluß an die vorgesehene Wendeanlage ein ca. 700 m² großer, öffentlicher Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren vorgesehen.

Um den Anforderungen der Stadtökologie sowie 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 die Erhaltung und Schaffung neuer Grünelemente und -bereiche. Dachbegrünungen von Garagen und Carports sind ebenso zulässig und erwünscht wie der Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen.

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

B. INHALT DER PLANUNG

1. Bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise

Die neu geschaffenen Bauflächen werden als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Für die Baugrundstücke südlich einer gedachten Verbindung der Grundstücke Hartwigswalder Straße 21 und Hüttenkoppel 13 c ist die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoß, nördlich dieser gedachten Grenze auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Für das gesamte Wohngebiet gilt jedoch, daß eine Firsthöhe von 9 m nicht überschritten werden darf. Für das nördlich gelegene Gebiet besteht die Möglichkeit, sowohl 1-geschossige 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.

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dies entspricht den in der Umgebung vorhandenen Haustypen.

Um einer höheren Verdichtung, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken kann, entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

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

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt zwischen den Baugrundstücken 1 und 2 an die Straße Am Heldenhain. Die neue Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, den Straßenraum auch als Spielfläche zu nutzen.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt zunächst über eine ca. 280 m lange Stichstraße, die im Süden in einer für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensionierten Wendeanlage mündet. Von dieser Wendeanlage führt ein schmalerer, ca. 15 m langer Stichweg zur Erschließung der 3 südlich gelegenen Baugrundstücke weiter. Für diese Baugrundstücke ist im Einmündungsbereich der weiterführenden Stichstraße in die Wendeanlage eine Sammelstelle für Müllbehälter vorgesehen, auf denen diese am Abholtag abgeholt werden können.

Im Aschluß an den südlichen Stichweg ist als Anbindung nach Osten zur dort angrenzenden Wohnbebauung sowie nach Süden zu dem von Wald bestandenen Flurstück 112 ein Fußweg vorgesehen.

Je 4 öffentliche Parkplätze werden innerhalb der Planstraße A und im Bereich der Wendeanlage vorgehalten.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt durch straßenbegleitende Versickerungsmulden, teils auf der einen, teils auf der anderen Straßenseite. Es wird keine durchgehende Mulde errichtet, in der das anfallende Regenwasser zu einem Zielpunkt zusammen- und dann überläuft; vielmehr sind in sich geschlossene Muldenabschnitte vorgesehen. Am tiefsten Punkt der Erschließungsanlage befindet sich ein Sickerschacht als Überflutungssicherung. Grundstücksüberfahrten über die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsflächen sind zulässig. In diesen Bereichen sind die Mulden mit einer Stichtiefe von 15 cm gepflastert auszubilden.

Das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücke ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Das Abwasser wird durch einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal entsorgt. Der Bau eines Regenwasserkanals ist nicht erforderlich.

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. 271 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. 271 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 03.07.1998. Danach sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild und Freiraumfunktion auszugleichen.

Bei dem zukünftigen Baugebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche, die fast vollständig von Knicks 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 nordöstlich des eigentlichen Planungsraumes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie bemißt ca. 2.800 m² und ist zu einem artenreichen Feuchtgrünland zu entwickeln. Der Grabenabfluß in die Stör wird abgedichtet.

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 Grünlandfläche handelt, die durch Nichtnutzung als strukturreiche Brache bezeichnet werden kann, liegt eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften vor. Diese wird durch die im Gebiet II ausgewiesene Extensivfläche kompensiert.

Um den vorhandenen Knicks vor der zukünftig angrenzenden Wohnnutzung einen relativen Schutz zu bieten, wird ein mindestens 3,0 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 und Hecken getroffen worden. Auf jeder Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Bei den Anpflanzungsgeboten ist auf heimische Pflanzen zurückzugreifen.

Für die bestehenden Knicks des Gebietes I und mehrere Bäume im Plangebiet sind Erhaltungsgebote festgesetzt.

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

Der südöstliche Plangeltungsbereich stößt mit den dort vorgesehenen Baugrundstücken an das von Wald bestandene Flurstück Nr. 112, wobei hier der nach dem Landeswaldgesetz erforderliche Mindestabstand von 30 m zur Bebauung nicht eingehalten wird.

Im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins mit dem Forstamt Eutin am 16.12.97 wurde festgestellt, daß das von Wald bestandene Flurstück 112 den Plangeltungsbereich lediglich über eine Strecke von 15 m berührt, so daß im Interesse einer möglichen Bebauung der hier vorgesehenen Baugrundstücke von den geforderten 30 m ausnahmsweise abgegangen werden könne. Ein Abstand von 20 m zu den geplanten Baugrenzen sei jedoch unbedingt einzuhalten, was in der Planung berücksichtigt wurde.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Für jedes Baugebiet gilt der Grundsatz, die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der Bebauungsplan setzt fest, daß Fahrflächen und Pkw-Stellplätze mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu befestigen sind.

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

Charakteristisch für das neue Wohngebiet sollen Wohngebäude mit geneigten und ortsüblichen Dacheindeckungen sein. Aufgrund dessen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 55° 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, der Grün- bzw. Ausgleichsflächen sowie des Kinderspielplatzes 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 Stäuchern kann die Stadt 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).

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flächen:

Reines Wohngebiet (WR)	:	15.580 m ²	71,2 %
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	:	2.800 m ²	12,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Versickerungsmulde einschl. Straßenbegleitgrün	:	2.960 m ²	13,3 %
Kinderspielplatz	:	<u>700 m²</u>	<u>3,2 %</u>
Gesamtfläche	:	22.040 m²	100,0 %

Im Bebauungsplangebiet werden 25 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke dargestellt.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bepflanzung und Kinderspielplatz 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. 190.000,00 DM ermittelt worden; diese werden aus dem Gebührenhaushalt finanziert.


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

Neumünster, 18. Januar 1999
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag


.....
(Schulz)

Diese Begründung wurde laut
Beschluß der Ratsversammlung
vom 23.02.1999 gebilligt.

Neumünster, den 06.04.1999
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag


(Schulz)



Vorschlagliste der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken

im Geltungsbereich des BBP Nr. 271 der Stadt Neumünster
für das Gebiet "Am Heldenhain / Hüttenkoppel"

1. Knickbepflanzung (Text I, Nr. 5.1)

acer campestre	-	Feldahorn
carpinus betulus	-	Hainbuche
corylus avellana	-	Hasel
crataegus monogyna	-	Weißdorn

2. Bäume (Text I, Nr. 5.4)

acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
crataegus coccinea	-	Rotdorn
sorbus aucuparia	-	Eberesche

3. Hecken (Text II, Nr. 3)

acer campestre	-	Feldahorn
carpinus betulus	-	Hainbuche
cornus mas	-	Hartriegel
corylus avellana	-	Hasel
crataegus monogyna	-	Weißdorn
euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
fagus filvatica	-	Rotbuche
ligustrum vulgate	-	Liguster
lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
prunus spinosa	-	Schlehe
rosa canina	-	Hundsrose