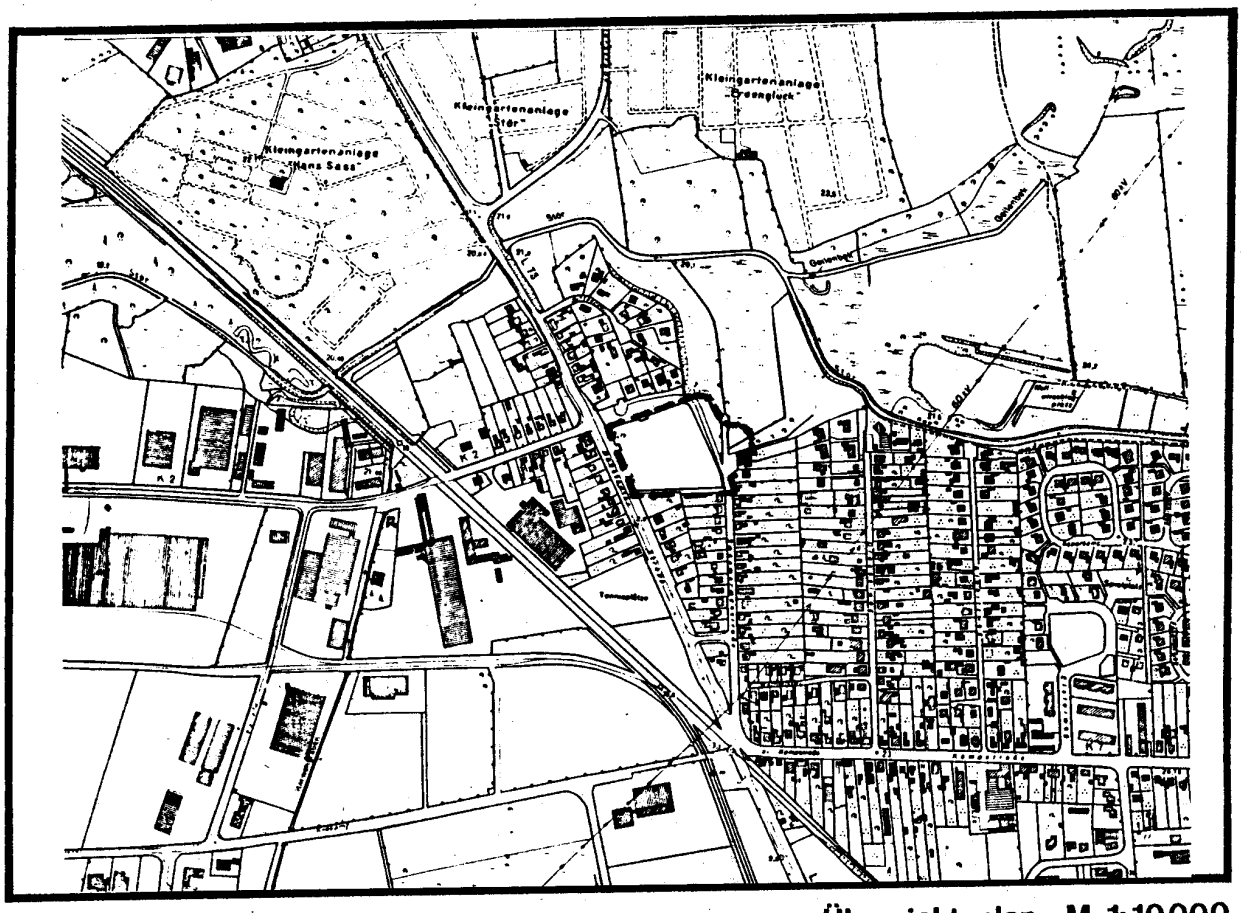
ORIGINAL

Stadt Neumünster

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72. I – Schönmörchenstraße –

für das Gebiet zwischen Boostedter Straße und der Störniederung nördlich der Schönmörchenstraße im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg



Übersichtsplan M 1:10000

Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Brachenfelder Straße 1-3
Tel: 04321/403-1

Stand: 10.10.1991
Anlagen: 7

Stadt Neumünster

Begründung

Zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Schönmörchenstraße - für das Gebiet zwischen Boostedter Straße und der Störniederung nördlich der Schönmörchenstraße im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

4. Städtebauliche Zielvorstellung

5. Die bauliche und sonstige Nutzung

6. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft

7. Grünordnung

8. Erschließung

9. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

10. Ver- und Entsorgung

11. Immissionsschutz

12. Maßnahmen zur Plandurchführung

13. Flächenbilanz

14. Kosten und Finanzierung

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 16./17.06.1992 gebilligt.

