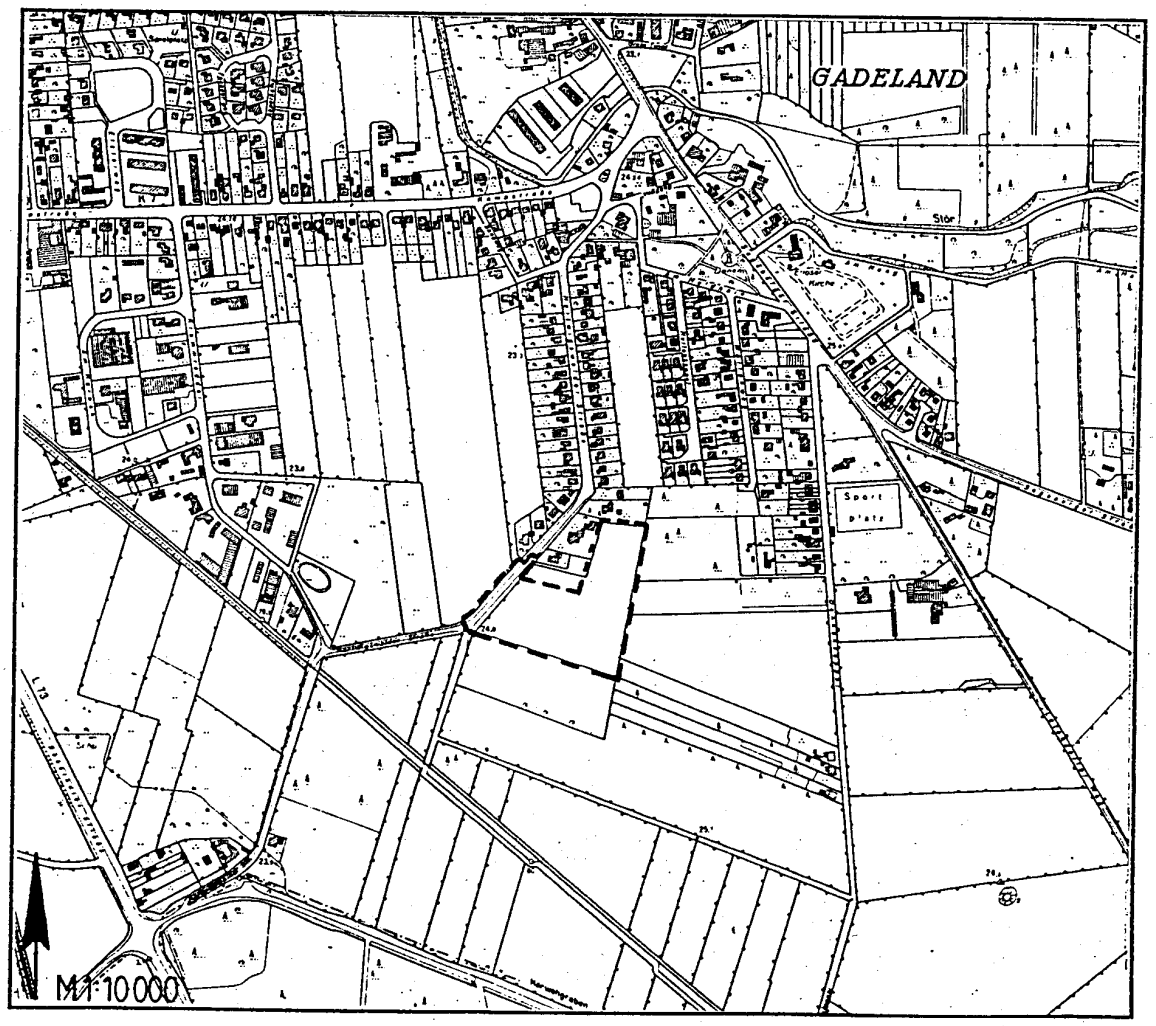
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 272 - ÖSTLICH HARTWIGSWALDER STRASSE -

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER HARTWIGSWALDER STRASSE IM ANSCHLUSS AN DAS GRUNDSTÜCK HARTWIGSWALDER STRASSE 55 SOWIE RÜCKWÄRTIG DER GRUNDSTÜCKE HARTWIGSWALDER STRASSE 49 - 55 IM STADTTEIL GADELAND



Übersichtsplan

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

Stand: 26. April 2000

Anlagen: 13

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, Erhaltungs- und Pflanzgebote

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

2. Durchführung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

3. Städtebauliche Gebote

4. 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 entsprochen, dass die Stadt Neumünster Baugrundstücke an Einzelbewerber veräußert. Zu diesem Zweck wurde neben Baulandpotentialen in den Stadtteilen Faldera und Einfeld auch eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Hartwigswalder Straße erworben.

