

O R I G I N A L

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 46 "Unterjörn" für das Gebiet zwischen Unterjörn und Oberjörn hinter den Baugrundstücken an der Schulstraße und am Margaretenweg im Stadtteil Tun- gendorf.

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen, das Erfordernis zur 1. vereinfachten Änderung
4. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
6. Die bauliche und sonstige Nutzung
7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte
8. Maßnahmen zur Plandurchführung
9. Flächenbilanz, Zahlenangaben
10. Kosten und Finanzierung

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BBauG haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne), aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung enthält keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG. Sie wird nicht als Satzung beschlossen, sondern sie ist lediglich von der Ratsversammlung zu billigen.

Die 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt innerhalb des Straßengevierts zwischen Margaretenweg, Unterjörn, Schulstraße und Oberjörn. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke am Unterjörn Nr. 3 - 25 und am Oberjörn Nr. 2 - 26 sowie die dazwischen liegenden rückwärtigen Grundstücksteile. In diesem Gebiet sind im wesentlichen nur die vorderen Grundstücksteile an den beiden Straßen mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden gärtnerisch bzw. als Grünland genutzt.

Die vorhandene Bebauung und Nutzung der Grundstücke entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes. Parallel zur Südgrenze des Bebauungsplanes verläuft eine 60 kV Hochspannungsleitung.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen, das Erfordernis zur 1. vereinfachten Änderung

Der Bedarf an Eigenheimgrundstücken innerhalb des Stadtgebietes besteht nach wie vor. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll diesem Bedürfnis der Bürger Rechnung getragen werden. Städtebauliches Ziel ist es, im Stadtgebiet für diesen Zweck Baulücken und rückwärtige Grundstücke, die nur als Grünland und nur zum Teil als Gartenland genutzt werden, verstärkt heranzuziehen und erst danach, falls weiterhin Bedarf an Ein-

familienhausgrundstücken besteht, am Stadtrand durch Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen diesen Bedarf abzudecken.

Nach den Zielvorstellungen können im Plangebiet ca. 28 Einfamilienhausgrundstücke entstehen.

Das Erfordernis zur 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan ergibt sich aus den Planungswünschen, die von den betroffenen Grundeigentümern im Verlauf des Umlegungsverfahrens vorgetragen wurden. Um diesen Planungswünschen zu entsprechen, müssen die Verkehrsflächen an drei Stellen und die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls an drei Stellen geringfügig abgeändert werden.

4. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster 1966 ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Sonstige übergeordnete Planungen sind nicht vorhanden.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt im Südosten über das unbebaute Grundstück am Unterjörn Nr. 7. Die Planung der Erschließungsanlagen erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung und Wohnstraßengestaltung, und zwar sowohl im Hinblick auf die Linienführung, die Querschnittsgestaltung und die detailmäßige Durchbildung. Durch Richtungsänderungen und Versätze werden langgestreckte, gradlinige Streckenabschnitte vermieden. Anzupflanzende Bäume unterstreichen die Gliederung des Straßenraumes in kurze überschaubare Abschnitte. Die Straßenquerschnitte werden so eng gehalten, wie es die verkehrstechnischen Bestimmungen zulassen.

Aufgrund o.g. Maßnahmen erhofft man sich einerseits ein höheres Maß an Verkehrssicherheit, zum anderen werden diese Maßnahmen als Beitrag zu einer höheren Qualität des Wohnfeldes angesehen.

Die notwendigen Parkplätze sind einzeln bzw. in kleinen Gruppen innerhalb der Erschließungsanlagen verteilt. Diese Anordnung soll kurze Wege für die Benutzer ermöglichen und der Anhäufung von Kraftfahrzeugen im Straßenbild entgegenwirken. Die erforderlichen Parkplätze für die Bebauung an den vorhandenen Straßen (Unter- und Oberjörn) werden im Straßenraum abgedeckt.

Das Plangebiet erhält Anschluß an das städtische Versorgungsnetz für Strom, Wasser und ggf. an das Netz der Hamburger Gaswerke. Zur Sicherstellung der Stromversorgung in dem ausgewiesenen Baugebiet wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Der Anschluß an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr. Einzelfragen der Ver- und Entsorgung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die Bebauungsplanänderung setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Art der Baulichen Nutzung

Für die Grundstücke an der Erschließungsstraße wird reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Grundstücke am Oberjörn und Unterjörn erhalten die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA).

Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke am Oberjörn wird eine zweigeschossige und für die anderen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Für das Grundstück Oberjörn 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,6 und für alle anderen Grundstücke wird die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

Bauweise

In dem mit A gekennzeichneten Bereich des reinen Wohngebietes wird aufgrund der verhältnismäßig schmalen Grundstücksbreiten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier können eingeschossige Flachdachbaukörper mit Aufenthaltsräumen bis zu einer Tiefe von 9 m innerhalb der Abstandsfläche zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Für alle anderen Grundstücke gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Im Hinblick auf die verhältnismäßig großen Grundstücke und die dadurch entstehende lockere Bebauung im Inneren dieses Bereiches und der vorgesehenen Verkehrsberuhigung bei der Anlegung der Erschließungsstraße entsteht ein genügend großer Frei- und Spielraum für die dort lebenden Kinder; daher wird auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Für das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum wird ein Pflanzgebot festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen maßgebend die gestalterische Struktur eines Baugebietes mit relativ geringer Dichte. Die zukünftige Gestaltung des Straßenraumes wird unterstrichen durch Neuanpflanzung von Bäumen.

Auf baugestalterische Festsetzungen einschließlich der Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen wird im Interesse einer größtmöglichen individuellen Gestaltungsfreiheit verzichtet.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die Realisierung des Bebauungsplanes erforderte bodenordnende Maßnahmen. Nach der Planung konnte ein Großteil der Grundstücke in den vorhandenen Grenzen bebaut werden; in einer Reihe von Fällen führte die Planung jedoch dazu, daß Grundstücksteile übrig blieben, die für sich nicht bebaubar waren. Es war daher

erforderlich, ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden Planungswünsche vorgetragen, deren Berücksichtigung Anlaß für die Bebauungsplanänderung gab.

9. Flächenbilanz, Zahlenangaben

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt folgende Flächen:

WR reines Wohngebiet	2,42 ha	42,7 %
WA allgemeines Wohngebiet	2,98 ha	52,7 %
Verkehrsflächen	0,26 ha	4,6 %
Gesamtfläche (Bruttobauland)	<u>5,66 ha</u>	<u>100,0 %</u>

10. Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließungsmaßnahme schlüsseln sich wie folgt auf:

- Verkehrsberuhigter Bereich einschließlich Regenwasserkanal, Beleuchtung und Begrünung 390.000,-- DM

An diesen Kosten hat sich die Stadt mit einem Anteil von 10 % zu beteiligen.

- Schmutzwasserkanal 80.000,-- DM

Diese Kosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 07.09.1989

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Hörst)