Neumünster, den 8. September 1992
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag

(Hörst)

20 Stadt Neumünster

NMS72_2B

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.8.1990, BGBl. II. S. 889, 1122).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BauGB 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 Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB 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 BauGB. Sie wird nicht als Satzung beschlossen, sondern sie ist lediglich von der Ratsversammlung zu billigen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet liegt im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg und wird begrenzt von der Boostedter Straße, der verlängerten Gadelander und Schönmörchenstraße und dem Fußweg zwischen der Schönmörchenstraße und der Boostedter Straße. Dieser Fußweg soll mit in das Plangebiet einbezogen werden. Für dieses Gebiet besteht ein Bebauungsplan, der am 19.4.1975 Rechtskraft erlangte. Als Bebauung war hier die Errichtung von 4 Punkthäusern mit VIII Geschossen geplant. (WA VIII). Diese Bebauung wurde nicht realisiert; das Gelände wurde bisher auch keiner anderen Nutzung zugeführt. Auf dem Gelände stehen einige wertvolle Knickeichen, am südlichen Fußweg ist eine erhaltenswerte Wallhecke vorhanden. Auf dem Gelände nördlich von der verlängerten Gadelander Straße stehen vier Einfamilienhäuser. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 konnten hier fünf Einfamilienhäuser errichtet werden. Dieses Gebiet soll nicht mit in die Planänderung einbezogen werden, mit Ausnahme eines Baugrundstückes, wo anstelle des 5. Einfamilienhauses nunmehr eine Stellplatzanlage für das Teilgebiet 3 und eine Gemeinschaftsanlage für Abfall/Recycling errichtet werden soll.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 wird auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster aufgestellt. Dort ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Sonstige übergeordnete Planungen sind nicht vorhanden.

Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 72 sieht ein integriertes Konzept vor, mit einer zwei- bis dreigeschossigen Randbebauung in verschiedenen Bau- und Wohnungsformen und einer mittleren Freifläche, die multifunktional den Erschließungsbedürfnissen, einer möglichst natürlichen Freiraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität für die Bewohner dient. Dabei soll der Übergang zur Störniederung über einen Kinderspielplatz geschaffen werden.

Die Option zur Verlängerung der Gadelander Straße als Hauptverkehrsstraße wird zwar noch aufrecht erhalten, dennoch wurde das Gesamtkonzept einschließlich Freiraumgestaltung so gewählt, daß die Freihaltetrasse zu gegebener Zeit ohne Schwierigkeiten das grünordnerische Konzept ergänzt.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um das zur Zeit brachliegende Gelände entsprechend den heutigen Planvorstellungen erschließen und bebauen zu können. Nach den Festsetzungen des im Jahr 1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes war, wie in Punkt 2 beschrieben, eine Bebauung des betreffenden Geländes mit mehreren achtgeschossigen Punkthäusern vorgesehen.

Die heutige städtebauliche Zielvorstellung nimmt die vorhandene städtebauliche Situation mit dem angrenzenden Landschaftsraum auf. Dabei wird versucht, wieder mehr Natur in den unmittelbaren Freiraumbereich der Wohnungen zu integrieren. Eine gegliederte zwei- bis dreigeschossige Randbebauung beläßt einen großzügigen Freiraum, der die Belange Erschließung, Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Abfallwirtschaft durch Abfalltrennung und Wertstoffsammlung, Gemeinschaftsanlagen und Aufenthaltsqualität, Oberflächenwassersammlung und -führung auf dem Grundstück, Aufnahme der vorhandenen Baumstandorte und Weiterentwicklung zu einem durchgängigen Grünkonzept mit individuellen privaten und halböffentlichen Freiräumen berücksichtigt.

Die nunmehr vorgesehene zwei- bis dreigeschossige Bebauung fügt sich in die in der Umgebung vorhandene Bebauung ein.

In dem Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 können 11 Einfamilienreihenhäuser, ca. 38 Apartmentvillen (Eigentumswohnungen) und ein ca. 45 m langes Wohngebäude für 22 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet werden.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung

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

<u>Art der baulichen Nutzung</u>

Für das gesamte Gebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Nutzung "allgemeines Wohngebiet" WA festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

II - III Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl
0,7 - 0,9 Geschoßflächenzahl

Für alle Teilgebiete und Wohnformen wird die offene Bauweise festgesetzt, das heißt, alle Baukörper bleiben unter einer Länge von 50 m.