Mit einer Größe von ca. 2,4 ha steht eine relativ kleine Fläche für eine überschaubare Siedlungserweiterung zur Verfügung, mit der das Siedlungsgebiet östlich der Hartwigswalder Straße abgerundet und nach Süden gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt werden soll.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 km südöstlich des Stadtzentrums am Siedlungsrand des Stadtteiles Gadeland. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum mit der Grund- und Hauptschule und den wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen beträgt ca. 1 km.

Das Plangebiet schließt an das am südlichen Ortsrand gelegene Siedlungsgebiet an, das durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen Dannenkoppel, Marienweg, Hüttenkoppel, Huuskoppel und Hartwigswalder Straße erschlossen wird. Die Ostseite des Plangebietes wird von 3 Waldflächen berührt. Zwischen der nördlichen Waldfläche und dem Birkenwald auf dem Vereins-

gelände des TSV Gadeland befindet sich eine stadteigene Fläche, die bis vor geraumer Zeit als Grabeland verpachtet war. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen an die Hartwigswalder Straße bzw. an die an dieser Straße gelegenen Baugrundstücke.

Die gesamte Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der an der Hartwigswalder Straße vorhadene Knick und die Trafo-Station waren von dieser Nutzung ausgenommen. Außer dem erwähnten Knick mit seinen Überhältern sind keine wertvollen Naturbestandteile anzutreffen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan 1990 sind die Darstellungen neuer Wohnbauflächen recht knapp gehalten. Nach Verabschiedung des Flächennutzungsplanes stellte sich zudem heraus, dass viele der kleinteiligen innerörtlichen Baulandreserven und die größte zusammenhängende Baulandreserve im Stadtteil Gadeland nicht bzw. nicht zeitgerecht zur Verfügung standen. Um einer Abwanderung Bauwilliger in Nachbargemeinden vorzubeugen, wurden daher in den Vorabstimmungen zur Aufstellung des Landschaftsplanes Standortuntersuchungen für die Bereitstellung neuer Siedlungsflächen durchgeführt. Unter dem Aspekt einer möglichst geringen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kristallisierten sich verschiedene Standorte für mögliche Siedlungserweiterungen heraus. Dazu gehörte u. a. auch das Gebiet östlich der Hartwigswalder Straße. In der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 ist für die betreffende Fläche eine Nutzung für Wohnbauzwecke vorgesehen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Im Süden des Stadtteiles Gadeland hat die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster" ausreichend Raum für potentielle Siedlungserweiterungen gelassen. Dieses Potential konnte jedoch bei der Aufstellung des Flächenntzungsplanes 1990 aus bekannten Gründen nicht ausgeschöpft werden, u. a. wegen des Verlaufs der Südumgehung. Die in dem betreffenden Abschnitt in einem weiten Bogen verlaufende Trasse der Südumgehung nähert sich der Südost-Ecke des Plangebietes auf einen Mindestabstand von ca. 400 m. Unter Einhaltung dieses Mindestabstandes von vorhandenen Wohnsiedlungen ist seinerzeit die Trassierung der Südumgehung ohne Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen vorgenommen worden.

Die Eisenbahnstrecke Neumünster - Bad Segeberg verläuft in einem Abstand von ca. 250 m zum Südrand des Plangebietes. Im Rahmen des Regionalverkehrs ist eine Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes vorgesehen. Im Verhältnis zu den durch Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen sind aufgrund des Eisenbahnverkehrs vergleichsweise geringe Lärmimmissionen zu erwarten, selbst wenn die eingleisige Strecke im Stundentakt befahren werden sollte.

Nach den Vorschriften des § 32 Landeswaldgesetz über Schutzmaßnahmen gegen Waldbrände müssen bauliche Anlagen einen Regelabstand von 30 m zum Waldrand einhalten (Waldschutzstreifen). Das Plangebiet wird davon in 3 Fällen betroffen. Im Bauleitplanverfahren kann auf Antrag eine Unterschreitung des Regelabstandes zugelassen werden. Die jeweiligen Waldschutzstreifen sind in der durch die Ausnahmebewilligung festgestellten Breite nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Auf dem benachbarten Sportgelände befindet sich ein 110 m x 110 m großes Trainingsfeld, das im Bedarfsfall durch eine Flutlichtanlage ausgeleuchtet werden kann. In der Baugenehmigung für

diese Sportanlage sind mit Rücksicht auf die an der Dannenkoppel vorhandene Wohnbebauung zeitliche Beschränkungen für den Trainingsbetrieb in Abhängigkeit von der Anzahl der Trainingsmannschaften vorgegeben. Die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung ist durch Gerichtsentscheidung bestätigt worden. Aufgrund des im Vergleich zur vorhandenen Wohnbebauung wesentlich größeren Abstandes zwischen der vorhandenen Sportanlage und der geplanten Wohnbebauung sind Konflikte zwischen den genannten Nutzungen nicht zu erwarten.

