

## B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 im Stadtteil Ruthenberg, Fassung vom 03.11.81, Gebiet zwischen Haart und Plöner Straße, ostwärts des Südfriedhofes und der Bebauung an der Paul-Klee-Straße, Noldestraße und der Slevogtstraße,

### Inhalt

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

### 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 erforderlichen 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 auch nicht als Satzung beschlossen, sondern sie ist lediglich von der Ratsversammlung zu billigen.

## 2. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen erschließen und bebauen zu können. Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Gebietes und die Grundlagen für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen bilden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein größeres Angebot an Baugrundstücken zu angemessenen Bedingungen für den Bau von Einfamilienhäusern und Geschößwohnungen in verschiedenen Bauformen geschaffen werden. Dieses Angebot soll regulierend auf die Grundstückspreise einwirken und einer Abwanderung bauwilliger Bürger entgegenwirken. Darüber hinaus soll ein Anreiz für den Zugang nach Neumünster geschaffen werden, dem in Verbindung mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze besondere Bedeutung zukommt. Es besteht noch ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau insbesondere für den Eigenheimbau. Neumünster hat einen hohen Anteil an alten Wohnungen, Zuwachs an Ausländern und Asylanten.

Weiterhin wird mit der Bebauung dieses Gebietes eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches angestrebt mit einer klaren Abgrenzung des Ortsrandes zur freien Landschaft hin.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster 1966 in Verbindung mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bei der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Nutzungsanpassung im Sinne der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88, durch die die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes 1966 nicht verändert werden. Ziele der Raum- und Landesplanung, des Kreisentwicklungsplanes und des Landschaftsplanes stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Aus dem Flächennutzungsplan lassen sich für das Plangebiet folgende grünplanerische Vorgaben ableiten.

Von den vier vorchristlichen Hügelgräbern als eingetragene Bodendenkmäler im Geltungsbereich sollen - in Abstimmung mit dem Amt für Vor- und Frühgeschichte - die drei kleineren ausgegraben und wissenschaftlich ausgewertet werden. Das größte mit einer Basis von 60 m bleibt als kulturgeschichtlich bedeutsame Stätte für die Öffentlichkeit erhalten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Abstandsfläche zum Südfriedhof mit einer Breite von 50 m muß im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 88 gestaltet werden. Damit wird gewährleistet, daß nach einigen Jahren eine Grünkulisse vorhanden ist, die nach der Erweiterung des Südfriedhofes Störungen aus dem

Wohngebiet mindert. Die Fläche dient jedoch nicht nur als Schutzgrün, sondern erfüllt gleichzeitig eine wichtige Funktion als Grünverbindung mit unterschiedlichen Freizeitangeboten.

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Neumünster ergeben sich für den Bebauungsplanbereich folgende Aussagen:

Die Grünsperre Schwale - Friedhof - Außenbereich - führt durch das Plangebiet und bildet eine wichtige innerstädtische Verbindung vom Stadtzentrum in die freie Landschaft. Mit Ausweisung der "zentralen Grünachse" wird dem Landschaftsplan entsprochen, der diese als grüne Lunge durch Verzahnung der Landschaft mit der City fordert.

Die Kleingartenanlage Ruthenbergskamp mit 2,41 ha wird um 0,97 ha vergrößert, um dem ansteigenden Bedarf der Bevölkerung nach aktiver Erholung in der Natur gerecht zu werden.

Für die im Südwesten des Baugebietes angrenzende vorhandene Bebauung der Nolde-, Slevogt- und Pechsteinstraße besteht ein Fehlbedarf an Spieleinrichtungen (Bolz- und Rasenspielfeld). Dieser ist im Plangebiet innerhalb des "zentralen Spielbereiches" zusammen mit den erforderlichen Einrichtungen für das Neubaugebiet selbst auszugleichen.

#### 4. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes von rd. 78 ha Größe umfaßt ein Gebiet, das im Norden an die vorhandene Bebauung der Plöner Straße angrenzt, im Westen an den Südfriedhof bzw. an die Bebauung der Paul-Klee-, Nolde- und Slevogtstraße. Im Osten und Süden wird das Gebiet durch vorhandene Knicks zur freien Landschaft hin begrenzt. Die für das Baugebiet im Südosten in der Geilenbekniederung vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen - Regenwasserrückhaltebecken - liegt innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung zu ersehen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im wesentlichen im Eigentum von 6 Grundeigentümern, die eine Arbeitsgemeinschaft unter der Geschäftsführung der Wohnungsbau GmbH Neumünster gegründet haben mit der Zielsetzung, möglichst kurzfristig die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

#### 5. Maßnahmen zur Erschließung

##### a) Allgemeines

Das verkehrliche Konzept für das Baugebiet Ruthenberg sieht die Planung einer Verkehrsberuhigung vor.