Da die Freiraumqualität besonders groß sein soll und die innere Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) als Mischfläche erstellt wird, wurde auf die Wiederaufnahme des Kinderspielplatzes innerhalb des Baugebietes verzichtet; stattdessen wird der Kinderspielplatz in Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches der Störniederung zugeordnet und an die Ostseite des Plangeltungsbereiches verlegt.

6. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft

Das Baugebiet des räumlichen Geltungsbereiches ist zur Zeit Brachland und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan von 1975 ließ sich in der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung mit achtgeschossigen Punkthäusern und großen Stellplatzeinheiten nicht verwirklichen. Zwischenzeitlich wurde ein Konzept entwickelt, das die versiegelte Fläche für die innere Erschließung auf ein Minimum beschränkt, den vorhandenen Großbaumbestand am Rande des Plangeltungsbereiches aufnimmt und als Ersatz für die Bebauung neue natürliche Elemente integriert. So wird zum Beispiel das Oberflächenwasser der Dachentwässerungen nicht in die Regenwasserkanalisation abgeführt, sondern in Rinnsalen und kleinen Teichen gespeichert und versickert. Parallel zum Bebauungsplanentwurf ist bereits vom Bauträger ein Grünordnungskonzept entwickelt worden, daß die o.g. Prinzipien berücksichtigt.

Der früher in das Baugebiet integrierte Kinderspielplatz mit trapezförmiger Begrenzung wird nunmehr im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches dem Naturraum der Störniederung und dem Störwanderweg zugeordnet, in Verbindung mit dem Großbaumbestand der vorhandenen Stieleichen. Die mittlere Erschließungsfläche wird im Bereich der Stell- und Parkplätze durch zahlreiche Bäume überstellt. Geschwungene Wegeführungen erschließen die Hauseingänge. Der öffentliche und halböffentliche Bereich leitet über zu den privaten Grünflächen im Umfeld der Gebäude, so daß im Bereich der Reihenhäuser und Appartementvillen private Grünflächen zur Verfügung stehen, während die zukünftigen Mieter der geförderten Wohnungen nördlich des Teilgebietes 3 Mietergärten zur Nutzung erhalten werden.

Eine entlang der Boostedter Straße modellierte Aufwallung soll einerseits Lärmschutzaufgaben erfüllen, aber auch eine Bepflanzung mit Gehölzen aufnehmen als Pufferzone zwischen Verkehrsschneise und Wohnen.

Die Freiflächen-Bewirtschaftung soll später nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen, das heißt, kein Einsatz von chemischen Mitteln; Mahd von Wiesenflächen nur ein- bis zweimal im Jahr und Anlage geeigneter Bereiche für den Rückzug von Flora und Fauna innerhalb des besiedelten Gebietes.

Zwei Flächen für Gemeinschaftsanlagen dienen der Abfallbeseitigung, und zwar getrennte Sammlung nach Wertstoffen und Minimierung des Restmülls. Damit wird bei den zukünftigen Bewohnern der Gedanke der Abfallvermeidung und Wiederverwertung der Stoffe gefördert.

7. Grünordnung

Zur Verwirklichung der oben genannten Ziele hat der Bauträger einen Grünordnungsplan im Maßstab 1 : 100 erstellen lassen, in dem sämtliche Maßnahmen im Bereich der Freianlagen durch Planzeichnung und Text beschrieben sind.

8. Erschließung

Die bereits vorhandene Verlängerung der Schönmörchenstraße wird im Knotenpunktsbereich Boostedter/Gadelander Straße durch eine Überfahrt vom vorhandenen Wendeplatz angebunden. Die innere Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich/ Mischfläche mit einem Wendeplatz in das Baugebiet geführt. Zwischen vorhandener Schönmörchenstraße im Süden und der neuen inneren Erschließung im Norden wird ein "Überlauf" geschaffen für Versorgungs- und Notfahrzeuge sowie zur Erschließung der Reihenhäuser im Teilgebiet 1. Beiderseits der inneren Erschließung werden in Senkrechtaufstellung die Flächen für Stell- und Parkplätze geschaffen, eine zusätzliche Stellplatzanlage für das Teilgebiet 3, nördlich des Baugebietes (Flurstück 335).