Die für Schul- und Jugendangelegenheiten zuständigen Fachdienste haben bestätigt, dass die Schul- und Kindergartenversorgung gesichert ist.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung ist durch überdurchschnittlich große Baugrundstücke gekennzeichnet. Die vorhandenen Strukturen und die Stadtrandlage prädestinieren das Plangebiet nicht unbedingt für verdichtete und flächensparende Formen der Einfamilienhausbebauung. Das Planungsziel ist vielmehr ausgerichtet auf ein nachfragegerechtes Angebot an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser mit den üblichen Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 m² und 800 m². Entsprechend dieser Vorgabe können auf den stadteigenen Flächen nach Abzug der erforderlichen Erschließungsflächen ca. 27 Baugrundstücke geschaffen werden.

Der L-förmige Flächenzuschnitt erfordert eine angepaßte Erschließung in Form einer abgewinkelten Stichstraße. Die begrenzte Anzahl der Wohneinheiten spricht für eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Erschließungsstraße, bei der die Aufenthaltsqualität einen besonderen Stellenwert haben sollte.

Es wird angestrebt, die Straßenentwässerung auch in diesem Plangebiet in einer ökologisch ausgerichteten Ausführung mit Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auszugestalten. Im Hinblick auf die Struktur des geplanten Baugebietes erscheint im vorliegenden Fall eine Anordnung von straßenbegleitenden Versickerungsmulden vorteilhafter als die Anordnung von gesonderten Versickerungsmulden. Die letztgenannte Lösung bietet sich vorzugsweise an, wenn die Versickerungsmulden in öffentliche Grünflächen integriert werden können.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist nach der übergeordneten Bedarfsplanung für das Plangebiet nicht vorgesehen. Deshalb wird eine Mitbenutzung des im benachbarten Baugebiet an der Huuskoppel vorhandenen Spielplatzes angestrebt. Dazu müßte eine Wegeverbindung über die dem Plangebiet benachbarte Waldfläche abgesichert werden. Die stadteigene Fläche zwischen Wald und Sportgelände, die noch vor einiger Zeit als Grabeland verpachtet war, steht zukünftig auch als Spiel- und Streifraum zur Verfügung. Im übrigen bietet auch die verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Erschließungsstraßen die Möglichkeit, den gesamten Straßenraum für Aufenthalt und Spielzwecke zu nutzen. Erfahrungsgemäß werden Spielmöglichkeiten unmittelbar vor der Haustür von Kindern in einer bestimmten Altersstufe bevorzugt angenommen.

Für die Siedlungsgebiete im südwestlichen Bereich des Stadtteils Gadeland besteht ein Fehlbedarf bezüglich der Versorgung mit Bolzplätzen. Ein geeigneter Standort könnte auf dem ehemaligen Grabeland gefunden werden, zumal über diese Fläche ohnehin eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Plangebiet und der Dannenkoppel geschaffen werden soll. Die Bewohner im Siedlungsraum an der Hartwigswalder Straße können dann auf kurzem Wege zu den Sporteinrichtungen an der Dannenkoppel und zu weiteren Zielorten gelangen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Die Möglichkeiten zur Erschließung und Bebauung der Plangebietsflächen werden von vornherein durch deren flächenmäßigen Zuschnitt und durch die Pflicht zur Freihaltung des Waldschutzstreifens eingeengt. Die Grundfigur einer abgewinkelten Stichstraße ist deshalb das gemeinsame Kennzeichen aller Entwurfsüberlegungen.

Die für das südliche Teilgebiet angedachte Ergänzung der Stichstraße um mehrere abzweigende Wohnwege hätte zwar eine höhere Anzahl an Baugrundstücken erbracht, diese Lösung wurde dennoch wegen des ungünstigeren Verhältnisses zwischen Erschließungsflächenanteil und Nettobaulandanteil verworfen. In gleichem Verhältnis hätte sich auch der Erschließungsaufwand je Quadratmeter Grundstücksfläche erhöht. Andererseits wird nunmehr die für die Größe der Baugrundstücke angedachte Obergrenze von 800 m² in 5 Fällen überschritten. Erfahrungsgemäß sind Baugrundstücke in dieser Größenordnung wesentlich schwieriger zu verkaufen als Baugrundstükke in einer Größe von etwa 600 m². Andererseits zeigt ein Vergleich mit den Altbaugrundstücken in der Nachbarschaft, dass selbst die größten Neubaugrundstücke bei weitem nicht an die Größe der erstgenannten Grundstücke heranreichen. Die Grundstücksgrößen der Neubaugrundstücke erstrecken sich auf eine Bandbreite von etwa *490 m² - 1.070 m²*.