Es sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

1. Erhöhung der Verkehrssicherheit
2. Verbesserung des Wohnumfeldes

Die Erhöhung der Verkehrssicherheit soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden.

1. Ausschaltung von jeglichem individuellen Durchgangsverkehr und somit Belastung nur durch Ziel- und Quellverkehr im gesamten Wohngebiet
2. Ausbildung des Straßennetzes nach den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung im Hinblick auf Straßengestaltung, Linienführung und Querschnittsbemessung, um eine verhaltene Fahrweise der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.
3. Trennung des Radverkehrs vom Kfz-Verkehr durch die Anlage von Radwegen.
4. Herausnahme jeglichen Individualverkehrs im Zentrumsbereich (Markt)
5. Zusätzliche kombinierte Rad- und Gehwegverbindungen mit Anschluß an überörtliche Wegeverbindungen.

Die Verbesserung des Wohnumfeldes wird erreicht durch:

1. Anlegung von überwiegend als Mischfläche genutzter Verkehrsfläche mit mehr Freifläche und besseren Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten.
2. Bepflanzung und Möblierung im öffentlichen Verkehrsraum.
3. Straßenführungen die größtenteils parallel oder rechtwinklig zu den vorhandenen Wallhecken verlaufen. Dadurch werden diese weitgehend erhalten und als raumgliedernde Landschaftsteile in das Baugebiet einbezogen. Zusammen mit der Straßenführung bilden sie im Siedlungsgebiet in sich abgeschlossene Wohnquartiere.

#### b) Maßnahmen für den fließenden Verkehr

Im Planungsgebiet sind drei verschiedene Straßentypen für die verkehrliche Erschließung vorgesehen.

##### 1. Wohnsammelstraßen

Die verkehrsmäßige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt durch zwei Wohnsammelstraßen als Stichstraßen mit Wendemöglichkeit für LKW (Noldestraße und Am Geilenbek). Die Wohnsammelstraßen binden an im Norden an die Plöner Straße (B 430) und im Südwesten als Verlängerung der Noldestraße an den Haart (B 205).

##### 2. Anliegerstraßen mit Fahrgassenversätzen

Abgehend von den Wohnsammelstraßen wird das Gebiet durch sogenannte Langsamfahrstraßen erschlossen (Slevogtstraße, Ring I, II, III). Bei 4,5 m Fahrbanbreite und wechselseitigem Parkstreifen von 2,0 m bzw. 4,5 m Breite wird von einer maximalen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h ausgegangen. Evtl. vorkommender Begegnungs-

verkehr von zwei LKW's können innerhalb der Versätze stattfinden. Die Bemessung des Straßenquerschnittes sowie der Versatzlängen erfolgt nach den Empfehlungen des HUK-Verbandes für Verkehrsberuhigung in Wohnbereichen (Heft Nr. 1).

Der Ring II erhält im Bereich des zentralen Grüngürtels zusätzlich Aufpflasterung und Einengung, um Durchgangsverkehr oder Schleichverkehr auszuschließen.

### 3. Wohnstraßen als Mischfläche

Der überwiegende Teil der Wohnquartiere wird als verkehrsberuhigte Straßen gem. § 42 STVO (Mischflächen) erschlossen (Planstraßen A - L). Die Mindestbreiten der Mischflächen sind in Anlehnung an den Erlass des Ministers für Wirtschaft und Verkehr vom 17.11.1977 (sogen. Sparerlass) festgelegt worden.

Gesamtbreite 5,25 m entspricht Querschnitt A 1, A 2  
" 7,40 m mit Längsparken entspr. ca. Querschnitt A 1, A 2  
" 10,50 m senkrecht Parken möglich.

### 4. Sichtverhältnisse an Einmündungen

Im gesamten Plangebiet ist die Vorfahrtsregelung "Rechts vor Links" vorgesehen. Um Unklarheiten der Vorfahrtsregelung "Rechts vor Links" bei den Einmündungen der Mischflächen in die Anliegerstraßen, die sich in der Praxis ergeben könnten, auszuschließen, wird die Bordsteinführung 15 m weit in die Mischflächen eingezogen und somit für alle Verkehrsteilnehmer deutlich erkennbare Straßeneinmündungen geschaffen. Für die Sichtverhältnisse an den Knotenpunkten werden folgende Geschwindigkeiten zugrunde gelegt:

$V_E$  - Wohnsammelstraßen 50 km/h

$V_E$  - Anliegerstraßen (Langsamfahrstraßen) 30 km/h

$V_E$  - Mischflächen (Schrittgeschwindigkeit) 20 km/h

Daraus ergeben sich für die Annäherungssichtweiten folgende freizuhaltende Flächen, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

