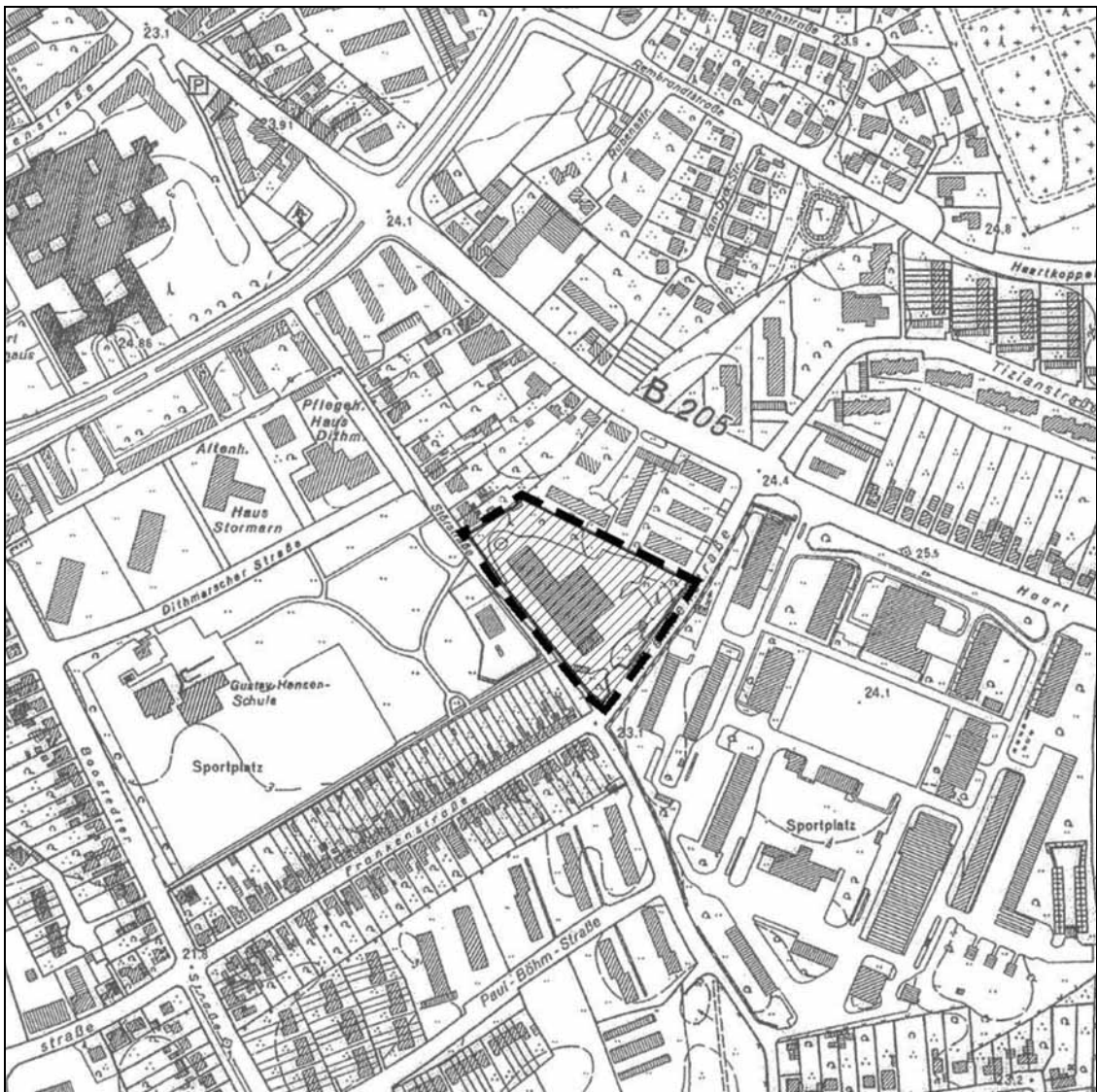




## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54 - STÖRSTRASSE / FRANKENSTRASSE -

für das Grundstück des ehemaligen Mobilmachungsstützpunktes der Bundeswehr an der Kreuzung Störstraße / Frankenstraße (Flurstück 152, Gemarkung Neumünster - 6592 4752, Flur 10) im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg



Übersichtsplan o. M.

