



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 151 - SÜDLICH BRACHENFELDER STRASSE -

für das Gebiet zwischen den Grundstücken an der Straße Brachenfelder Eck, dem Nordfriedhof und den Grundstücken Brachenfelder Straße 82 bis 98 (gerade Hausnummern) im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg



Übersichtsplan M 1 : 5.000

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

Stand: 08. Mai 2007
Anlagen: 11

TEIL I: ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen
5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
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 der Planung darzulegen sind.

Mit Wirkung zum 01.01.2007 ist das BauGB durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ geändert worden. Zentraler Bestandteil des Gesetzes ist der neu eingefügte § 13a BauGB, welcher die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten, in einem beschleunigtes Verfahren aufzustellen. Dieses Verfahren findet bei dem vorliegenden Bebauungsplan Anwendung.

2. Planungsanlass, Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um der in der Stadt Neumünster weiterhin bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für eine individuelle Einfamilienhausbebauung Rechnung zu tragen: Das im Juli 2006 vorgelegte Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Neumünster¹ stellt für den Prognosezeitraum bis 2020 trotz des insgesamt bereits vorhandenen Angebotsüberhangs einen Zusatzbedarf an rund 600 Wohneinheiten im Eigentumsbereich, und hierbei vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern, fest. Es wird in diesem Zusammenhang die Empfehlungen getroffen, bei der Ausweisung von Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau auf eine gezielte Innenentwicklung zu achten und von einer Ausweisung größerer peripher gelegener Neubaugebiete abzusehen. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotentiale in siedlungsintegrierten Lagen werden hierfür gute Voraussetzungen gesehen. Insbesondere solle auch darauf geachtet werden, dass ein Anteil an hochwertigen, attraktiv gelegenen Eigenheim-Bauplätzen für höherqualifizierte Arbeitnehmer bereitgestellt werde.²

¹ Wohnraumversorgungskonzept Neumünster - Bericht - , erstellt durch: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg 2006

² ebd., S. 69 f

Das vorliegende Plangebiet in innenstadtnaher Lage des Stadtteils Brachenfeld / Ruthenberg bietet gute Voraussetzungen für die Bereitstellung von Baugrundstücken für den Eigenheimbau, die den o.g. Anforderungen an eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebotes entsprechen. Sie stellt des weiteren eine Maßnahme zur nachhaltigen Innenentwicklung des Stadtgebietes dar, denn das überplante Flächenpotential entsteht durch Wiedernutzung der Betriebsgrundstückes einer Friedhofsgärtnerei, die diesen Standort mittelfristig vollständig aufgeben wird.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von rd. 7.900 m². Es liegt in ca. 700 m Entfernung östlich der Stadtmitte (Großflecken) im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg. In fußläufiger Entfernung zu dem Gebiet befindet sich ein breites Angebot an Einrichtungen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge, z.B. Bildungs-, Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen sowie Einzelhandel und private Dienstleistungen.

Das Gebiet wird im Süden durch den Friedhof der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinden Neumünsters, im Osten, Westen und Norden durch Siedlungsbereiche mit einer überwiegenden Wohnbebauung eingefasst. Entlang der Feldstraße in rd. 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine straßenbegleitende, bis zu viergeschossige und teilweise in geschlossener Bauweise errichtete Wohnbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. In der nördlichen und östlichen Umgebung herrschen dagegen freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Anordnung und maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Während die Wohnbebauung entlang der Brachenfelder Straße / Hauptstraße vorwiegend aus den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts stammt - hier befinden sich auch einige ehemalige Fabrikantenvillen auf großzügigen Parkgrundstücken - , entstand das Siedlungsgebiet östlich des Gebietes an der Straße Brachenfelder Eck erst in den 90er Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Südlich der Hauptstraße“. Auch dieses Gebiet befindet sich auf ehemaligen Betriebsflächen einer Gärtnerei.

Das Grundstück im Plangebiet ist Bestandteil der Betriebsflächen einer Friedhofsgärtnerei; es wird im wesentlichen von Zuchtbeeten, Gewächshäusern und versiegelten Betriebsflächen eingenommen. Das Hauptgebäude des Betriebes befindet sich westlich des Plangebietes an dem von der Brachenfelder Straße zum Friedhof führenden Stichweg. Ein weiterer kleiner Gärtnereibetrieb liegt unmittelbar östlich des Plangebietes auf dem Grundstück an der Einmündung der Straße Brachenfelder Eck in die Brachenfelder Straße bzw. Hauptstraße.