$V_{EU} / V_{EN}$	$S_h$	L
50/30	15	33,4
30/50	40	27
50/20	10	37,5
20/50	40	18
30/30	15	20
30/20	10	22,5
20/30	15	13,4

Die Anfahrsichtweiten der Knotenpunkte innerhalb des Gebietes sind mit folgenden Werten festgelegt:

$V_E$  30 km/h - 3 m vom Fahrbahnrand - L = 30 m

$V_E$  50 km/h - 3 m vom Fahrbahnrand - L = 60 m

Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da sie grundsätzlich innerhalb der Verkehrsflächen liegen und keine Auswirkungen auf die Baugrundstücke haben. Bei der Anlage der Parkstreifen sind die Flächen berücksichtigt. Bei der Einmündung der Wohnsammelstraße (Am Geilenbek) in die Plöner Straße, ist die Plöner Straße vorfahrtsberechtigt.

Hier wird die Anfahrsichtweite freigehalten, 10 m vom Fahrbahnrand für V 50 km/h und LKW = 150 m.

#### 5. Öffentlicher Personennahverkehr

"In Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben der Stadtwerke Neumünster wird eine Trasse für eine Buslinie zur Bedienung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im B-Plan-Gebiet festgelegt. Bei Vorliegen entsprechender Verkehrsnachfrage durchfahren die SWN-Busse vom Haart kommend das B-Plan-Gebiet durch die Noldestraße über den zentralen Marktplatz, Straße Am Geilenbek zur Plöner Straße und umgekehrt. An den Haltestellen sind Busbuchten vorgesehen. Eine Haltestelle wird innerhalb des Marktplatzbereiches eingerichtet. Flächen für Fahrgastunterstände werden freigehalten."

#### 6. Ruhender Verkehr

Die nachzuweisenden Parkmöglichkeiten werden über das Baugebiet verteilt, um kurze Wege für die Benutzer zu ermöglichen und Ansammlungen von Kraftfahrzeugen im Straßenbild entgegen zu wirken.

Im einzelnen werden folgende Parkplätze ausgewiesen:

Längsparkspuren in den Wohnsammelstraßen	48 P	} = 286 P
Längs- u. Schrägparkspuren in den Anliegerstraßen	116 P	
Öffentliche Parkplätze	<u>122P</u>	

Zusätzlich werden innerhalb der Mischflächen weitere Parkmöglichkeiten vorgesehen

#### 7. Rad- und Fußgängerverkehr

An den Wohnsammelstraßen und Anliegerstraßen sind jeweils von der Fahrbahn getrennt geführte Rad- und Fußwege vorgesehen. Die Mischflächen werden auch von Radfahrern und Fußgängern gleichberechtigt genutzt.

Gute Verbindungen der einzelnen Siedlungsbereiche untereinander und zu den angrenzenden Stadtteilen werden durch zusätzliche kombinierte Fuß- und Radwege erreicht.

Die kombinierten Verbindungen führen

im Norden

über die Plöner Straße (ggf. Brücke) und das Schulgrundstück der IGS, in den Stadtteil Brachenfeld,

im Osten

über den mit Einrichtungen für Freizeit- und Spielbetrieb ausgestalteten Ostwestgrünzug zur freien Landschaft (hier könnte ggf. ein später einzurichtendes Sportplatzgelände angebunden und von der geplanten Osttangente für KFZ-Anfahrt erschlossen werden),

im Süden

über den Feldweg zur freien Landschaft und über den Geilenbek (Brücke) in den Stadtteil Gadeland,

im Westen

über den vorgenannten Ostwestgrünzug und die verlängerte Rembrandtstraße in die Innenstadt.

Damit wird das Plangebiet durch ein zusammenhängendes Rad- und Fußwegenetz in Verbindung mit Grünzügen großzügig erschlossen.

8. Zentrumsbereich

Der im Zentrum gelegene Marktplatz soll vielseitiger Nutzung dienen. Der Platz selbst soll als Fußgängerbereich ausgebaut werden mit Einrichtungen für Freizeit, Erholung und Spiel. Für Taxen und Busse ist der Bereich befahrbar, ebenso für Radfahrer. PKW und Lastwagen sollen den Platz nicht befahren dürfen. Dadurch wird erreicht, daß ein Durchfahren des Siedlungsgebietes mit Ausnahme von Bussen und Taxen (ÖPNV) ausgeschlossen ist. Es wird angenommen, daß sich hierdurch der Fremdverkehr in dem Gebiet auf ein Minimum reduziert.

c) Ver- und Entsorgungsleitungen

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das zentrale Netz der Stadtwerke, Anschlußmöglichkeiten sind vorhanden. Für alle Grundstücke wird ein Hausanschluß vorgesehen.

2. Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten in genügender Zahl vorgesehen.

3. Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Stadtwerke angeschlossen. Die Bedarfslächen für die Trafo-Stationen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

4. Gasversorgung

Für das Plangebiet ist eine Gasversorgung vorgesehen, Anschlußmöglichkeiten sind vorhanden. Betreiber der Gasversorgung sind die Hamburger Gaswerke. Flächen für Gasdruckregelanlagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

5. Fernwärme

Die Fernwärmeversorgung des Plangebietes erfolgt über das im Gebiet Noldestraße/Slevogtstraße bereits vorhandene Heizwassernetz der Stadtwerke Neumünster. Flächen für Umformstationen - Fernwärme - sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

6. Abwasserbeseitigung

Durch das Plangebiet verläuft in der Trasse des Feldweges "Am Geilenbek" der Ringsammler Ost der Stadt Neumünster. Das Leitungsnetz wird an diesen Hauptkanal angeschlossen, damit ist die Entsorgung des Gebietes gesichert.

## 7. Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird entsprechend dem Geländegefälle nach Süden zum "Geilenbek" abgeleitet. Die Leitungen werden parallel zu den Schmutzwasserleitungen im Straßenkörper verlegt, wobei das Plangebiet in 3 Einzugsbereiche aufgeteilt ist, deren Hauptstränge im Süden des Plangebietes in einer Vorflutleitung DN 1300 mm zusammengefaßt werden.

Entwässert werden nur die Straßenflächen des Plangebietes, ausgenommen ist der verdichtete Bebauungsteil am Marktplatz, für den Grundstücksentwässerungsleitungen vorgesehen sind.

Das Oberflächenwasser muß vor Eintritt in den natürlichen Vorfluter "Geilenbek" ein Regenwasserrückhaltebecken durchfließen, das im Aul der "Geilenbek" angelegt wird, die Fläche ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie bleibt im Besitz des Grundstückseigentümers und wird von ihm genutzt. Die Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens, soweit sie zum Betrieb der Rückhaltung notwendig ist wie Reinigen eines Sandfanges, Entfernen von Öl und Schwimmstoffen und die der baulichen Anlagen wie Auslaufbauwerk, Sandfang und Uferbefestigung werden von der Stadt Neumünster übernommen. Die Pflege und Unterhaltung der Weidefläche, in die das Regenwasserrückhaltebecken eingebunden wird, bleibt in der Pflicht des Grundstückseigentümers.

## 8. Abfallbeseitigung

Müll und Abfallstoffe werden in festen Behältern gesammelt und von der Stadt Neumünster geregelt abgefahren.

## d) Schallschutzmaßnahmen:

### 1. Allgemeines

Das Baugebiet grenzt im Norden an die Plöner Straße (B 430) und im Süden an die Straße Haart (B 205). Von beiden Bundesstraßen wird das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Die Auswirkungen und erforderlichen Schutzmaßnahmen sind durch ein Schallschutzgutachten untersucht. Entsprechende Festsetzungen sind in Planzeichnung und Text aufgenommen.

### 2. Maßnahmen an der Plöner Straße

An der Plöner Straße sind im Bereich der bebauten Grundstücke passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der Gebäude, im unbebauten Bereich zwischen Friedhof und der Straße Am Geilenbek aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles, vorgesehen.

### 3. Maßnahmen an der Straße Haart

An der Straße Haart sind nur bebaute Grundstücke vorhanden, so daß aktive Schallschutzmaßnahmen auf diesen nicht möglich sind. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der Gebäude vorgesehen.

## 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.

Entsprechend der Wohnfunktion des Stadtteiles kommt überwiegend reines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossig offener Bauweise zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete sind im Bereich der Ver-



kehrstraßen Haart und Plöner Straße sowie in der Nähe des zentralen Spielbereiches Slevogtstraße und am zentralen Bereich - Marktplatz - vorgesehen, damit dort auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Kirchen, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden können. Nur für die Bebauung am zentralen Bereich des Marktplatzes ist zwei- bis viergeschossig geschlossene Bauweise vorgesehen, um den dort entstehenden kommunikativen Bereich auch städtebaulich hervorzuheben. Grundstücke für den Gemeinbedarf sind lediglich für ein Jugendheim und einen Kindergarten in der Nähe des zentralen Spielbereiches festgesetzt, weil andere Vorhaben des Gemeinbedarfes, die zur Belebung des künftigen Ortskernes führen können, in die Bebauung des zentralen Bereiches am Marktplatz integriert werden sollen. (Läden für den täglichen Bedarf, Büros, Praxen, Räume für Freizeitgestaltung alter und junger Menschen, Räume für Polizeidienststellen und Post usw.) Einkaufsstätten größeren Umfanges werden nicht für erforderlich gehalten, weil ein ausreichendes Angebot in der Nähe vorhanden ist. (Kosmos, Laden am Anfang der Noldestraße und Läden in der nahe gelegenen Innenstadt.