Die Mehrzahl der 27 Neubaugrundstücke auf dem stadteigenen Areal wird von der verkehrsberuhigten Stichstraße (Planstraße A) erschlossen. *Zur Erschließung der in der Südwest-Ecke und in der Südost-Ecke des Plangebietes angeordneten Baugrundstücke wird die Stichstraße um einen etwa 35 m langen Wohnweg ergänzt.*

An der Nordwest-Ecke des Plangebietes ist das Hinterland des Grundstückes Hartwigswalder Straße 49 in das Plangebiet einbezogen worden. Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit für eine Hinterlandbebauung geschaffen werden. *Das betreffende Neubaugrundstück kann durch Hinzuerwerb von Grundstücksflächen aus dem stadteigenen Areal arrondiert werden.*

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

Für alle Baugrundstücke im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung bewegt man sich im Hinblick auf die geltenden Immissionsrichtwerte in jedem Fall auf der sicheren Seite. Bei Festsetzung der Nutzungsart „Reines Wohngebiet" hätte man durch Lärmgutachten überprüfen müssen, ob die für diese Nutzungsart geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Dabei hätten die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Sportbetrieb, durch den Straßenverkehr und zukünftig durch den Eisenbahnverkehr untersucht werden müssen.

Von der Möglichkeit, den für allgemeine Wohngebiete geltenden Katalog an allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen einzuschränken, wird vorliegend kein Gebrauch gemacht. Einerseits ist es mehr als unwahrscheinlich, dass sich in einem am Stadtrand gelegenen Baugebiet Nutzungen wie beispielsweise Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Tankstellen ansiedeln wollen, andererseits wäre nichts dagegen einzuwenden,

wenn sich ein nichtstörender Handwerksbetrieb im Plangebiet ansiedeln wollte. Ein Handwerksbetrieb mit einem Fuhrpark von mehreren Fahrzeugen würde das Kriterium des „Nichtstörens" bereits nicht mehr erfüllen.

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, die im Rahmen des experimentellen und kostengünstigen Wohnungsbaus entwickelt worden sind. Kennzeichen dieser Haustypen sind flach geneigte Dächer, deren Firsthöhe in der Regel unterhalb der Firsthöhe von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit steilem Satteldach bleibt. Um eine Ausgrenzung der beschriebenen Haustypen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Zur Wahrung der nachbarlichen Belange bezüglich einer Verschattung wird gleichzeitig eine generelle Höhenbeschränkung (Firsthöhe) von 9 m festgesetzt.

Neben der Höhenentwicklung definieren die Bestimmungsgrößen für das Maß der baulichen Nutzung auch die flächenmäßige Ausbreitung der Bauvorhaben (zulässige Grundfläche) und deren Bauvolumen (Produkt aus den in allen Vollgeschossen zulässigen Geschoßflächen und den Geschoßhöhen). Die flächenmäßige Ausbreitung der Bauvorhaben hat unmittelbaren Einfluß auf die Grundstücksversiegelung.

Die Bestimmungsgrößen für die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschoßfläche werden üblicherweise in Form von Verhältniszahlen (GRZ, GFZ) festgesetzt, aus denen sich für jedes Baugrundstück in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße individuelle Höchstgrenzen für die bauliche Ausnutzung ergeben. Diese Regelung folgt dem Prinzip: Wer ein größeres Grundstück kauft, kann auch ein größeres Haus bauen. Den sozialen Bedürfnissen und den familiär bedingten Wohnraumansprüchen wird diese Regelung nur dann gerecht, wenn die Verhältniszahlen so großzügig festgesetzt werden, dass auch auf kleineren Grundstücken familiengerechter Wohnraum geschaffen werden kann. Bei größeren Baugrundstücken führt diese Regelung dazu, dass die tatsächliche bauliche Ausnutzung bei weitem nicht die zulässigen Höchstgrenzen erreicht. Angesichts der Bandbreite an Grundstücksgrößen würde diese Unzulänglichkeit auch im vorliegenden Plangebiet auftreten. Auch eine Gliederung des Plangebietes mit unterschiedlichen Maßfestsetzungen in den einzelnen Teilgebieten ergäbe im vorliegenden Fall wegen der wechselnden Grundstücksgrößen keine überzeugende Lösung.

Abweichend von der üblichen Planungspraxis wird deshalb auf die Festsetzung absoluter Maßfestsetzungen anstelle von Verhältniszahlen zurückgegriffen. Für alle Baugrundstücke im Plangebiet gilt einheitlich eine höchstzulässige Grundfläche (GR) von 160 m² und eine höchstzulässige Geschoßfläche (GF) von 240 m². Demnach verbleiben selbst bei Gebäuden mit einem hohen Flächenanteil von 25 % für Wände, Schornsteine, Treppen etc. mögliche Wohnflächen von 120 m² im Erdgeschoß bzw. von insgesamt 180 m² im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß. Wohnräume in Dachgeschossen und Kellergeschossen, die nicht zu den Vollgeschossen zählen, bleiben unberücksichtigt. Die realisierbare Wohnfläche ermöglicht die Unterteilung in 2 Wohnungen.