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

Stand: 06. Februar 2008  
Anlagen: 12

## **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
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 der im Jahre 2004 durchgeführten Novellierung des BauGB wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert; in der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Mit Wirkung zum 01.01.2007 ist das BauGB durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ erneut 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 beschleunigten 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 Neumünster<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> *Wohnraumversorgungskonzept Neumünster - Bericht* - , erstellt durch: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg 2006

geachtet werden, dass ein Anteil an hochwertigen, attraktiv gelegenen Eigenheim-Bauplätzen für höherqualifizierte Arbeitnehmer bereitgestellt werde.<sup>2</sup>

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. Die Planung stellt des weiteren eine Maßnahme zur nachhaltigen Innenentwicklung des Stadtgebietes dar, denn das überplante Flächenpotential entsteht durch Konversion einer ehemals militärisch genutzten, bebauten und stark versiegelten Fläche. Nachdem die vormalige Nutzung des Grundstückes durch die Bundeswehr aufgegeben wurde, liegt die Fläche bereits seit einigen Jahren brach und trägt zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfelds bei. Bereits aus diesem Umstand heraus ergibt sich das Bestreben zur Konversion dieser Fläche.

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

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von rd. 1,3 ha. Es liegt in rund einem Kilometer Entfernung südöstlich 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.

Im Südosten wird das Grundstück von der Frankenstraße, im Südwesten von der Störstraße begrenzt. Beide Straßenzüge erfüllen die Funktion von Anliegerstraßen in dem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld. Die ehemalige Nutzung des Grundstück als Mobilmachungsstützpunkt der Bundeswehr stand im Zusammenhang mit der unmittelbar südöstlich benachbarten, zwischenzeitlich ebenfalls aus der militärischen Nutzung entlassenen Scholz-Kaserne. Ein Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes wird heute durch die zentrale Aufnahmeestelle für Aussiedler und ausländische Flüchtlinge des Landes Schleswig-Holstein (ZASt) genutzt, der größte Teil dieser Fläche ist jedoch bislang noch keiner neuen Nutzung zugeführt worden. Sowohl südlich als auch nördlich des Plangebietes wird die Bebauung entlang der Störstraße, der Frankenstraße und dem Haart vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, wobei bereichsweise sehr unterschiedliche Bebauungsformen vorliegen: Unmittelbar nordöstlich des Gebietes befindet sich ein zwei- bis dreigeschossiges Mehrfamilienhaus-Ensemble aus den 60er Jahren, nordwestlich schließt sich entlang der Störstraße eine individuelle Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern an, und die Frankenstraße wird durch eine weitgehend einheitliche Bebauung mit kleinen Doppelhäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts auf schmalen, jedoch sehr tiefen Grundstücken geprägt. Im Bereich Störstraße / Dithmarscher Straße befindet sich eine ausgedehnte Grünanlage sowie - in westlicher Richtung anschließend - der Standort der Gustav-Hansen-Schule (Sonderschule) mit angegliedertem Sportplatz und - in nördlicher Richtung - ein großes Seniorenwohn- und Pflegeheim.

Das Innere des Plangebietes wurde ehemals durch ein rd. 100 m langes und max. rd. 45 m breites, zweigeschossiges Lager- und Verwaltungsgebäude mit flach geneigtem Satteldach und roter Klinkerfassade eingenommen. Dieses stand seit Aufgabe der militärischen Grundstücksnutzung leer und wurde unlängst abgerissen. Daneben waren weite Teile des Grundstückes als Lager- und Verkehrsflächen versiegelt. Im Vorwege der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes werden alle Baulichkeiten und Befestigungen beseitigt. Zu den umliegenden Straßenzügen wird das Grundstück durch eine bis zu rd. 2,20 m hohe Einfriedigung abgegrenzt, die aus einem Mauerso-

---

<sup>2</sup> ebd., S. 69 f

ckel mit in einem Abstand von rd. 4 m stehenden Mauerpfeilern sowie jeweils dazwischenliegenden Metallzaun-Elementen besteht. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Einfassung des Straßenraumes und als Zeugnis der ehemaligen Nutzung des Geländes soll diese Einfriedigung nach Möglichkeit erhalten und in die Siedlungsplanung integriert werden. Dies gilt auch für den das Gebiet randlich einfassenden Baumbestand, der ebenfalls eine stark ortsbildprägende Wirkung entfaltet und daher soweit möglich erhalten werden soll.