Der Bau einer Schule für den Stadtteil wird wegen der in der näheren Umgebung vorhandenen Schulen nicht für notwendig gehalten. (Grund- und Hauptschule in Gadeland, Wippendorfschule in der Brüggemannstraße und IGS an der Plöner Straße)

#### 7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Das Baugebiet soll den Bedarf an Wohngrundstücken für kurz-, mittel- und langfristige Programme decken. Letztere sind in den Einzelheiten heute schwer überschaubar. Insofern ist es erforderlich, Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Gestaltung möglichst flexibel zu halten um spätere Planänderungen bei Durchführung der Vorhaben zu vermeiden. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen dieser Forderung Rechnung, indem u.a. Ausnahmen für Fassadengestaltung und Dachformen für Haus- und Gebäudegruppen bei gleichzeitiger Errichtung vorgesehen sind. Darüber hinaus wird erwogen, zur Sicherung einer guten städtebaulichen Gestaltung für Bauprogramme in kleineren und größeren Gruppen Abstimmungsverpflichtungen zwischen den Bauträgern und Bauherren und der Stadt Neumünster auf privatrechtlicher Basis zu begründen.

#### Grünordnung

1. Da die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen im Wohnumfeld für den Freizeit- und Erholungswert eines Baugebietes von ganz besonderer Bedeutung ist, wurde durch einen Landschaftsarchitekten ein Grünordnungsplan ausgearbeitet, der als Beiplan der Begründung beigelegt wird. Er beinhaltet Aussagen zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und zur Gestaltung von Freiflächen.

#### 2. Vorhandener Grünbestand, derzeitige Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird z.Zt. überwiegend ackerbaulich genutzt. Bestandteil ist das vorhandenen Kleingartengelände Ruthen-

bergskamp. Der gesamte Bereich wird durch ein gut erhaltenes, relativ enges und gleichmäßiges Knicknetz gegliedert. Bestandsbildende Gehölzarten sind Hasel, Hainbuchen, Rotbuchen, Stieleiche, Schlehen und Eschen.

### 3. Übergeordnete Zielsetzung

Zur allgemeinen Verbesserung der Wohnqualität wird eine optimale Grünversorgung des Neubaugebietes vorgesehen durch

- möglichst vollständige Erhaltung der Knicks
- Neupflanzung von straßenbegleitenden Bäumen und Hecken im öffentlichen und privaten Bereich
- abwechslungsreiche Spiel- und Freizeitangebote im Freibereich
- zusammenhängende fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Baugebietes mit Anbindung an die überörtlichen Zielpunkte, Schaffung großmaßstäblicher Großgrünachsen als ausgleichendes Grünpotential.

Die Straßenbäume werden zur optischen Führung und Orientierung nach stadtgestalterischen Grundsätzen so angeordnet, daß eine ablesbare Grünarchitektur für den Bewohner erkennbar wird, da das durch große Einzelgrundstücke und relativ niedrige Einfamilienhausbebauung gekennzeichnete Wohngebiet nach derartigen Gestaltungselementen verlangt.

Eine Einheitlichkeit wird durch bestimmte Baumarten erreicht, die die Straßen in ihrer unterschiedlichen Funktion vom Charakter her unterstützen, z.B. Kugelbäume in reinen Wohnstraßen.

Die Knickkarres werden bei der städtebaulichen Konzeption (Anordnung der Baukörper mit Erschließung) aufgegriffen und noch unterstützt (Clusterbildung), Lücken werden durch freiwachsende Hecken ausgefüllt.

### 4. Erläuterung Einzelbereiche

#### "Zentrale Grünachse", Grünverbindungen, Fußgängerachse Zentrum

Die "Zentrale Grünachse", in Ost-Westrichtung, die "Abstandsfläche östlich des Friedhofes", die "Grünverbindung Zentrale Grünachse" in westlicher Verlängerung bis zur Slevogtstraße besitzen folgende Hauptfunktionen:

- Abstands- und Pufferzone zwischen Friedhof und Wohnbebauung
- Raumgliederung als Grünkulisse
- Konzentration von wegbegleitenden Spiel- und Freizeiteinrichtungen
- Aufnahme des Fußgänger- und Radverkehrs.

Eine Erhöhung des Erholungs- und Erlebniswertes erfolgt durch punktuelle Ausweisung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen, mit Erdmodellierungen, abwechslungsreicher Wegführung, optischen Aufweitungen und Verengungen.

### 5. Spielbereiche und Kinderspielplätze

Bei der überwiegend geplanten Einfamilienhausbebauung finden die Kleinkinder ausreichende Spielmöglichkeiten in den Gärten vor.