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen wie Terrassen o. ä. um 50 % überschritten werden. Aus der festgesetzten Grund-

fläche von 160 m² ergibt sich somit eine höchstzulässige Grundstücksversiegelung von 240 m². Bei einem 640 m² großen Baugrundstück entsprechen die absoluten Werte einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,375.

Eine unerwünschte bauliche Verdichtung könnte theoretisch durch Teilung der Grundstücke - seit der jüngsten Novellierung des Baugesetzbuches genehmigungsfrei - und Bebauung mit Doppelhäusern eintreten. Die zulässige Grundfläche (GR) und Geschoßfläche (GF) könnten dann für jede Doppelhaushälfte in Anspruch genommen werden. Im Interesse einer vorbeugenden Regelung aber auch aus strukturellen Erwägungen erscheint eine Beschränkung der Haustypen auf Einzelhäuser gerechtfertigt. Um weiterhin eine Aufteilung der in den Einzelhäusern realisierbaren Wohnfläche in mehrere Kleinwohnungen auszuschließen, wird bestimmt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohnungen errichtet werden dürfen.

Die Bebauung eines Baugrundstücks mit 2 in der Tiefe gestaffelten Einzelhäusern - Bauen in erster und zweiter Reihe - wird durch die flächenmäßig knapp gehaltene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes für den Fahrzeugverkehr erfolgt ausschließlich über die von der Hartwigswalder Straße abzweigende Erschließungsstraße (Planstraße A) und 2 ergänzende Wohnwege. Die Erschließung des geplanten Baugrundstücks auf dem Hinterland des Grundstücks Hartwigswalder Straße 49 ist durch Überwegung des Stammgrundstücks herzustellen, was angesichts einer Grundstücksbreite von ca. 28 m keine besonderen Schwierigkeiten bereiten dürfte. Eine Anbindung an den vom Endpunkt der Planstraße A abzweigenden Wohnweg wäre wegen der Grundstückssituation, die durch die Berücksichtigung des Waldschutzstreifens hervorgerufen wird, unzweckmäßig.

Zur Unterbrigung des ruhenden Verkehrs wurden einzelne Parkstände in den Straßenraum der Planstraße A integriert. Die Anordnung der Parkstände und die Verschwenkung des Straßenraums bei der Abzweigung des ersten Wohnweges werden als gestalterische Beiträge zur Einhaltung der in verkehrsberuhigten Bereichen vorgeschriebenen Schrittgeschwindigkeit gewertet. *Die 4 Parkstände am Ende der Planstraße A werden über eine gesonderte Fahrgasse erschlossen, die gleichzeitig der Erschließung der beiden angrenzenden Baugrundstücke dient.*

Zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes wird der vorhandene Fußweg an der Ostseite der Hartwigswalder Straße bis zur Einmündung der Planstraße A verlängert. Vom Endpunkt der Planstraße A wird ein Fuß- und Radweg über das stadteigene Areal zwischen Wald und Sportplatz bis zur Straße Dannenkoppel angelegt. Von dort gibt es weitergehende Wegeverbindungen zum Stadtteilzentrum, zur Kirche aber auch zu den Naherholungsgebieten an der Stör und im Staatsforst Neumünster.

Eine angedachte Wegeverbindung vom Endpunkt der Planstraße A durch das angrenzende Waldgebiet bis zum benachbarten Siedlungsgebiet an der Huuskoppel ist in der Örtlichkeit bereits durch einen Trampelpfad vorgezeichnet. Eine weitere Benutzung dieser Wegeverbindung unter Berufung auf das allgemeine Betretungsrecht nach § 20 Landeswaldgesetz würde den Sinngehalt

dieser Vorschrift, die speziell auf Erholungszwecke abstellt, sicherlich überdehnen. Aus diesem Grunde wird ein Ankauf der von der Wegeverbindung betroffenen Teilflächen oder zumindestens die rechtliche Absicherung eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit angestrebt.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation kann durch Erweiterung der in der Hartwigswalder Straße vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Die an der Nordwest-Ecke des Plangebietes errichtete Trafo-Station ist kapazitätsmäßig bereits auf die Mitversorgung des Plangebietes ausgelegt worden.

Neben der vorhandenen Trafo-Station wollen die Stadtwerke Neumünster eine Station zur Erzeugung von Nahwärme errichten, von der sämtliche Neubauten mit Wärmeenergie zur Beheizung und zur Brauchwassererwärmung versorgt werden können. Der Verzicht auf die Errichtung eigener Heizanlagen und Schornsteine bietet entsprechende Einsparpotenziale bei den Baukosten, den zukünftigen Wartungskosten sowie Kehr- und Prüfgebühren. Angesichts der Nahwärmeversorgung ist eine alternative Gasversorgung nicht kostendeckend bereitzustellen und daher nicht vorgesehen. Bauherren, die auf eine Nahwärmeversorgung verzichten wollen, bleibt demnach nur die Alternative einer Ölheizung.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfordert die Errichtung einer Pumpstation, da die Höhenlage des in der Hartwigswalder Straße vorhandenen Schmutzwasserkanals nicht ausreicht, um das Schmutzwasser im Freigefälle ableiten zu können. Die Pumpstation soll an der Einmündung des ersten Wohnweges errichtet werden.