Das Gelände weist keine starke Reliefausprägung auf. Das natürliche Geländeniveau bewegt sich bei rd. 23,5 bis 24 m ü.NN.

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

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet - ebenso wie das südöstlich benachbarte Gelände der Scholz-Kaserne - als Sonderbaufläche dar. Sowohl südlich als auch nördlich schließen sich Wohnbauflächen an. Westlich benachbart findet sich im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“. Es handelt sich hierbei um den Standort eines von den Stadtwerken Neumünster betriebenen Blockheizkraftwerks. Die westlich sich anschließenden Grünflächen sind mit einer entsprechenden Darstellung und den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ bzw. „Sportplatz“ versehen.

Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung angepasst werden; es soll künftig eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen.

Die Bestandsaussagen des Landschaftsplanes decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Gebiet wird als Sonderbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung geht mit einer Abweichung von dieser Darstellung einher. Aus den bereits genannten Gründen - Entfallen der militärischen Nutzung, Möglichkeit der Konversion einer innerstädtischen Fläche - ist diese Abweichung jedoch städtebaulich erforderlich und vertretbar. Der Landschaftsplan soll durch Fortschreibung an die geänderten Planungsziele angepasst werden.

Weitere 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 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, die vorwiegend ebenfalls durch Wohngebäude geprägt ist, grundsätzlich spannungsfrei ein. Der in Neumünster vorherr-

schenden Nachfrage entsprechend, sollen im Plangebiet Baugrundstücke für den Eigenheimbau geschaffen werden, wobei durch die Festsetzungen eine Bandbreite unterschiedlicher baulicher Ausprägungen vom individuell geplanten Einfamilienhaus bis hin zu Hausgruppen ermöglicht werden.

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. 3.000 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 20.000 m<sup>2</sup> (ohne Einzelfall-Vorprüfung) bzw. 70.000 m<sup>2</sup> (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.

## **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 Planungskonzept sieht vor, das Gebiet für den motorisierten Verkehr von der Frankenstraße aus über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt 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. Dies wird unterstrichen durch die platzartige Erweiterung des Verkehrsraumes im Gebietsinneren, die sowohl als Wendeanlage für größere Fahrzeuge genutzt werden soll, sich aber auch als Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Bewohner des Gebietes eignet. Im Interesse einer Durchlässigkeit des gesamten Siedlungsbereiches für den nicht motorisierten Verkehr wird das Plangebiet des weiteren durch Fußwegverbindungen an die Frankenstraße sowie die Parkanlage zwischen Störstraße und Boostedter Straße angebunden. Auf diese Weise kann zur Schaffung günstiger Wegebeziehungen insbesondere für weniger mobile Personengruppen wie z.B. Kinder oder Senioren beigetragen werden.

Die im Südosten gelegene, mit dichtem Baumbestand versehene Fläche entlang der Frankenstraße soll als öffentlicher Grünbereich erhalten werden. Die Bäume sind soweit möglich zu erhalten, da sie den Straßenraum in erheblicher Weise prägen und somit zur Identitätsbildung des gesamten Quartiers beitragen. Die Grünfläche soll durch Fußwegeverbindungen an das Baugebiet und die Nachbarschaft angebunden werden.

Neben der vorhandenen Toreinfahrt soll auch die Einfriedigungsmauer der ehemals militärischen Liegenschaft als identitätsstiftendes Element nach Möglichkeit erhalten und in die Siedlungs- und Freiflächenplanung integriert werden.

Das Plangebiet umfasst lediglich rund 16 Baugrundstücke, die für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen sind. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden, um den angestrebten Charakter einer nur gemäßigten Verdichtung zu wahren. Zur Störstraße hin soll die Höhenentwicklung auf ein Vollgeschoss reduziert werden; dies dient einerseits der Angleichung an die hier vorhandene Bebauung, andererseits soll im Zusammenhang mit der Festsetzung von Dachneigungen und Firstrichtungen eine einheitliche Bebauungsabfolge im Gebiet erzielt werden. Es ist eine Parzellierung in Grundstücke mit Größen von rd. 550 bis 700 m<sup>2</sup> für Einzel- und rd. 400 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser vorgesehen. Abweichend hiervon ist jedoch auch eine verdichtete Bebauung mit Hausgruppen denkbar; die Grundstücksvermessung soll sich an dem zum Zeitpunkt der Erschließung abzeichnenden Bedarf orientieren.