Auch in den Bereichen mit mehrgeschossiger Bebauung bieten die Grundstücke durch die geforderten Spielangebote nach dem Kinderspielplatzgesetz ausreichende Möglichkeiten für Kleinkinderspiel.

Die öffentlichen Spielplätze sind in erster Linie für Kinder und Jugendliche von 5 - 12 Jahren geplant. Im "Zentralen Spielbereich" und dem Spielbereich II mit angrenzendem Bolzplatz werden darüber hinaus Freizeitangebote für Jugendliche vorgehalten.

Die Forderungen der Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen, III Fassung 1976 (Deutsche Olympische Gesellschaft, Frankfurt, 1976) über Einzugsbereiche und Richtmaße sind eingehalten. Lediglich in den Randbereichen im Osten und Süden ist der zulässige Radius von 300 m für Kinder von 5 bis 12 Jahren gering überschritten. Die unmittelbare Anbindung an die freie Landschaft bietet jedoch einen vertretbaren Ausgleich.

Die Fläche der Spielplätze und Spielbereiche beträgt etwa 15.000 qm. Davon nehmen ein:

- Bolzplätze und Hartplatz	8.000 qm
- Spielbereich II	3.000 qm
- Spielplätze	4.000 qm

Nach dem DOG - Richtlinien sollten mindestens 13.750 qm Spielfläche für Kinder und Jugendliche im Planungsgebiet vorhanden sein. Berechnungsgrundlage sind 2.500 Einwohner.

Alter / J.	qm / E	netto Spielfläche / qm	brutto Spielfläche = Nettofläche x 2 / qm
3 - 6 J	0,25	625,--	1.250
7 - 12 J	0,50	1.250,--	2.500
13 - 17 J u.	2,00	5.000,--	<u>10.000</u>
Erwachsenenspiel		gesamt	13.750,--

Hinzuzurechnen ist der geforderte Flächenanteil für das angrenzende Baugebiet Slevogtstraße / Paul-Klee-Straße für die Ausweisung von Ballspielflächen, so daß der geforderte Flächenachweis exakt erbracht werden kann.

Im "Zentralen Spielbereich" ist eine bewußte Zusammenlegung der unterschiedlichen geforderten Spiel- und Freizeitangebote für das Neubaugebiet und die angrenzende Wohnbevölkerung vorgenommen. Durch die gleichzeitige Angliederung des Kindergartens und des Jugendheimes an diesen Bereich werden die Spielangebote optimal ausgenutzt, andererseits wird eine Gefährdung der Kinder durch Kfz-Verkehr auf dem Wege zum Spielplatz ausgeschlossen.

Eine zweite Zusammenfassung ist im Spielbereich II mit zusätzlichem Bolz- und Abenteuerspielplatz vorgesehen am östlichen Ende der "Zentralen Grünachse".

Die Randlage und innere Gestaltung durch Erdmodellierung und starkes Gliederungsgrün ermöglicht eine geringe Belastung der angrenzenden Bewohner.

#### 6. Grabhügel

Für das verbleibende Bodendenkmal, das in die Bronzezeit datiert wird, ist eine einfache, ruhige Gestaltung mit Rasen und eine die Form des Hügels unterstreichende 2-reihige Baumpflanzung vorgesehen, um die kulturhistorische Bedeutung dieser Stätte zu unterstützen. Diese bescheidene Gestaltung mit dem Charakter einer beschaulichen Ruhe- und Verweilzone läßt sich mit den Anforderungen der Bewohner z.B. eines Altenheimes sehr gut vereinbaren.

#### 7. Fußgängerachse Zentrum

Die Grüngestaltung hat im nördlichen Bereich urbanen Charakter durch die Pflanzenwahl mit der Anordnung und dem Rahmen (klein-kronige Alleebäume, blockartig gepflanzt, Blumentröge, Rank-elemente, flächige einartige Pflanzungen in ablesbarer Begrenzung). Diese paßt sich den Nutzungen und der Beanspruchung an. Es ist hier eine Konzentration von Dienstleistungen Läden, Marktständen, öffentlichen Einrichtungen vorgesehen. Der Baum wird als wichtiges architektonisches Gestaltungselement eingesetzt. Im südlichen Verlauf der Fußgängerachse Zentrum bilden die Knicks mit Bäumen und Rasenflächen einen Übergang in die freie Landschaft.

#### 8. Kleingartenanlage Ruthenbergskamp

Sie hat sowohl eine Bedeutung zur aktiven Erholung der Pächter als auch eine passive als Grünzone mit öffentlichen Durchgangswegen für Spaziergänger. Es ist vorgesehen, das vorhandene Vereinshaus an das städtische Ver- und Entsorgungssystem anzuschließen.