Die Ableitung des auf den Straßen- und Wegeflächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Der Anschluß an einen Regenwasserkanal wäre wegen der Höhenlage des in der Hartwigswalder Straße vorhandenen Kanals ohnehin nicht möglich gewesen. Aus Sicherheitsgründen - bei extremen Witterungsverhältnissen könnten sich möglicherweise Probleme bei der Versickerung einstellen - wird am Endpunkt des Muldensystems ein Notüberlauf zu dem vorhandenen Regenwasserkanal installiert. Der vorhandene Regenwasserkanal wird bis zu diesem Einlaufpunkt verlängert.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser 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 Fahrzeuge der Stadtentsorgung können aus Sicherheitsgründen nicht in die Wohnwege hineinfahren. Aus diesem Grunde sind an den Einmündungen der Wohnwege innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gesonderte Mülltonnenstandplätze festgesetzt, auf denen die Wohnweganlieger die jeweiligen Tonnen am Abholtag bereitstellen müssen.

4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Die für bauliche Zwecke vorgesehenen Plangebietsflächen sind mit Ausnahme des Teilgrundstücks Hartwigswalder Straße 49 bislang *landwirtschaftlich* genutzt worden. Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme hat bestätigt, dass 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 der benachbarten stadteigenen Fläche ausgeglichen. Die Eingriffe erstrecken sich vornehmlich auf die Versiegelung von Bodenflächen durch bauliche Anlagen und Verkehrsanlagen. Ferner muß an der Einmündung der Planstraße A in die Hartwigswalder Straße die vorhandene Lücke im Knick etwas erweitert werden.

Durch die unabhängig von den Grundstücksgrößen getroffene Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche (GR) ergibt sich eine maximale Grundstücksversiegelung von 240 m² je Baugrundstück. Durch Multiplikation mit der Anzahl an Baugrundstücken erhält man die im Höchstfall erreichbare Versiegelungsfläche von 28 x 240 = 6.720 m². Eine Vergleichsrechnung auf der Grundlage einer GRZ mit einem Wert von 0,25 ergibt dagegen eine maximale Versiegelungsfläche von ca. 7.690 m². Da in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung regelmäßig die höchstzulässige Grundstücksversiegelung zugrunde gelegt wird, führt die getroffene Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) vorliegend zu einem Minderbedarf an Ausgleich.

An Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ist das Anpflanzen einer Hecke entlang der Südgrenze des Plangebietes und das Anpflanzen von Bäumen an der Planstraße A festgesetzt. Mit der Hekkenpflanzung soll der Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft akzentuiert werden.

Von den 15 Bäumen an der Planstraße A sollen 3 Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraums gepflanzt werden, 12 Bäume auf den Baugrundstücken. Die technischen Regeln über die Abstände zu Versorgungsleitungen erlauben es nicht, alle Bäume in dem bewußt knapp gehaltenen Straßenquerschnitt unterzubringen. Im Interesse einer nachhaltigen Durchgrünung des Baugebietes sollen die Erwerber von Baugrundstücken, die nicht von festgesetzten Baumpflanzungen betroffen sind, im Rahmen der Verkaufsverhandlungen dazu aufgefordert werden, ihre Grundstücke mit einem heimischen Laubbaum oder Obstbaum zu bepflanzen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen auf den benachbarten stadteigenen Flächen soll eine Aufwertung durch natürliche Entwicklung (Sukzession) herbeigeführt werden. Dazu sind begleitende Pflegemaßnahmen im Anfangsstadium erforderlich.

Das Bemühen, landschaftsprägende Elemente wie Knicks in neue Baugebiete zu integrieren, ist in der Regel nur von Erfolg gekrönt, wenn die Knicks eine Funktion als Straßen- und Wegebegleitgrün oder als Bestandteil von öffentlichen Grünflächen erhalten. Die Erfahrungen mit der Knickerhaltung in der Funktion einer Grundstücksbegrenzung haben dagegen gezeigt, dass diese Knicks durch unterlassene bzw. unsachgemäße Pflege oder durch Befplanzung mit knickuntypischen Gehölzen degenerieren und damit erheblich an Wert verlieren. Aus diesem Grunde wurde der vorhandene Knick an der Ostseite der Hartwigswalder Straße nicht den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen, sondern zum Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche als Straßenbegleitgrün erklärt.