Das zweite "Rondeel" in Fortführung des Wendeplatzes wird Gemeinschaftsanlage für Kommunikation und Freizeit. Hier werden zum Beispiel überdachte Fahrradstellplätze geschaffen. Dieses Rondeel soll angerförmig gestaltet werden und Übergang sein zu den Gebäudezuwegungen und privaten Grünflächen.

9. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Das städtebauliche und grünordnerische Gesamtkonzept ist in den oben genannten Punkten bereits ausführlich erläutert worden.

Wegen des bereits vorliegenden Grünordnungsplanes kann daher auf örtliche Bauvorschriften einschließlich der Festsetzung von Dachformen und -neigungen verzichtet werden. Außerdem ist die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung so vielschichtig, daß eine einheitliche Regelung nicht erforderlich wird.

10. Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Neumünster versorgen das Baugebiet mit Strom und Wasser. Bei der Abfallbeseitigung werden die Wertstoffe zur Wiederverwendung ausgesondert, der Restmüll wird zur stadteigenen zentralen Deponie transportiert.

Das Baugebiet kann an das Netz der Hamburger Gaswerke angeschlossen werden.

Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt über eine öffentliche Leitung in den bereits bestehenden Ostsammler. Regenwasser (Oberflächenwasser) wird nach Maßgabe des Grünordnungsplanes auf den Freiflächen der Baugrundstücke versickert.

Einzelfragen der Ver- und Entsorgung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

11. Immissionsschutz

Durch den Verkehrslärm auf der Boostedter Straße und den zukünftig möglichen Verkehrslärm einer Freihaltetrasse in Verlängerung der Gadelander Straße entstehen Immissionen im Baugebiet. Diese Immissionen werden durch passive und aktive Maßnahmen gemindert, und zwar entlang der Boostedter Straße durch eine Geländemodellierung (Lärmschutzwall) im Rahmen der Freiflächengestaltung und zusätzlich durch Schallschutzfenster.
Aus Wärmeschutzgründen werden Isolierverglasungen verwendet, die gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" in Schallschutzklasse 2 ein bewertetes Schalldämmaß von 30 db(A) aufweisen. Dieser passive Schallschutz wird in der Regel ausreichen. In allgemeinen Wohngebieten beträgt der Planungsrichtpegel am Tage 55 db(A), nachts 45 db(A).

12. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches gehört mit Ausnahme des Kinderspielplatzes einem Bauträger. Der Fußweg an der südlichen Grenze gehört der Stadt, er wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut und gestaltet. Dadurch werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Das Versorgungsnetz muß ergänzt werden, und zwar ab Anschluß Ostsammler nach Westen bis zum Rondeel.

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen wird zwischen dem Bauträger und der Stadt ein Erschließungsvertrag gem. § 124 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen beinhalten ebenfalls den Anschluß an die Boostedter Straße und den bereits ausgebauten Abschnitt der Schönmörchenstraße.
Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter Arbeiten.

13. Flächenbilanz

Der räumliche Geltunsbereich umfaßt eine Fläche von ca. m², davon

14.795 m² allgemeines Wohngebiet
m² Verkehrsfläche
m² öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)

14. Kosten und Finanzierung

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

Pos. 1	Erwerb und Freilegung der Erschließungsanlagen	55.600,-- DM
Pos. 2	Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen	337.400,-- DM
Pos. 3	Straßenbeleuchtung	8.800,-- DM
Pos. 4	Schmutzwasserkanal	23.760,-- DM
Pos. 5	Wasserleitung	7.020,-- DM
Pos. 6	Neupflanzung von Straßenbäumen	3.600,-- DM
Pos. 7	Neuanlage Grünfläche (Kinderspielplatz)	74.100,-- DM
Pos. 8	Unvorhergesehenes 5 %	ca. 25.520,-- DM
Pos. 9	Ing. Honorar	ca. 32.200,-- DM
	insgesamt	568.000,-- DM
	zuzüglich 14 % Mehrwertsteuer	79.520,-- DM
	insgesamt	ca. 647.520,-- DM
	Gemeindeanteil 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BauGB (Pos. 1, 2, 3, 6, 8, 9)	ca. 52.000,-- DM

Aufgestellt: Kiel, den 10.09.1991
ergänzt: 10.10.1991

DIEDRICHSEN HOGE BECKER TENNERT
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL
HERDERSTR. 2 2300 KIEL TEL. 51508