Durch die Einbeziehung der Anlage in die "Zentrale Grünachse" wird diese in den großen Grünrahmen integriert.

#### 9. Lärmschutzwall Plöner Straße - Bepflanzung -

Zur Abschirmung des Verkehrslärms von der Plöner Straße wird ein bepflanzter Lärmschutzwall nach den Richtlinien gem. DIN 18005 angelegt, der sich gestalterisch im Grünsystem einpaßt. Er umschließt zum Teil den Müllsammelplatz, der durch zusätzliche Wälle und Bepflanzung von der angrenzenden Bebauung getrennt ist. Eine optische Beeinträchtigung und Lärmbelästigung wird dadurch verhindert.

#### Flächenangaben

Die Grünflächen einschließlich der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden "Grün- und Abstandsflächen Friedhof" nehmen eine Gesamtfläche von rd. 17 ha ein. Berücksichtigt man, daß die Versorgungsfläche - Regenwasserrückhaltebecken - für die Öffentlichkeit nicht und die Kleingartenanlagen nur eingeschränkt nutzbar sind, betragen die öffentlichen Grünflächen (ohne Verkehrsflächen) rd. 10 ha.

### Maßnahmen zur Plandurchführung

#### Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der in Aussicht genommenen 4 Bauabschnitte sind folgende Grünflächen zu erstellen:  
(Eine Verschiebung der Bauabschnitte hinsichtlich des Geltungsbereiches und der Realisierung ist möglich)

##### 1. Bauabschnitt

- Zentraler Spielbereich
- Zentrale Grünachse bis Kleingärten
- Abstandsfläche Friedhof und Bepflanzung des Lärmschutzwalles
- Grünverbindung Zentrale Grünachse Slevogtstraße

Die Einbeziehung der Abstandsfläche Friedhof in den

##### 1. Bauabschnitt ist erforderlich, damit

- die Lärm- und Sichtschutzfunktion mit Beginn des 3. BA erfüllt wird,
- Fußgänger und Radfahrer (Kinder!) in Richtung IGS nicht durch Baustellenverkehr auf der Baustraße Am Geilenbek gefährdet werden.

Die Ausstattung mit Sitzbereichen etc. kann zu einem späteren Zeitraum erfolgen.

##### 1. bzw. 2. Bauabschnitt

- Fußgängerachse Zentrum
- Grabhügel
- zentrale Grünachse bis Spielbereich II
- Spielplatz 2

##### 2. Bauabschnitt

- Spielbereich II

##### 3. Bauabschnitt

- Ausstattung / Möblierung Abstandsfläche Friedhof
- Spielplatz 1

##### 4. Bauabschnitt

Keine öffentlichen Grünflächen

### Kleingartenanlage

Die Ver- und Entsorgung des Vereinshauses erfolgt im Gleichklang mit dem Ausbau der angrenzenden Erschließungswege und der Gestaltung der Zentralen Grünachsen. (1. bzw. 2 BA)

### Pflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum

Die Pflanzflächen (Pflanzstreifen, Baumscheiben) sind gleichzeitig mit der Erschließungsmaßnahme herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt unmittelbar nach Abschluß der Hoch- und Tiefbauarbeiten unter Berücksichtigung der Jahreszeit.

### Knicks

Die Rodung und Neupflanzung der Knicks erfolgt mit den Erschließungsmaßnahmen innerhalb der jeweiligen Bauabschnitte. Das "Auf-den-Stock-Setzen" der Knicks ist nach dem Knickpflegeplan durchzuführen (vergl. Grünordnungsplan). Ziel ist, ein dauerhaftes, dichtes Knicknetz zu erhalten. Dieses soll den Charakter "Freiwachsender Hecken" erhalten, d.h. es darf nicht durch starke Einzelbäume, sogenannte "Überhälter", zerrissen werden.

### 8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und der Finanzierung soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Neumünster und der städtischen Wohnungsbau GmbH als bevollmächtigte der Arbeitsgemeinschaft der hauptbeteiligten Grundeigentümer geregelt werden.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet je nach Bedarf in Bauabschnitten zu erschließen und zu bebauen. Der 1. BA ist in Verlängerung der Slevogtstraße und Noldestraße vorgesehen. Die Realisierung des Bebauungsplanes und des geschlossenen Vertrages setzen bodenordnende Maßnahmen - Umlegung - voraus. Über deren Grundsätze besteht zwischen den Hauptbeteiligten laut Vertrag Übereinstimmung.