Abweichungen von dem für Waldschutzstreifen geltenden Regelabstand bedürfen einer Ausnahmebewilligung der Bauaufsichtsbehörde, die wiederum die Forstbehörde zu beteiligen hat. Letztere hat anläßlich der örtlichen Überprüfung festgestellt, dass neben der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche 2 weitere Waldflächen das Plangebiet tangieren. Es handelt sich um Birkenbestände auf dem Vereinsgelände des TSV Gadeland und um Nadelholzbestände auf dem Hintergelände des Siedlergrundstücks Dannenkoppel 58.

Die Überlappung der den 3 Waldflächen zugeordneten Waldschutzstreifen führt dazu, dass sämtliche Grundstücksflächen entlang der Ostgrenze des Plangebietes den im Waldschutzstreifen geltenden Beschränkungen bezüglich der Errichtung von baulichen Anlagen unterworfen sind. Die erteilte Ausnahmebewilligung hat für die nördliche Waldfläche einen Waldschutzstreifen in 25 m Breite und für die beiden südlichen Waldflächen Waldschutzstreifen von jeweils 20 m Breite festgelegt. Das städtebauliche Konzept musste an diese Vorgaben angepasst werden.

Der abschließende Katalog planungsrechtlicher Festsetzungen eröffnet keine Möglichkeiten, brandschutztechnische Belange im Bebauungsplan zu regeln. Für die von Waldschutzstreifen betroffenen Baugrundstücke sollen Baulasten mit brandschutztechnischen Vorgaben begründet werden, die u. a. eine weiche Bedachung für unzulässig erklären. Somit wissen die Erwerber von vornherein, welche baulichen Einschränkungen für die betreffenden Baugrundstücke gelten.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und die Einfriedigung der Baugrundstücke entlang den öffentlichen Flächen.

Neben den von Gebäuden überdeckten Grundstücksflächen findet eine weitergehende Grundstücksversiegelung durch Zufahrten, Wege, Stellplätze, Terrassen, Grillplätze u. ä. Nebenanlagen statt. Diese Flächen dürfen nach § 9 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) nur dann und soweit versiegelt werden, wie es ihre Zweckbestimmung erfordert. Der ökologische Aspekt dieser Vorschrift wird durch die in den Bebauungsplan aufgenommene örtliche Bauvorschrift in der Weise konkretisiert, dass Befestigungen für derartige Anlagen, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung für unzulässig erklärt werden.

Die Gestaltungsvorgaben über Grundstückseinfriedigungen haben zum Ziel, das Erscheinungsbild und den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung zu unterstützen. Soweit eine Einfriedigung der Baugrundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen - dazu gehören auch die Versickerungsmulden - beabsichtigt ist, soll diese in Form einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Einfriedigungen aus massiven Baustoffen sind 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, Beiträge

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Bebauungsplansatzung kann daher erst in Kraft treten, wenn der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 genehmigt hat. Unmittelbar danach soll mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Nach Fertigstellung der Baustraße sind die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben gegeben. Nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBO 2000) können Bauwillige je nach Qualifikation der beauftragen Planverfasser und Fachingenieure zwischen 3 unterschiedlichen Verfahren wählen.

Für die neuen Baugrundstücke sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der dazu von der Stadt Neumünster erlassenen Erschließungsbeitragssatzung 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 Kostenerstattungsbeträge 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 landschaftspflegerische Fachbeitrag bildet die Grundlage zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der alleinigen Zuständigkeit der Stadt Neumünster durchgeführt. Mit dem Eigentümer des Grundstücks Hartwigswalder Straße 49 soll im Zusammenhang Verkaufsverhandlungen eine Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung an den Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

3. Städtebauliche Gebote

Die Umsetzung von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken o. ä. erzeugt einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand. Vor Erteilung des Bescheides (Pflanzgebot) muß die Maßnahme zunächst mit den betroffenen Grundeigentümern erörtert werden (§ 175 BauGB). Die Durchführung der Maßnahmen ist durch Erfolgskontrolle zu überprüfen.

Im Interesse der Einsparung an Verwaltungsarbeit und einer Gleichbehandlung der Grundstückserwerber - knapp die Hälfte der Baugrundstücke ist von Pflanzmaßnahmen betroffen - besteht die Absicht, sämtliche Pflanzmaßnahmen in städtischer Verantwortung durchzuführen.

Die Pflanzmaßnahmen sind Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

4. Rechtsfolgen

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 somit ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	20.500 m²	78,2 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo-, Pump- und Nahwärmestation)	115 m²	0,4 %
geplante Verkehrsflächen	2.590 m²	9,9 %
vorhandene Verkehrsflächen	867,5 m²	3,3 %
geplantes Straßenbegleitgrün einschl. Versickerungsmulden	1.200 m²	4,6 %
vorhandenes Straßenbegleitgrün	962,5 m²	3,7 %
Gesamtfläche	**26.235,0 m²**	**100,0 %**

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von 610.000,00 DM ermittelt worden, für die Anlegung des Fuß- und Radweges vom Endpunkt der Planstraße A bis zur Dannenkoppel Kosten in Höhe von 18.000,00 DM.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Kosten ermittelt worden:

