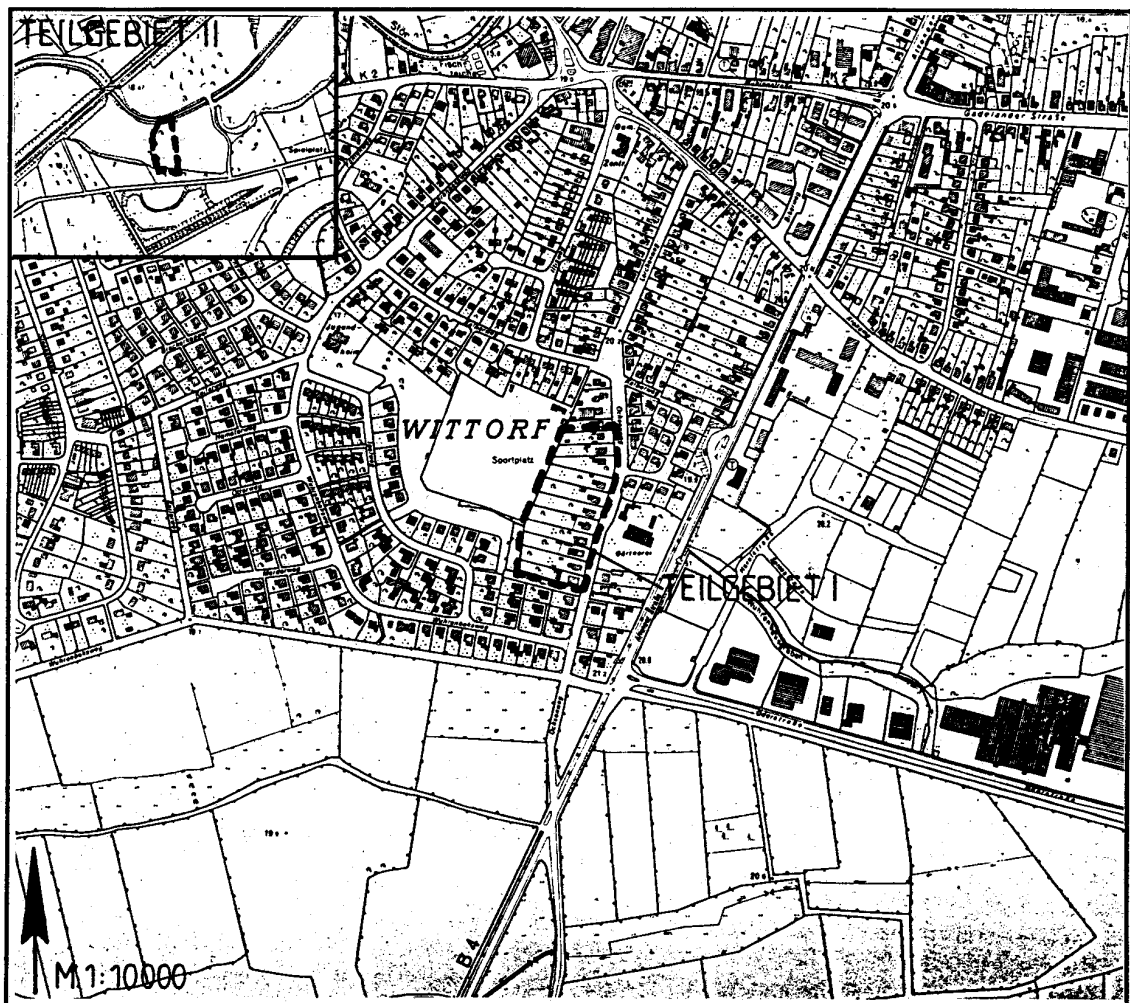


STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 91 - WESTLICH OCHSENWEG -



FÜR DIE GRUNDSTÜCKE WESTLICH OCHSENWEG NRN. 46 - 66 (TEILGEBIET I) SOWIE FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN SCHWALE UND BURGSTRASSE HÖHE SCHWALEDURCHFLUSS (TEILGEBIET II) IM STADTTIL WITTORF



Übersichtsplan

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

Stand: 27. Juni 2000
Anlagen: 8

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. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen
4. Schallschutz

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Kostenerstattungsbeträge
2. 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung mit Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zweigeteilt. Das für eine Ergänzung vorgesehene Baugebiet (Teilgebiet I) umfasst die Grundstücke Ochsenweg Nrn. 46 - 66. Das Gebiet für Ausgleichsmaßnahmen (Teilgebiet II) liegt zwischen Schwale und Burgstraße im Bereich des Schwaledurchflusses unter der Eisenbahnstrecke Neumünster - Hamburg.

