

Original

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Nördlich der Schulstraße" Nr. 68, Gebiet zwischen Schulstraße, Kieler Straße, Hagedornbusch, Thorstraße und Hürsland

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen
4. 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

Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 11./12. Dezember 1984 gebilligt.

Neumünster, den 11. 04. 1985



Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Ludwig
(Ludwig)

- 2 -

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949).

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.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen die Gartenparzellen zwischen Schulstraße und Thorstraße und die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke Kieler Straße, gerade Hausnummern 222 - 248. Darüber hinaus sind noch in den Geltungsbereich einbezogen die von den zukünftigen Erschließungsmaßnahmen betroffenen Grundstücke Schulstraße 41, 43 und 45, das Grundstück Hagedornbusch 6, das westlich davon liegende unbebaute Flurstück 439 und die Grundstücke Thorstraße 22 und 24.

Die teils eigenständigen, teils mit den Hausgrundstücken an der Schulstraße verbundenen Gartenparzellen und die rückwärtigen Grundstücksteile der an der Kieler Straße gelegenen Grundstücke werden mit unterschiedlicher Intensität gärtnerisch zum Teil auch für die Kleintierhaltung genutzt. Ein Teil der Grundstücke bzw. Grundstücksteile liegt offenbar schon seit Jahren brach.

Auf den Grundstücken befinden sich neben einem vielfältigen Bestand von Obstbäumen, Sträuchern und Nadelbäumen eine Reihe von erhaltenswerten Laubbäumen.

Das Plangebiet wird von einer aus Nordwesten nach Südosten verlaufenden 60 kV-Leitung der Schleswig (Schleswig-Holsteinische Stromversorgung-Aktiengesellschaft) überquert. Innerhalb des Ausschwingbereiches unterliegt eine Bebauung gewissen Beschränkungen.

Die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke Kiel - Neumünster ist für die Planung ohne Bedeutung, da Baubeschränkungen erst oberhalb einer Höhe von 42 m über NN zum tragen kommen.

Mit Ausnahme von 2 Parzellen ist der Bereich der Gartenparzellen durch Landesverordnung vom 26. Juli 1977 zum Grabungsschutzgebiet erklärt worden. In diesem Bereich wird ein Urnenfriedhof aus der Eisenzeit vermutet. In dem genannten Bereich bedürfen Bau- und Erschließungsarbeiten sowie tiefgründige Erdarbeiten aller Art der Genehmigung des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Bevor man den Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Stadtrand zu Bauland zu decken versucht, sollten vorrangig geeignete Flächen in den vorhandenen Ortsteilen einer Bebauung zugeführt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung von bisher gartenmäßig genutzten Grundstücken und Grundstücksteilen. Die Grundeigentümer haben sich in überwiegender Zahl für eine bauliche Verwertung ihrer Grundstücke ausgesprochen.

Nach den Planungsvorstellungen können im Plangebiet ca. 50 - 60 eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen errichtet werden. Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung ergab sich die Zielvorstellung, die vorhandenen Grundstückszuschnitte nach Möglichkeit beizubehalten. Daraus resultierten Vorgaben für die Festlegung der Erschließungsanlagen und der Bebauungsmöglichkeiten.

An weiteren Zielvorstellungen sind anzuführen die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Wegebeziehungen zwischen dem Plangebiet und den benachbarten Straßen und die Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes.

Im Bereich der an der Kieler Straße gelegenen Grundstücke greift das Plangebiet zum Teil auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 über. Der Bebauungsplan Nr. 69 ist in dem betreffenden Teilbereich aufzuheben.

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

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster 1966, der für das Plangebiet Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vorsieht. Sonstige übergeordnete Planungen sind nicht vorhanden.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von der Schulstraße abzweigende und durch das Plangebiet bis zum Hagedornbusch führende Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße ist in drei Abschnitte gegliedert. Für die beiden von der Schulstraße und vom Hagedornbusch abzweigenden Abschnitte ist ein Ausbau in konventioneller Weise vorgesehen, d.h., mit Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen. Der mittlere Abschnitt soll als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechenden räumlichen Erweiterungen und Versätzen ausgebaut und ausgestaltet werden.

