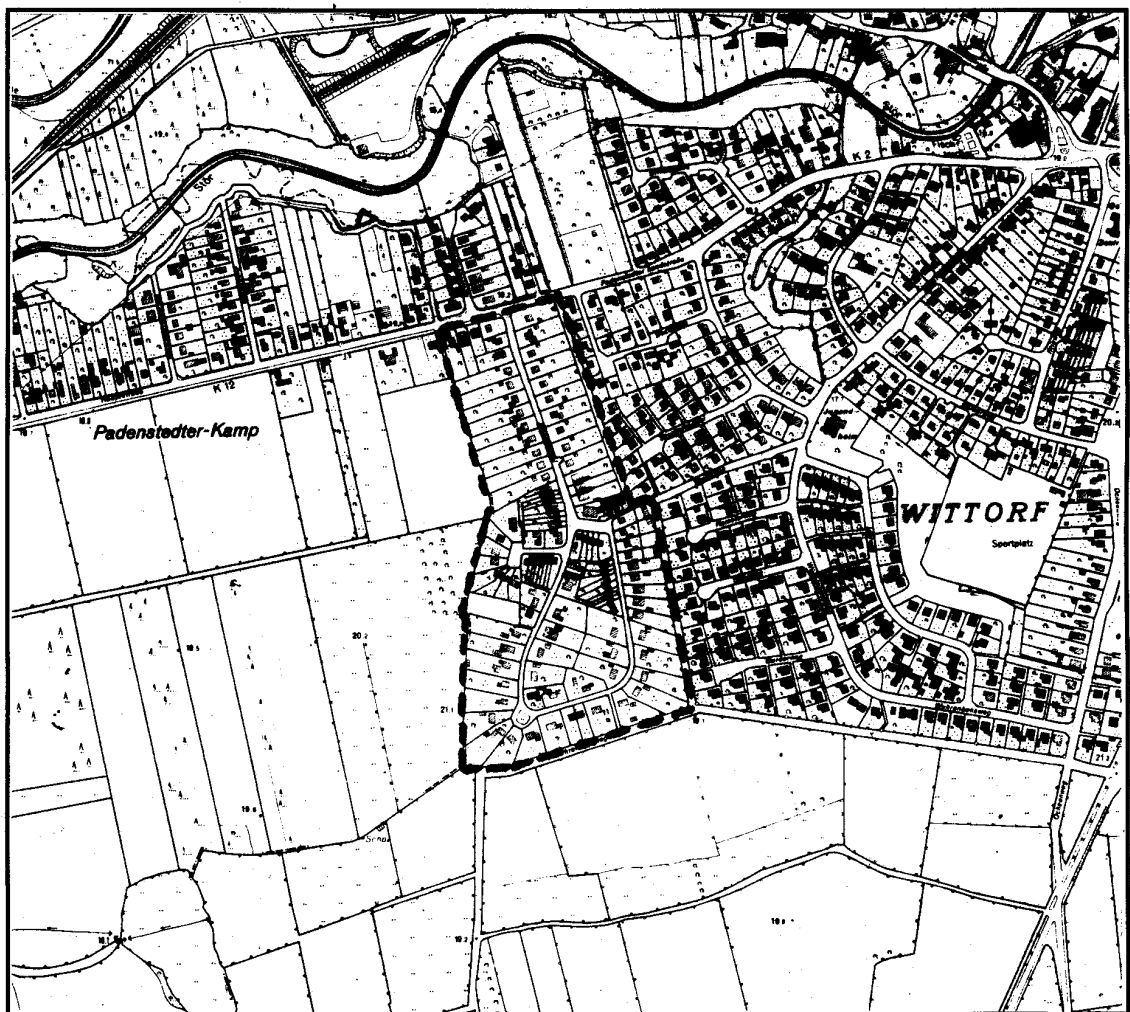




**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 92, 2. ÄNDERUNG  
- STEENKOPPEL -**

**FÜR DAS GEBIET AN DER STRASSE STEENKOPPEL, SÜDLICH DER  
PADENSTEDTER LANDSTRASSE, ÖSTLICH DER STADTGRENZE ZUR  
GEMEINDE PADENSTEDT IM STADTTTEIL WITTORF**



Übersichtsplan M 1: 10.000

Der Magistrat  
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
Tel.: 04321/942-0

Stand: 22. August 1996  
Anlagen: 7

## **INHALT**

### **A PLANERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

- 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsanlaß, Plangebiet**
- 3. Ausgangslage, Bestand**
- 4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche planerische Vorgaben**
- 5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen**

### **B INHALT DER PLANUNG**

- 1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise**
- 2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote**
- 4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

### **C PLANDURCHFÜHRUNG**

- 1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**
- 2. Städtebauliche Gebote**

### **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 und Aufhebung.

Zur Beschleunigung eines Bebauungsplanverfahrens, das der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient, kann das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch angewendet werden.