Das Gelände weist keine augenfälligen topografischen Besonderheiten oder wertvolle Gehölzstrukturen auf. Das natürliche Geländeniveau bewegt sich bei rd. 24,5 bis 25 m ü.NN.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Teil einer größeren Wohnbaufläche dar. Der südlich angrenzende Friedhof ist als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Im Flächennutzungsplan findet sich des weiteren die Eintragung einer Richtfunkstrecke Neumünster - Bad - Segeberg der Deutschen Post, die über das Plangebiet verläuft. In diesem Bereich ist die maximale Bauhöhe auf 45 m über Grund begrenzt. Die Bebauung im Plangebiet wird hierdurch nicht beschränkt.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster stellt für das Plangebiet als Bestandsaussage eine Wohnbaufläche mit gemischter Nutzungsstruktur dar. Zielaussagen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen, leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten; der Planung stehen mithin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine Grundstücksnutzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Diese Nutzungsart fügt sich in die städtebauliche Umgebung grundsätzlich spannungsfrei ein. In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur und entsprechend der überwiegend nachgefragten Wohnform sollen im Plangebiet ausschließlich Baugrundstücke für freistehende Einfamilienheime und Doppelhäuser geschaffen werden. Durch diese Maßgaben kann gewährleistet werden, dass von den Nutzungen im Plangebiet insgesamt nur sozialadäquate und somit zumutbare Auswirkungen auf die benachbarten Bereiche ausgehen. Des Weiteren sollen nur eingeschossige Gebäude zugelassen werden, um die Bebauung gegenüber den älteren Gebäuden an der Brachenfelder Straße / Hauptstraße nicht zu dominant erscheinen zu lassen und einen günstigen Übergang zwischen dieser und der südlich benachbarten Friedhofs-Freifläche zu schaffen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Er dient der Wiedernutzbarmachung einer innerhalb des bebauten Zusammenhangs gelegenen Fläche im Sinne einer inneren Verdichtung der Siedlungsstruktur. Die durch die vorgesehenen Festsetzungen bestimmte zulässige Grundfläche baulicher Nutzungen beträgt rd. 1.700 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 20.000 m² (ohne Einzelfall-Vorprüfung) bzw. 70.000 m² (mit Einzelfall-Vorprüfung), die gemäß § 13a BauGB als Höchstgrenzen für Innenentwicklungs-Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren festgelegt sind. Das beschleunigte Verfahren kann daher bei dem vorliegenden Bebauungsplan Anwendung finden. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter ist somit nicht erforderlich. Auch sind die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB so zu bewerten, als seien sie bereits vor Plandurchführung erfolgt oder zulässig. Zu dieser Planung ist daher kein Nachweis einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu erbringen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Das Planungsziel, das sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbindet - Bereitstellung neuer Wohngrundstücke in innenstadtnaher Lage - , trägt insbesondere der Anforderung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung Rechnung.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Wesentliche Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes ergeben sich aus der vorgesehenen Zweckbestimmung des Gebietes für den individuellen Wohnungsbau. Aus dieser Zielsetzung leitet sich zunächst entsprechende Anforderungen an die Dichte des Erschließungssystems, die Tiefe der Baugrundstücke und ihre Ausrichtung ab.

Das Plangebiet umfasst lediglich rund zehn Baugrundstücke, die ausschließlich für den Bau von freistehenden, eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen sind. Der in der Nachbarschaft vorwiegenden Siedlungstypologie mit eher geringen Bebauungsdichte entsprechend, ist eine Parzellierung in Grundstücke mit Größen von rd. 700 bis 900 m² vorgesehen. Der Zuschnitt der Grundstücke und die Regelungen des Bebauungsplanes sollen eine möglichst wirtschaftliche und zweckmäßige Ausnutzung ermöglichen, wobei eine Einfügung der individuellen Grundstücksbebauung in ein städtebauliches Ordnungsprinzip insbesondere durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten ist.

Das Planungskonzept sieht vor, das Gebiet für den motorisierten Verkehr von der Straße Brachenfelder Eck aus zu erschließen. Der Ausbau der Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Neben der Erschließungsfunktion erhält die Straße somit gleichzeitig eine Bedeutung als Spiel- und Aufenthaltsraum. Im Interesse einer Durchlässigkeit des gesamten Siedlungsbereiches für den nicht motorisierten Verkehr wird das Plangebiet des weiteren durch einen

Fuß- und Radweg mit dem westlich verlaufenden Stichweg Richtung Friedhof verbunden. Auf diese Weise kann zur Schaffung günstiger Wegebeziehungen insbesondere für weniger mobile Personengruppen wie z.B. Kinder oder Senioren beigetragen werden.