Die notwendigen Parkplätze sind in kleinen Gruppen innerhalb der Erschließungsanlagen verteilt. Diese Anordnung soll kurze Wege für die Benutzer ermöglichen und der Anhäufung von Kraftfahrzeugen im Straßenbild entgegenwirken.

Neben der bestehenden Fußwegverbindung aus dem Plangebiet zum Hürsland wird eine weitere Fußwegverbindung von der Thorstraße durch den nördlichen Teil des Plangebietes zum Hagedornbusch und zur Kieler Straße geschaffen. Diese Maßnahme ist einerseits als Beitrag zur Verbesserung der nachbarschaftlichen Kontakte zu werten, sie ermöglicht andererseits den zukünftig im Plangebiet wohnenden Kindern eine Mitbenutzung des Spielplatzes an der Thorstraße und sie schafft für die Anwohner der Thorstraße eine direkte Wegebeziehung zur Kieler Straße.

Das Plangebiet erhält Anschluß an das städtische Versorgungsnetz für Strom und Wasser und ggf. an das Netz der Hamburger Gaswerke. 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

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Für die rückwärtigen Teile der an die Kieler Straße grenzenden Grundstücke ist in Anlehnung an die vorhandene Nutzung auf den vorderen Grundstücksteilen ein Mischgebiet festgesetzt. Für die übrigen Baugrundstücke im Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten eingeschossig-offenen Bauweise können Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden. Für Grundstücke unterhalb einer Breite von 16 m besteht abweichend von der offenen Bauweise die Möglichkeit, innerhalb der Abstandsfläche zu einer im Bebauungsplan festgesetzten **seitlichen Grundstücksgrenzen** Flachdachbaukörper mit Aufenthaltsräumen bis zu

einer maximalen Tiefe von 9,00 m zu errichten. Eine entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht auf den zum Teil recht schmalen Baugrundstücken eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschößflächenzahl) ist in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung festgesetzt, wobei die in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstwerte nicht erreicht werden.

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes wurde verzichtet, weil die Möglichkeit besteht, den in der Thorstraße vorhandenen Spielplatz mitzubenutzen. Im übrigen steht der als verkehrsberuhigter Bereich auszugestaltende Straßenraum den Kindern für Spielzwecke zur Verfügung.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Erhaltung und die Neuanpflanzung von Bäumen.

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen, der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen maßgebend die gestalterische Struktur eines Baugebietes mit relativ geringer Dichte. Die zukünftige Gestaltung des Straßenraumes wird unterstützt durch Einbeziehung von vorhandenen und neu anzupflanzenden 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 erfordert bodenordnende Maßnahmen. Nach der Planung kann ein Großteil der Grundstücke in den vorhandenen Grenzen bebaut werden. In einer Reihe von Fällen führt die Planung jedoch dazu, daß Grundstücksteile übrig bleiben, die für sich nicht bebaubar sind. Es ist daher erforderlich ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

Für den aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 wird ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

9. Flächenbilanz, Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

- Allgemeines Wohngebiet	}	4,60 ha = 87,5 %
- Mischgebiet		
- Verkehrsfläche		0,65 ha = 12,5 %
<u>Gesamtfläche (Bruttobauland)</u>		<u>= 100 %</u>

Im Eigentum der Stadt Neumünster befinden sich folgende Flurstücke:
Flur 6496 D, Flurstücke 436, 439, 440 und 449. Die drei Flurstücke 436, 439 und 440 werden größtenteils für die zukünftige Straßeneinmündung in den Hagedornbusch in Anspruch genommen.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich 1.200.500,-- DM betragen. Sie schlüsseln sich wie folgt auf:

1. Herstellungskosten für Straßen und Wege einschl. Regenwasserkanal	1.045.000,-- DM
2. Schmutzwasserkanal	<u>155.500,-- DM</u>
	<u>1.200.500,-- DM</u>

Die der Stadt Neumünster voraussichtlich entstehenden Kosten betragen demnach:

1. 10 %-iger Anteil an den Herstellungskosten für Straßen und Wege einschl. Regenwasserkanal	104.500,-- DM
2. Schmutzwasserkanal	<u>155.500,-- DM</u>
	<u>260.000,-- DM</u>

Die Kosten für den Schmutzwasserkanal werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 16. Dezember 1982
- Stadtplanungsamt -