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.

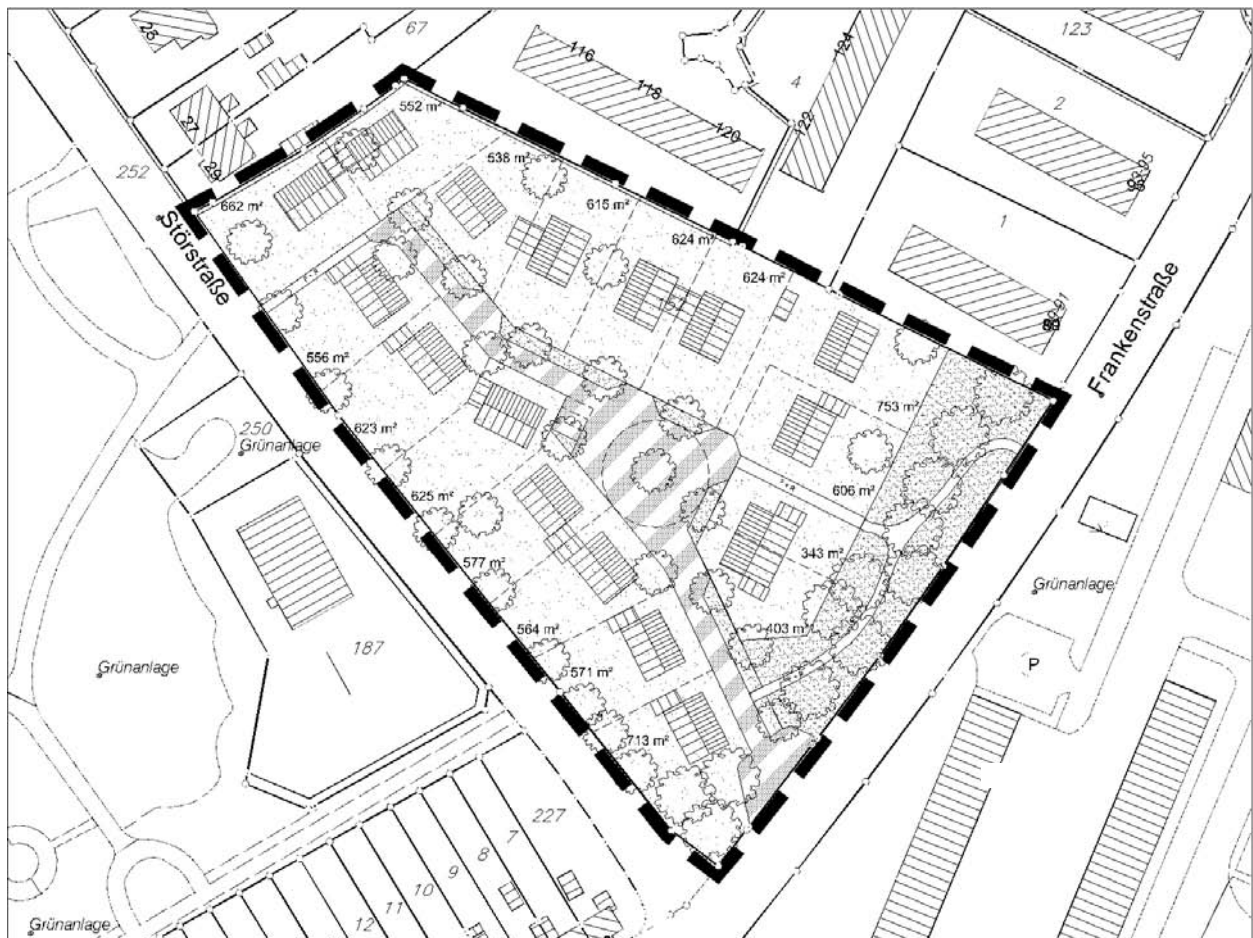


Abb.: Städtebauliche Zielplanung (o. Maßstab)

Die geplanten Nutzungen fügen sich konfliktfrei in die städtebauliche Umgebung ein; von den in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen gehen auch 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 Konversion einer ehemaligen militärischen Fläche zu Wohngrundstücken geht eher mit einer Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes einher.