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 wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### **2. Planungsanlaß, Plangebiet**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 soll der am 08.11.1962 bekanntgemachte Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Das Teilgebiet südlich der Padenstedter Landstraße, der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 92, bekanntgemacht am 24.09.1968, wird in die Planänderung mit einbezogen. Die Änderung ist erforderlich, um zum einen den Plan an die Vorschriften der gültigen Baunutzungsverordnung anzupassen, und zum anderen sollen ergänzende Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Das Plangebiet umfaßt die Baugrundstücke an der Straße Steenkoppel südlich der Padenstedter Landstraße, östlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Padenstedt im Stadtteil Wittorf.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

In den 50er und 60er Jahren entstanden im Baugebiet Steenkoppel sog. Nebenerwerbssiedlungen auf etwa 1.500 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücken sowie im Zentrum des Plangebietes 1 1/2-geschossige Reihenhäuser. Art und Maß der baulichen Nutzung richteten sich nach den Vorschriften der damaligen Landesbauordnung. Auf dieser Grundlage wurden Kleinsiedlungs- und reine Wohngebiete festgesetzt. Neben diesen Baugebietsfestsetzungen sah der Bebauungsplan städtebauliche Maßnahmen vor, die weitgehend auch realisiert worden sind (z. B. Kinderspielplatz, Garagenanlagen für Reihenhausergrundstücke). Die ursprüngliche Bebauung ist zunehmend durch An- und Umbauten verändert worden.

Die gartenbauliche Nutzung hat an Bedeutung verloren, so daß immer mehr Nutzgärten in einfache Rasenflächen umgewandelt wurden.

Das 14,40 ha große Plangebiet ist insgesamt gegenüber der freien Landschaft mit altem Knickbestand eingegrünt. Weiterhin verlaufen durch das Gebiet intakte Knicks.

An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft der Ringsammler zur Schmutzwasserentwässerung.

Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Schule und Einkaufsmöglichkeiten stehen im Stadtteil Wittorf zur Verfügung.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt für das Plangebiet im wesentlichen Wohnbaufläche dar. Des weiteren werden die Padenstedter Landstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße (Kreisstraße 2), die unterirdisch verlaufende Hauptabwasserleitung und die Erdgastransportleitung sowie eine Grünfläche (Spielplatz) dargestellt.

#### **5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen**

Mit der Aufgabe der Selbstversorgung durch Gartenbau und Kleintierhaltung werden Flächen frei, die sich für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eignen. Diese bauliche Verdichtung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ist im Hinblick auf die Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen als städtebaulich sinnvoll anzusehen. Insbesondere für den Stadtteil Wittorf, der über nur geringe Baulandreserven verfügt, kann auf diese Weise ein zusätzliches Angebot an Baugrundstücken geschaffen werden. Dies soll durch eine Erweiterung bzw. Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden.

Weiterhin sollen im Zuge der Planänderung die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung an die Vorschriften der gültigen Baunutzungsverordnung angepaßt werden.

Da hier Baugrundstücke zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes geschaffen werden, können die Verfahrenserleichterungen nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch angewendet werden.

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen „qualifizierten“ Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen. Der „alte“ Bebauungsplan Nr. 92 sowie die mit der 2. Änderung überplanten Teilflächen der 1. Ergänzung treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 92 2. Änderung außer Kraft.

### **B INHALT DER PLANUNG**

#### **1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise**

Die nach der damaligen Landesbauordnung festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete werden als Kleinsiedlungsgebiete entsprechend der gültigen Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Durch diese Umstellung entfällt beispielsweise die Vorschrift über die Mindestgröße der Baugrundstücke von

800 m<sup>2</sup> im Kleinsiedlungsgebiet. Die Bebaubarkeit der Grundstücke nach der Landesbauordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bezog sich auf die vorderen 30 m Grundstückstiefe. Bei Umrechnung auf die Gesamtfläche der Baugrundstücke kommt man etwa auch zu einer Grundflächenzahl von 0,2; diese entspricht der heute gültigen Obergrenze für das Kleinsiedlungsgebiet, die in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baunutzungsverordnung kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß Ausnahmen in den Baugebieten allgemein zulässig sind. Da anzunehmen ist, daß der überwiegende Teil der Bauwilligen auf rückwärtigen Grundstücksflächen ein Einzel- oder Doppelhaus errichten möchte und keine Kleinsiedlung einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, sollen die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen für allgemein zulässig erklärt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt, da die vorhandenen Kleinsiedlungen nach wie vor überwiegen.

Durch Teilung der ca. 1.500 bis 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücke können im rückwärtigen Bereich Baugrundstücke von ca. 600 bis 850 m<sup>2</sup> gebildet werden. (Die Grundstücke können real, d. h. es werden 2 neue Flurstücke gebildet oder ideell, d. h. es bleibt ein Flurstück mit vertraglich festgelegten Nutzungsrechten, geteilt werden.)