### 9. Flächenbilanz, Zahlenangaben

#### 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Neumünster im Stadtteil Ruthenberg umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 78,1 ha. Einbezogen in diese Flächen sind auch die bebauten Grundstücke am Haart und an der Plöner Straße. Nicht einbezogen in die Fläche ist der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 liegende Grünschutzstreifen entlang des Südfriedhofes, der bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 84 zur Festsetzung gekommen ist. Diese rd. 3,7 ha große, im Grünordnungsplan als "Abstandsfläche Friedhof" bezeichnete Grünfläche, ist jedoch fester Bestandteil der Gesamtplanung des Stadtteiles Ruthenberg. Er befindet sich noch im Eigentum der evangelischen Kirche und eines privaten Grundeigentümers und soll von der Stadt Neumünster übernommen und angelegt werden.

Auf die Gesamtfläche entfallen

1. Bauflächen	51,4 ha
2. Verkehrsflächen	12,9 ha
3. Öffentliche Grünflächen	2,7 ha
4. Spielplätze und Spielbereiche	3,7 ha
5. Kleingärten	3,5 ha
6. Flächen für den Gemeinbedarf Jugendheim/Kindergarten	0,5 ha
7. Versorgungsfläche/Regenwasser- rückhaltebecken	3,4 ha
	<hr/>
Gesamtbereich	<u>78,1 ha</u>

2. Überschlägliche Nutzung

Auf den Bauflächen können ca. 900 Wohnungseinheiten errichtet werden. Setzt man eine Belegungsziffer in den Neubaugebieten mit hohem Eigenheimanteil je Wohnung von 2,5 bis 3 Einwohner voraus, so werden im Plangeltungsbereich künftig rd. 2.500 Einwohner neu angesiedelt werden können. Für den Stadtteil Ruthenberg (statistischer Zählbereich) mit ca. 1.850 vorhandenen Einwohnern ergibt sich dann eine voraussichtliche Gesamteinwohnerzahl von 4.350, max. 4.500 Einwohner. Von den 900 Wohnungseinheiten entfallen auf die eingeschossige Bauweise 465 Einheiten, die als Einfamilienhäuser in der Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen erstellt werden können. Auf die zweigeschossige Bauweise entfallen ca. 315 Einheiten, die als Einfamilienhäuser in der Form von Gruppen- und Reiheneigenheimen erstellt werden können. In der zwei- bis viergeschossigen offenen und geschlossenen Bauweise können ca. 120 Wohnungseinheiten in der Form von Eigentums- und Mietwohnungen erstellt werden. In diesem Bereich sind auch die erforderlichen Läden für den täglichen Bedarf, Gaststätten, Büros usw. enthalten.


Die vorstehend aufgeführten Einheiten sind überschläglich ermittelt. Veränderungen nach oben und unten sind im Rahmen konkreter Bauprogramme und durch andere Grundstückszuschnitte möglich.

10. Kosten und Finanzierung

1. Erschließungskosten gem. BBauG	DM
1.1 Grunderwerb für öffentliche, Verkehrs-, Grün- und Spielflächen, Regenwasser- rückhaltebecken	4.600.000
1.2 Straßenbau	12.200.000
1.3 Straßenbeleuchtung	600.000
1.4 Oberflächenentwässerung	6.800.000
1.5 Grünanlagen und Spielflächen	2.300.000
	<hr/>
	26.500.000

2. Sonstige Erschließungskosten	DM
2.1 Schmutzwasserkanalisation	4.000.000
2.2 Grün- u. Abstandsflächen, Friedhof	750.000
2.3 Wasserversorgung	
2.4 Gasversorgung	
2.5 Stromversorgung	
2.6 Fernwärme	
2.7 Vorzeitige wissenschaftliche Ausgrabung von 3-vor- u. frühgeschichtlichen Grabhügeln durch das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte	60.000
2.8 Verlegung der 60 KV-Leitung aus dem Baugebiet durch die Schlesweg	240.000
3. Finanzierung	
3.1 Die Kosten zu 10. Punkt 1 tragen	
10 % die Stadt Neumünster	2.650.000
90 % Bauträger	23.850.000
3.2 Die Kosten zu 2.1 trägt die Stadt Neumünster; sie werden über den Gebührenhaushalt eingebracht; in jährlichen Raten in Höhe der Abschreibungssätze.	
Die Kosten zu 2.2 trägt die Stadt Neumünster; ob und inwieweit sie umlagefähig sind, bedarf einer eingehenden Abklärung nach Recht und Gesetz.	
Die Kosten zu 2.3 - 2.6 werden von den Bauträgern und Versorgungsträgern übernommen.	
Die Kosten zu 2.7 und 2.8 tragen die Bauträger.	
Für den Kostenanteil der Stadt Neumünster ist im Vermögenshaushalt 1982 ein 1. Betrag von 3.000.000 vorgesehen.	

Neumünster, den 3. November 1981  
- Stadtplanungsamt -  
Im Auftrage

  
(Fellmann)