3. Ausgangslage, Bestand

Die ca. 1.200 m² bis knapp 2.000 m² großen Grundstücke zwischen Ochsenweg und den Sportflächen bzw. der Grünanlage wurden in den 60er Jahren mit Siedlungshäusern bebaut. Die für eine Hinterlandbebauung in Frage kommenden Flächen werden heute gärtnerisch genutzt. An der Westgrenze zum Sportplatz befindet sich ein tlw. durchgewachsener Knick. Das ca. 2 ha große Plangebiet (I) am historisch bedeutenden Ochsenweg liegt ca. 600 m vom Stadtteilzentrum Wittorf und ca. 2,8 km vom Stadtzentrum (Großflecken) entfernt. An der Südgrenze des Teilgebietes I befindet sich eine Wegeverbindung entlang der Wührenbek, die eine „grüne“ Durchquerung des Stadtteiles ermöglicht. Bestandteil dieser Grünflächen sind auch die Sportanlagen des Vereins Blau-Weiß-Wittorf.

Bei dem Ausgleichsgebiet im Niederungsbereich der Schwale handelt es sich um eine wechselfeuchte bis frische Weidegras-Weißklee-Weide.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt das Teilgebiet I als Wohnbaufläche sowie das Teilgebiet II als naturbelassene Grünfläche, welches von unterirdischen Hauptabwasserleitungen durchquert wird, dar.

Das Teilgebiet II liegt im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster stellt für das Teilgebiet I Wohnbaufläche und für das Teilgebiet II Grünland dar.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der stadtteilbezogenen Bereitstellung von Baugrundstücken. Insbesondere im Stadtteil Wittorf sind keine Flächen für eine Siedlungserweiterung vorhanden. Es bestehen jedoch Möglichkeiten durch die Inanspruchnahme rückwärtiger Grundstücksflächen Baugrundstücke zu schaffen und damit den Stadtteil unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen behutsam nachzuverdichten.

Um die Auswirkungen der heranrückenden Wohnbebauung auf die bestehende Sportanlage in die Abwägung einzustellen, wurde ein Schallgutachten erstellt (siehe Punkt B 4. Schallschutz).

B. INHALT DER PLANUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebietsart korrespondiert auch mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen einschließlich ihrer zeitweise auftretenden Störungen (z. B. Gärtnerei, Sportflächen).

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Bedürfnissen zur Errichtung familien-gerechter Wohngebäude in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern. Doppelhäuser können jedoch nur auf ausreichend großen Grundstücken errichtet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Damit soll eine maßvolle Verdichtung im Einfamilienhausbau (z. B. Zulässigkeit einer sog. Einliegerwohnung) ermöglicht werden; höhere Verdichtungen, die sich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken, aber ausgeschlossen werden.

Die Begrenzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf max. 60 cm über der tatsächlichen Geländeoberfläche ist erforderlich, um Beeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke sowie gestalterisch unbefriedigende Geländehöhen-Differenzen auszuschließen. Weiterhin ist die Höhe baulicher Anlagen auf eine Firsthöhe von max. 9 m begrenzt. Der Verzicht auf diese Höhenbeschränkung könnte trotz Einhaltung der sonstigen Maßvorschriften und der baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Einzelfall zu einer Gebäudehöhe führen, die sich zum einen nachteilig auf das Ortsbild auswirkt, insbesondere gegenüber den Vordergebäuden, und die zum anderen zu einer übermäßigen Verschattung von Nachbargrundstücken führen könnte.

Durch Teilung der 1.200 m² bis knapp 2.000 m² großen Grundstücke können im rückwärtigen Bereich Baugrundstücke von ca. 550 m² bis 850 m² gebildet werden. Es besteht die Möglichkeit, die Grundstücke real zu teilen, d. h. es werden 2 neue Flurstücke gebildet oder ideell zu teilen, d. h. es bleibt ein Flurstück mit vertraglich festgelegten Nutzungsrechten.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ein Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße Ochsenweg ist nicht erforderlich.

Der Bau einer neuen Erschließungsstraße im rückwärtigen Bereich ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke ausreichend breit sind, um eigene Zufahrten zu einer Hinterlandbebauung anlegen zu können. Die private Zufahrt sollte mindestens 3,2 m breit sein. Um Flächenversiegelung zu vermeiden und Kosten einzusparen, wäre es wünschenswert, wenn 2 oder 3 benachbarte Grundstückseigentümer eine gemeinsame Zufahrt errichten würden. Es besteht auch die Möglichkeit, die Erschließung über ein durch Baulast eingetragenes Überwegungsrecht zu sichern.

Das Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Ochsenweg einzuleiten. Für die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke kann jedoch eine private Pumpanlage erforderlich werden, wenn eine Entwässerung zum öffentlichen Schmutzwasserkanal im Freigefälle nicht möglich ist.