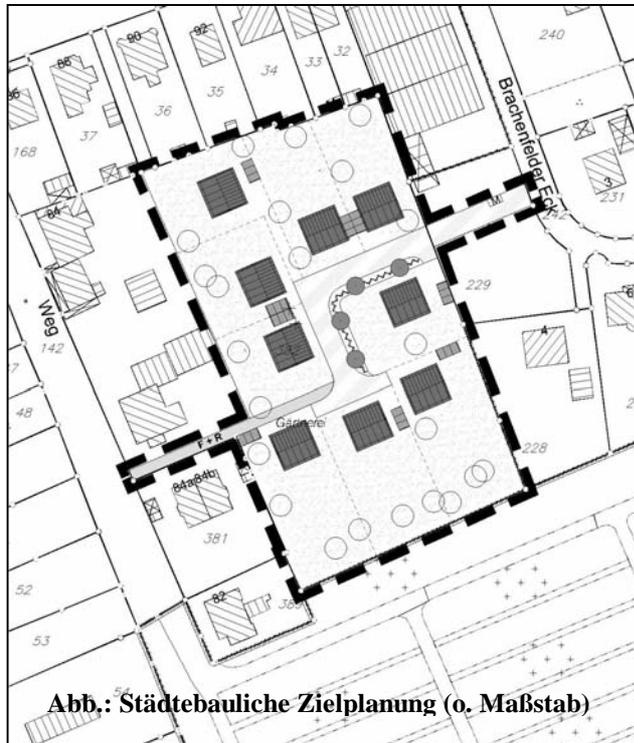


Abb.: Städtebauliche Zielplanung (o. Maßstab)

Die geplante Wohngebiets-Erweiterung fügt sich konfliktfrei in die städtebauliche Umgebung ein; von den in der Nachbarschaft vorhandenen erwerbsgärtnerischen Betrieben gehen keine unverträglichen Immissionen auf das Plangebiet ein. Aufgrund der nur geringen Anzahl zusätzlich erschlossener Baugrundstücke ist auch keine unverträgliche Mehrbelastung der Verkehrsflächen und der angrenzenden Wohngrundstücke zu erwarten.

Auch sonstige schützenswerte Belange der bestehenden Wohnnutzungen werden nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Die Umnutzung einer Gärtnereibetriebes zu Wohngrundstücken geht eher mit einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes einher. Eventuelle entstehende Nachteile wie Einschränkungen bestehender Sichtbeziehungen (z.B. zum Friedhof) durch neue Wohngebäude werden hierdurch kompensiert; sie treten zudem gegenüber den Vorteilen einer inneren Siedlungsentwicklung in der Gewichtung der Belange zurück.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

Für bestehende und geplante Wohngebiete kommen als Festsetzungsmöglichkeiten für die Art der baulichen Nutzung die beiden Nutzungsarten „Reines Wohngebiet (WR-Gebiet)“ oder „Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)“ in Betracht. Gegenüber dem WR-Gebiet eröffnet der Zulässigkeitskatalog des WA-Gebietes ein etwas breiteres Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten und wirkt somit einer rein monofunktionalen Ausprägung von Wohnsiedlungsgebieten entgegen. Diese Festsetzung wird daher für das vorliegende Gebiet gewählt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden dabei jedoch ausgeschlossen, da sie bereits aufgrund ihrer Anforderungen an die Erschließung an diesem Standort kaum integrierbar wären.

Während die Bebauung entlang der Brachenfelder Straße bzw. Hauptstraße durch einen Wechsel von ein- und zweigeschossigen Gebäuden geprägt ist, weist die neuere Wohnbebauung im südlich benachbarten Bereich durchgehend lediglich ein Vollgeschoss auf; eine entsprechende Beschränkung ist auch in dem an das vorliegende Plangebiet unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 155 „Südlich der Hauptstraße“ festgesetzt. Die Festsetzung eines Vollgeschosses wird daher hier übernommen. Zur Wahrung der nachbarlichen Belange bezüglich einer Verschattung wird die Wandhöhe der Gebäude auf maximal 4 Meter, die Bauhöhe auf 9 Meter begrenzt.

Entscheidende Bestimmungsgröße für das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, letztlich also für die Bebauungsdichte in einem Siedlungsbereich, ist die Grundflächenzahl (GRZ). Es wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die es ermöglicht, einen bis zu 25 %igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird einerseits ein dem angestrebten Siedlungscharakter angemessener Freiflächenanteil erreicht, andererseits können Einfamilienhäuser mit einer familiengerechten Wohnfläche errichtet werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann bei einer eingeschossigen Bebauung verzichtet werden, da die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, z.B. in Dachgeschossen, bei der Ermittlung der maßgeblichen Geschossfläche nicht mitzurechnen sind; somit ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bereits hinreichend bestimmt.

Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Der insgesamt versiegelbare Grundstücksanteil beträgt somit 37,5 %. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jeder Bauherr anstreben, dass die Grundstücksversiegelung möglichst gering gehalten wird. Neben der quantitativen Reduzierung befestigter Flächen kann diesem Grundsatz beispielsweise durch Wahl von wasserdurchlässigen Belägen wie Lehmkies, Rasengittersteine etc. entsprochen werden.

Mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Erschließungsstraßen die Mindestmaße für die Freihaltung von Vorgartenbereichen vorgegeben; dies erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten Raumwirkung für den Straßenraum sowie der jeweiligen Orientierung der Baugrundstücke zu den Himmelsrichtungen. Durch die gartenseitige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird des weiteren erreicht, dass größere, zusammenhängende Gartenbereiche von einer Bebauung freigehalten werden. Zur Grenze des Friedhofes hält die überbaubare Fläche einen Abstand von 20 m; die Freihaltung dieses Bereiches von baulichen Nutzungen soll einen gewissen Schutz der Friedhofsbesucher vor als störend empfundenen Einwir-

kungen gewährleisten. Auch die Altgrundstücke an der Brachenfelder Straße sollen soweit möglich vor Beeinträchtigungen aus dem Baugebiet - v.a. durch Verschattung und Einsichtnahme - geschützt werden; daher wird auch die Baugrenze im Norden des Gebietes um 6 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem angestrebten Siedlungscharakter und der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen entspricht. Entsprechend den in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsformen sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Der Bebauungsplan umfasst des weiteren eine Festsetzung, nach der Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, die außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, einen Abstand von mindestens 3 m von den öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen bzw. straßenbegleitende Versickerungsmulden) einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine dominante Prägung des Straßenraumes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird.

Des weiteren wird die Anzahl der Wohnungen durch textliche Festsetzungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Dadurch wird vermieden, dass im Plangebiet Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Nutzung allein aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs und Verkehrsaufkommens zu Nachbarschaftsproblemen führen kann. Bei einer Häufung von Mehrfamilienhäusern wäre die hier überwiegend vorgesehene Erschließung in Form von verkehrsberuhigten Anliegerstraßen ungeeignet.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen

Das Plangebiet wird über die Straße Brachenfelder Eck an die Hauptverkehrsachse des Stadtteils Brachenfeld, den Straßenzug Hauptstraße / Brachenfelder Straße, angebunden. Über diese Achse erfolgt die verkehrliche Verbindung an das Stadtzentrum sowie das überörtliche Straßennetz. Innerhalb eines Umkreises von rd. 1 Km befinden sich nahezu alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen; diese sind somit vom Plangebiet aus auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad günstig erreichbar.

Als zentrale Zufahrt für den motorisierten Verkehr ist eine von der Straße Brachenfelder Eck ausgehende Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Anbindung stellt die einzig mögliche Erschließungsvariante für das Gebiet dar, denn die vorhandene direkte Gärtnerzufahrt von der Hauptstraße verfügt mit einer Breite von rd. 4 m nicht über den für eine Erschließungsstraße erforderlichen Querschnitt und kann somit nicht für diesen Zweck in Anspruch genommen werden. Der westlich benachbarte, von der Brachenfelder Straße zum Friedhof führende Stichweg ist keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, sondern eine ursprünglich nur der Erschließung des Friedhofes dienende Privatstraße, die sich im Eigentum der Kirchengemeinden befindet. Eine verkehrliche Anbindung über diese Straße ist daher nicht möglich. Gleichwohl kann das Plangebiet durch einen Weg mit dieser Stichstraße verbunden werden, um eine kurze Verbindung in Richtung des Friedhofes für den Fußgänger- und Fahrradverkehr zu ermöglichen. Hierbei kann die vorhandene Zufahrt zu dem Doppelhausgrundstück Brachenfelder Straße 84 a/b mitgenutzt werden; im westlichen Abschnitt ist der Weg daher auch für den motorisierten Anliegerverkehr freizugeben.

Dem Ausbau des Brachenfelder Ecks entsprechend, soll auch die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsflächen) mit einer Breite von 6 m gestaltet werden; die geringe Anzahl

der zu erschließenden Wohneinheiten legt eine solche Gestaltung nahe. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ist das Spielen auf der Straße erlaubt. Zur Sicherheit der Kinder müssen die Verkehrsteilnehmer Schrittgeschwindigkeit einhalten.