## **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.

Die Bebauung der Grundstücke in Nachbarschaft des Plangebietes ist eher heterogen ausgeprägt. Während die Grundstücke nördlich des Plangebietes mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut sind, herrscht in dessen sonstiger unmittelbarer Umgebung entlang der Frankenstraße und der Störstraße eine eingeschossige Bauweise in unterschiedlichen Ausprägungen (Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser) vor. Für die Bebauung im Plangebiet ergibt sich aus der vorhandenen Umgebung diesbezüglich kein unmittelbar vorgegebener Rahmen. Zur Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Bebauungen wird im nördlichen Teil des Gebietes eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe bis zu 10 m als zulässig festgesetzt. Die für Einfamilienhausgebiete übliche Beschränkung auf ein Vollgeschoss entspricht zwar der gängigen Baupraxis, verhindert jedoch die Verwirklichung zweigeschossiger Haustypen, wie sie beispielsweise im Rahmen des experimentellen und kostengünstigen Wohnungsbaus entwickelt worden sind. Kennzeichen dieser Haustypen sind flach geneigte Dächer, deren Firsthöhe in der Regel unterhalb der Firsthöhe von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit steilen Satteldach bleibt. Um eine Ausgrenzung der beschriebenen Haustypen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen hier generell festgesetzt. Abweichend hiervon wird für die südliche Grundstücksreihe eine eingeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 40 - 50° sowie einer straßenparallelen Firstrichtung festgesetzt, da hier gegenüber der Störstraße eine einheitlichere Bebauungsabfolge erzielt werden soll.

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 0,3 festgesetzt, die es ermöglicht, einen bis zu 30 % igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird einerseits ein dem angestrebten Siedlungscharakter angemessener Freiflächenanteil erreicht, andererseits wird eine dem zentrumsnahen Standort angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht. Für Reihen-Mittelhäuser wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen, sofern die Hausgruppe insgesamt eine GRZ von 0,3 einhält.

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 so-



mit 45 %. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jeder Bauherr anstreben, dass die Grundstücksversiegelung möglichst gering gehalten wird. Neben der quantitativen Reduzierung befestigter Flächen - z.B. durch zweigeschossige Bauweise - kann diesem Grundsatz beispielsweise durch Wahl von wasserdurchlässigen Belägen wie Lehmkies, Rasengittersteine etc. entsprochen werden.

Durch Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Geschossfläche in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt. Geschossflächen von Dach- oder Staffelgeschossen, die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterhalb der Vollgeschossgrenze bleiben, werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet. Die für die zweigeschossigen Baugebiete festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3, multipliziert mit der Anzahl der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Auch hier wird eine höhere Ausnutzung mit einer GFZ von 0,8 für Reihen-Mittelhäuser ermöglicht, sofern die gesamte Hausgruppe den festgesetzten Wert von 0,6 nicht überschreitet. Für die Baugebietsteile mit einer eingeschossigen Bebauung wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Erschließungsstraßen die Mindestmaße für die Freihaltung von Vorgartenbereichen in unterschiedlicher Breite vorgegeben, und zwar 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 erreicht, dass größere, zusammenhängende Gartenbereiche freigehalten werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem angestrebten Siedlungscharakter und der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen entspricht. Im Rahmen dieser Festsetzung können sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch kürzere Reihenhauszeilen auf den Baugrundstücken errichtet werden.

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 Straßenflächen sowie straßenbegleitenden 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.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über die Frankenstraße und die Störstraße an die Hauptverkehrsstraßen Haart und Boostedter Straße angebunden. Über diese Achsen 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 Frankenstraße ausgehende Erschließungsstraße in das Plangebiet vorgesehen. Diese mündet zunächst in einer platzartigen Erweiterung, die auch als Wendeanlage z.B. für Müllfahrzeuge geeignet ist. Nach Nordwesten wird die Erschließungsfläche in Form eines Anliegerwegs fortgeführt. Die Planstraße soll insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) in einer Breite von 5,0 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 sind innerhalb der Verkehrsfläche einzelne Parkstände vorgesehen, deren Lage im Einzelfall 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 auf der Straße Haart verkehrenden Linien 6, 66 und 8. Die nächstgelegene Haltestelle „Frankenstraße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt daher über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Auch das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen 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.