Anpflanzen von Bäumen	5.000,00 DM
Anpflanzen einer Hecke	8.000,00 DM
Wert der bereitgestellten stadteigenen Fläche	8.680,00 DM
Ausgleichsmaßnahmen auf der stadteigenen Fläche	2.750,00 DM
Gesamtkosten	**24.430,00 DM**

Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle und der Pumpstation sind Kosten in Höhe von 280.000,00 DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 26. April 2000
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Schulz)

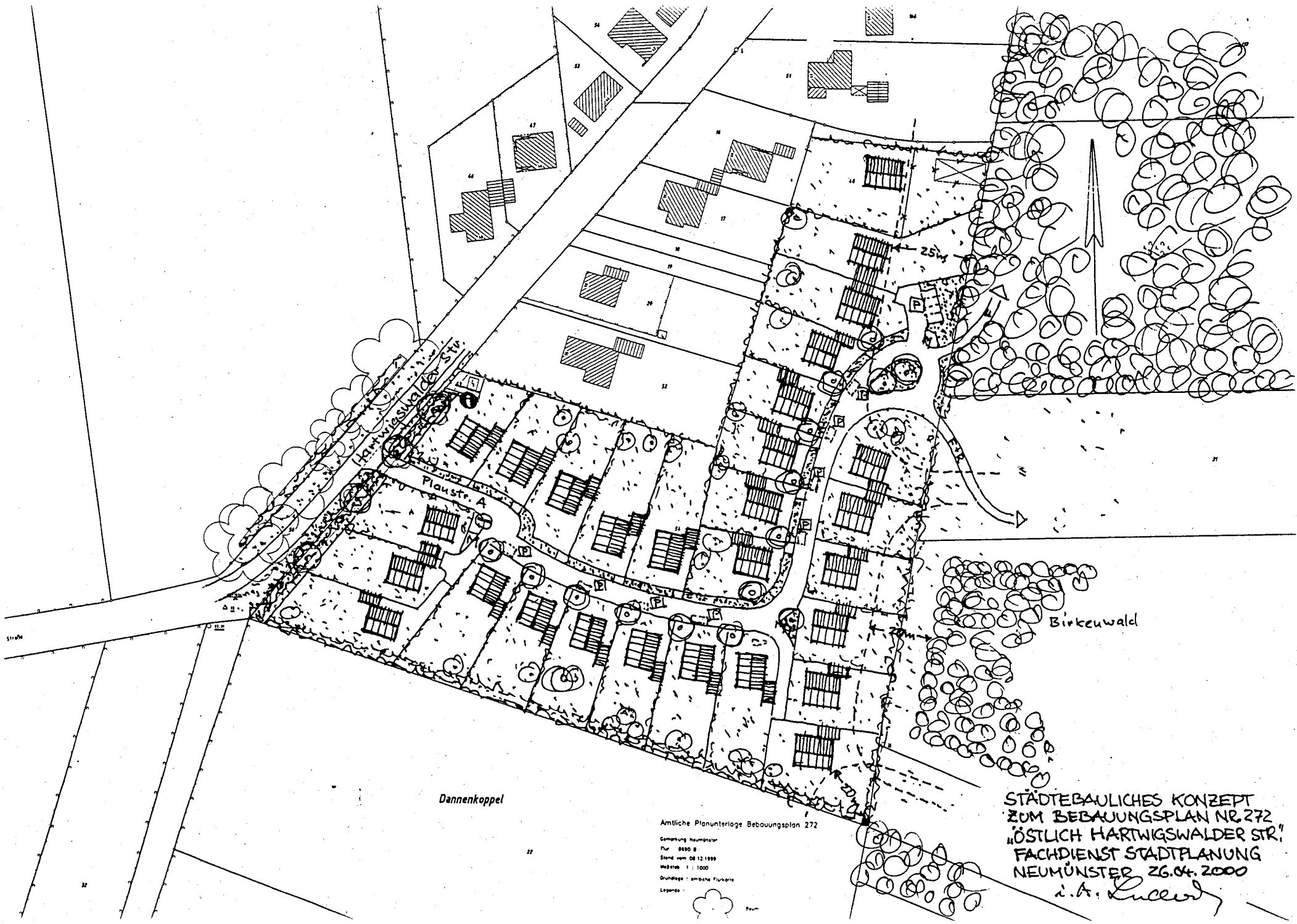
Diese Begründung wurde laut Beschluss der Ratsversammlung vom 19.10.2000 gebilligt.

Neumünster, den 26. Oktober 2000
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Schulz)

Anlage:

- Städtebaulicher Entwurf



STÄDTEBAULICHES KONZEPT
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 272
„ÖSTLICH HARTWIGSWALDER STR."
FACHDIENST STADTPLANUNG
NEUMÜNSTER 26.04.2000
i.A.