Zur Abdeckung des Parkplatzbedarfs können bei entsprechendem Bedarf innerhalb der Verkehrsfläche einzelne Parkstände vorgesehen werden, die jedoch nicht in der Planzeichnung örtlich festgesetzt werden, da ihre Lage auf die künftigen Grundstückszufahrten abgestimmt werden soll. Auf diese Weise kann beim Endausbau der Straßen flexibler auf örtliche Gegebenheiten und Erfordernisse reagiert werden.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine Verbindung zur Innenstadt durch die Linie des Anruf-Linien-Taxis A.L.T.-B nach Brachenfeld, die ab dem 01.01.2007 auf dem Straßenzug Brachenfelder Straße / Hauptstraße verkehrt. Die nächstgelegene Haltestelle „Nord-Friedhof“ befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu; dies wurde durch eine Baugrunduntersuchung bestätigt. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt daher über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Auch das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht Anlagen zur Regenwassernutzung zugeführt wird.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der in der Straße Brachenfelder Eck vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Da die Erschließungsstraße im Plangebiet aus Gründen der Flächensparnis keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge erhält, müssen die Anlieger am Abholtag die jeweiligen Gefäße auf dem hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Standort am Eingang des Baugebietes bereitstellen.

Immissionseinwirkungen aus gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen, die mit der in Aussicht genommenen Wohnnutzung nicht vereinbar wären, liegen nicht vor. Die in der Nachbarschaft vorhandenen, kleinen Friedhofsgärtnerei-Betriebe haben nach Kenntnis der Stadt Neumünster bislang zu keinen Störungen im vorhandenen Wohnumfeld geführt. Auch sind angesichts der Entfernung des Gebietes zu stärker frequentierten Hauptverkehrsstraßen keine störende Einflüsse von verkehrlichen Immissionen zu erwarten. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass auch das vorliegende Baugebiet keinen unverträglichen Einwirkungen ausgesetzt ist.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Der weitgehende Verzicht auf baugestalterische Festsetzungen bezüglich der Verwendung von Baustoffen hat in Baugebieten jüngerer Zeit zu Haustypen geführt, für die regionale Baukultur ausgesprochen untypisch sind. Insbesondere das Erscheinungsbild von sogenannten „Blockhäusern“ oder „Blockbohlenhäusern“ widerspricht in mehrfacher Hinsicht den allgemein gültigen hierigen Ansprüchen an die Siedlungsgestaltung. Sie sind daher mit ihrer Umgebung im Sinne der Gestaltungsvorschriften des § 14 Landesbauordnung (LBO) kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung einer landschaftsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens besteht die Zielvorstellung, eine örtliche Bauvorschrift in

den Bebauungsplan aufzunehmen, die eine Errichtung von Wohngebäuden in Form von Blockhäusern oder Blockbohlenhäusern nicht zulässt.

Zum Schutz des Straßenbildes sollen auch Regelungen über Grundstückseinfriedigungen entlang von Verkehrsflächen und Versickerungsmulden in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient, und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann seine Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein, da es sich bei dem Plangebiet um ein intensiv genutztes, teilweise bereits versiegeltes und überbautes Gärtnergrundstück handelt. Die Eingriffe werden zudem durch die Begrenzung der Bebauungsdichte sowie durch Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum minimiert.

Aufgrund der Nutzung des Plangrundstücks durch einen Gärtnereibetrieb wird eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Bei eventuellem Handlungsbedarf sollen entsprechende Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden.

Es kann insgesamt festgehalten werden, dass nach vorhandenem Kenntnisstand

- a) das Plangebiet keinen unverträglichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist,
- b) weder erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft noch sonstige Beeinträchtigungen umliegender Bereiche durch die geplanten Nutzungen zu erwarten sind.

Die Planung ist insoweit mit keinen erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen verbunden.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Herstellung der Erschließungsanlagen soll nach den Vorgaben der Stadt Neumünster in privater Regie durch den Grundstückseigentümer erfolgen; anschließend werden die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Versickerungsmulden von der Stadt kostenfrei übernommen. Hierüber soll ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen werden.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben sind nach Fertigstellung der Baustraßen gegeben.

2. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,69 ha	87,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsmulden	<u>0,10 ha</u>	<u>12,7 %</u>
Gesamtfläche	<u>0,79 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sowie die Herstellung der Baustraßen werden auf rd. 160.000 € geschätzt. Sie sind durch den derzeitigen Eigentümer zu tragen. Die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Entwässerungsmulden werden anschließend von der Stadt Neumünster kostenfrei übernommen.

Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von rd. 30.000 € ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 08. Mai 2007
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)