#### **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. Gemeint sind die sog. „Blockhäuser“ oder „Blockbohlenhäuser“. In der ländlichen Baugeschichte wurden derartige Baukonstruktionen allenfalls bei untergeordneten Gebäuden wie Kornspeichern o. ä. angewendet, nie jedoch für Wohngebäude oder sonstige Hauptgebäude. Im Gegensatz zu Gebäuden in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterung versehen sind, widerspricht das Erscheinungsbild von Wohnhäusern in der genannten Konstruktionsart in mehrfacher Hinsicht den allgemein gültigen Gestaltungsansprüchen. 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.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen und der straßenparallelen Firstrichtung für die südliche Grundstücksreihe sollen gewährleisten, dass gegenüber der Störstraße ein einheitlicherer Bebauungseindruck entsteht, welcher dem in sich geschlossenen Charakter des Gebietes entspricht.

Aus gestalterischen Gründen sollen auch Regelungen über Grundstückseinfriedigungen entlang von Verkehrsflächen, Versickerungsmulden und öffentlichen Grünflächen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. Ausgenommen von dem Verbot geschlossener Einfriedigungen ist die Straßenfront entlang der Störstraße, da diese bereits durch die vorhandene Mauereinfassung des ehemaligen Bundeswehrgrundstücks entsprechend vorgeprägt ist.

## **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 BauGB 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, größtenteils bereits versiegeltes und überbautes Grundstück handelt. Die Begrenzung der Bebauungsdichte, die Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum sowie insbesondere die Erhaltung eines Teils der vorhandenen Großbäume als Solitäre und als Gehölzbestand innerhalb der als Parkanlage ausgewiesenen Grünfläche führt darüber hinaus zu einer deutlichen Eingriffsminimierung.

Die Planung löst keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus. Im Plangebiet liegen unverträgliche Immissionen von umgebenden gewerblichen oder sonstigen Nutzungen nicht vor. Unzumutbare Beeinträchtigungen aus verkehrlichen Lärmquellen sind angesichts der Entfernung des Gebietes zu stärker frequentierten Hauptverkehrsstraßen (Entfernung zur Straße Haart: rd. 100 m) ebenfalls nicht zu erwarten; gemäß den Ergebnissen der Lärmkartierung 2007 in Schleswig-Holstein liegen die verkehrlichen Immissionen in weiten Teilen des Plangebietes unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Lediglich im nördlichen Bereich wird der nächtliche Orientierungswert um bis zu rd. 2 dB(A) geringfügig überschritten; diese Abweichung ist angesichts des innerstädtischen Standortes dieses Gebietes jedoch als städtebaulich vertretbar zu bewerten, zumal durch eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden bzw. Südwesten eine günstige Abschirmung von der Schallquelle erzielt werden kann.

Aufgrund der militärischen Vornutzung bestand ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen in bestimmten Teilbereichen des Grundstücks. Ein vom Geoinformationsdienst der Bundeswehr erstelltes Gutachten verwies auf mögliche Kontaminationen im Bereich eines verfüllten Heizöltanks sowie einer ehemalige Abschmiergrube. Mit einer weiteren orientierenden Untersuchung (ECOS Umwelt Nord, 14.07.2007) wurde nachgewiesen, dass außer der Entsorgung des Tanks und des Erdreichs im Bereich der Abschmiergrube kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll alsbald mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Nach Fertigstellung der Baustraßen sind die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben gegeben.

Für die neuen Baugrundstücke sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der dazu von der Stadt Neumünster erlassenen Erschließungsbeitragsatzung zu erheben. Vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien können mit den Grundstückserwerbern Ablösevereinbarungen bezüglich der Erschließungsbeiträge getroffen werden. Die Erschließungsbeiträge fließen in den Kaufpreis für die Baugrundstücke ein und werden mit diesem abgelöst.

## **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)	1,00 ha	76,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich		
Versickerungsmulden	0,15 ha	12,1 %
Öffentliche Grünfläche / Parkanlage	<u>0,16 ha</u>	<u>11,9 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>1,31 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von **rd. 250.000,00 €** ermittelt worden. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von **rd. 58.000,00 €** ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 06. Februar 2008

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

(Heilmann)