Das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann durch Erweiterung der in den umgebenden Straßen vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

3. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Baugesetzbuch ausgleichspflichtig. Auf Grund des relativ geringen Eingriffstatbestandes ist jedoch eine vertiefende Darstellung in Form eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, so dass in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden.

Auf den Baugrundstücken selber besteht keine Möglichkeit, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen bereitzustellen bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Nach dem Baugesetzbuch können Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen. Im Teilgebiet II im Bereich der Schwaleniederung sollen diese Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für den Talraum der Schwale ist als Leitbild im Rahmen des Biotopverbundprojektes eine offene Niederungslandschaft festgelegt worden. Als Zielsetzung für die ca. 2.000 m² große Ausgleichsfläche wird die Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland angestrebt. Dazu ist eine extensive Nutzung mit folgenden Maßnahmen vorgesehen: Ein- bis zweischürige Maat, Beweidung mit 1 - 2 Rindern / ha ab Mitte Mai. Zusätzlich ist die Anlage eines 5 m - 10 m breiten Saumstreifens als Übergang zu den angrenzenden Waldflächen vorgesehen. Da die Ausgleichsflächen lediglich extensiv genutzt werden, wurde bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein erhöhter Faktor angesetzt.

Mit der vorgenannten Ausgleichsfläche und darauf durchzuführenden Maßnahmen wird der Eingriff gemäß Anlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ausgeglichen.

Die bestehenden Knicks mit den in der Plandarstellung dargestellten Bäumen sind zu erhalten. Gerade die durchgewachsenen Bäume (Überhälter) kennzeichnen den Übergang zwischen Sportfläche und Baugebiet. Würden die Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt, wäre zu befürchten, dass im Rahmen der Knickpflege diese „Überhälter“ gefällt werden. Weiterhin sind im Rahmen der Eingriffsminimierung vorhandene größere Laubbäume zu erhalten.

4. Schallschutz

Die Lärmauswirkungen der westlich angrenzenden Sportanlage auf die heranrückende Wohnbebauung wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Die Ermittlung der vom Sportbetrieb auf dem Vereinsgelände Blau-Weiß-Wittorf auf die Umgebung einwirkenden Schallimmissionen hat ergeben, dass lediglich an 3 von 10 Immissionsorten auf dem Hintergelände der Siedlungsgrundstücke eine geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte eintritt, und zwar nur, wenn während der sonntäglichen Ruhezeiten zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr Baseball-Spiele durchgeführt werden. Für allgemeine Wohngebiete ist für die Ruhezeit ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) und für die übrigen Tageszeiten ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) festgelegt. Die Überschreitung liegt in den Ruhezeiten zwischen 2 und 4 dB(A). Nach Angaben des Vereins finden an höchstens 5 Sonntagen im Jahr Baseball-Spiele statt. Es handelt sich also um seltene Ereignisse im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung, da die Veranstaltung an weniger als 18 Kalendertagen des Jahres stattfinden.

Nach Aussagen des Schallgutachters ist bezogen auf die Hinterlandbebauung am Ochsenweg in Einzelzellen zwar eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten, Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht zwingend erforderlich sind, da die Überschreitungen nur an wenigen Tagen auftreten. Die zukünftigen Bewohner müssen sich darüber im Klaren sein, dass sie in einem Gebiet bauen, das erhöhten Lärmbelastigungen durch den Sportbetrieb ausgesetzt ist, und dass sie keine Einschränkungen des Sportbetriebes fordern können, so lange sich dieser an den vorgegebenen Rahmen hält.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Kostenerstattungsbeträge

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehen für die einzelnen Hinterlandgrundstücke Bau-rechte. Da die Grundeigentümer ein großes Interesse an einer Hinterlandbebauung bekundet haben, wird davon ausgegangen, dass die Baumöglichkeiten kurzfristig in Anspruch genommen werden.

Zur Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen hat die Stadt Neumünster eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingrif-fen in die Natur und Landschaft (Kostenerstattungssatzung) erlassen.

Die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden den neuen Baugrundstücken nach § 1 a BauGB zugeordnet.

2. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindest-anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Dementsprechend richtet sich die planungs-rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) (Hinterlandbauflächen ca. 8.600 m ²)	18.810 m ²	84,70 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.390 m ²	6,30 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilgebiet II)	2.000 m ²	9,00 %
Gesamtfläche	22.200 m²	100,0 %

Im Bebauungsplan können ca. 11 neue Baugrundstücke bereitgestellt werden.

2. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Kostenerstattungssatzung der Stadt Neumünster sind Kosten in Höhe von ca. 15.000,00 DM ermittelt worden.

Neumünster, den 27. Juni 2000

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Schulz)