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Bestand sowie den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Für das reine Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt, um einer unbeabsichtigten Verdichtung des Baugebietes entgegenzuwirken, die über eine Bebauung mit Ein-, Zweifamilien- und Doppelhäusern hinausgeht.

Damit die im rückwärtigen Bereich errichteten Wohngebäude nicht über ein städtebaulich unverträgliches Maß die Gebäudehöhen der Vordergebäude überragen, wird die Firsthöhe auf 10 m über der nächstgelegenen als Bezugspunkt dienenden Verkehrsfläche begrenzt.

## **2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Ein Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße Steenkoppel ist nicht erforderlich. Neue Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich sollen über einen mindestens 3,20 m breiten privaten Stichweg erschlossen werden. Im Interesse einer geringeren Grundstücksversiegelung wäre es wünschenswert, wenn 2 benachbarte Grundstückseigentümer eine gemeinsame Zufahrt zu den jeweiligen Hintergrundstücken erstellen würden. Die Erschließung kann auch über ein durch Baulast gesichertes Überwegungsrecht erfolgen.

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal entsorgt werden. Für die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke kann 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 des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Neumünster gesichert.

Eine bauliche Umgestaltung der Steenkoppel in eine „Tempo-30-Zone“ ist in einem gesonderten Verfahren zu prüfen.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, daß das Parken am Straßenrand möglich ist. Öffentliche Parkplätze befinden sich in zentraler Lage des Plangebietes.

Die Zuwegungen zur Rückseite der Reihenhaushausgrundstücke sollen als Gehrecht zugunsten der Anlieger begründet werden.

Die Leitungstrasse am östlichen Rand des Plangebietes wird als private Grünfläche mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch eine Haltestelle an der Padenstedter Landstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### **3. Natur, und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Freiflächen durchgeführt. Die dort festgestellten erhaltenswerten Grünbestandteile, wie vorhandene Knicks und erhaltenswerte Bäume wurden in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt. Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster stellt das Plangebiet im wesentlichen als vorhandenes Bebauungsgebiet dar. Eine vertiefende Darstellung der Ziele des Naturschutzes durch einen Grünordnungsplan wird als nicht erforderlich angesehen.

Die vorhandenen Knicks sind entsprechend den besonderen Vorschriften für Knicks nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz zu pflegen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da der Eingriff in Natur und Landschaft durch ergänzende Neubauten sich im wesentlichen nach dem bisher gültigen Maß der baulichen Nutzung richtet. Der Unterschied zwischen altem und neuem Planungsrecht besteht darin, daß eine 2. Wohneinheit als eigenständiges Gebäude errichtet werden kann und nicht wie bisher nur als Erweiterung des vorhandenen Gebäudes.

Eine ökologische Umgestaltung des Kinderspielplatzes, der durch neue Baumöglichkeiten wieder an Bedeutung gewinnen wird, könnte zur Verbesserung von Natur und Umwelt beitragen.

Die Grundstücke Steenkoppel 34 a und 111 sind eingeschränkt altlastenrelevant, da dort ein Heißmangelbetrieb und ein Markisenbaubetrieb vorhanden waren. Sollten während baulicher Veränderungen Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist unverzüglich das Amt für Natur und Umwelt zu informieren.

### **4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

Die vorhandene Bebauung der Kleinsiedlung Steenkoppel wird durch Satteldächer geprägt. Damit sich die neuen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, sind diese mit Satteldächern auszubilden. Gegenüber der freien Landschaft sind die Dächer traufständig zu errichten, um den Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft einheitlich zu gestalten.

Aus dem alten Bebauungsplan wird die Regelung übernommen, daß Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken (z. B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn oder Leguster) anzulegen sind.

## C PLANDURCHFÜHRUNG

### 1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Bebauungsplan wird unter den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung des Maßnahmengesetzes aufgestellt, um kurzfristig Baumöglichkeiten im Stadtteil Wittorf zur Verfügung zu stellen, diese sind jedoch davon abhängig, ob die Grundstückseigentümer bereit sind, rückwärtige Flächen für bauliche Zwecke zu nutzen.

Ein Ausbau der Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Die Zuwegungen zu den Hintergrundstücken (Pfeifenstiele) sind von den Bäuherren herzustellen.

### 2. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist zu bepflanzen (§ 178 BauGB). Vorher ist die Maßnahme mit dem Eigentümer zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

## D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:


Kleinsiedlungsgebiet (WS)	8,84	61,4 %
Reines Wohngebiet (WR)	3,90	27,1 %
Grünflächen	0,25	1,7 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,19	1,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	<u>1,22</u>	<u>8,5 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14,40 ha</b>	<b>100,0 %</b>

Im Bebauungsplangebiet können ca. 40 neue Baugrundstücke bereitgestellt werden.

### 2. Kosten und Finanzierung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Steenkoppel“ fallen der Stadt Neumünster bezüglich Erschließung sowie Ver- und Entsorgung keine Kosten an.

Neumünster, den 22. August 1996  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag

  
(Hörst)