



BEGRÜNDUNG ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 156 - LINDENALLEE / HASSELKAMP -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM GRUNDSTÜCK KIELER STRASSE 410 IM NORDEN, DEN GRUNDSTÜCKEN PREETZER LANDSTRASSE 10 UND WICHELKAMP 6 IM OSTEN, DER STRASSE WICHELKAMP UND DEM VERLEGTEN FUßWEG KATZENSTEIG IM SÜDEN UND DER KIELER STRASSE IM WESTEN IM STADTTEIL TUNGENDORF



Übersichtsplan M : 5.000

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

Stand: 15.08.2011
Anlagen: 9

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
3. Ausgangslage, Bestand	4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben.....	5
B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156, 1. Änderung	6
2. Festsetzungen der Planänderung	7
3. Auswirkungen.....	7
C. PLANDURCHFÜHRUNG.....	8
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	8
2. Rechtsfolgen.....	8
3. Bodenordnung.....	8
4. Städtebauliche Gebote.....	8
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	9
1. Flächenangaben, Daten	9
2. Kosten und Finanzierung	9

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. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann für diese Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ wurde während der Jahre 1992 bis 1998 aufgestellt. Er umfasst zwei Teilgebiete mit Größen von rd. 3,3 bzw. 1,4 Hektar im Stadtteil Tundendorf. Das größere Teilgebiet I befindet sich im Siedlungsbereich des Stadtteils, während das Teilgebiet II eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche im Randbereich des früheren Kiesgrubengeländes „Vierkamp“ erfasst; die hier getroffenen Festsetzungen dienen ausschließlich dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Teilgebiet I umfasst neben bebauten Grundstücken an der Kieler Straße und am Rüschedal einen bis dahin unbebauten Hinterliegerbereich zwischen den Endpunkten der Straßen Lindenallee und Hasselkamp; der Bebauungsplan sieht die Nutzung dieser Flächen als Wohngebiet vor. Nachdem sich die Bedingungen für die Umsetzung des ursprünglichen Erschließungs- und Baukonzeptes durch die Insolvenz eines der Grundstückseigentümer entscheidend geändert hatte, wurde der Bebauungsplan durch eine 1. Änderung im Jahre 2005 an die geänderten Voraussetzungen angepasst.

Einer der wesentlichen Ausgangsvoraussetzungen für die Ausgestaltung sowohl der ursprünglichen als auch der geänderten Planfestsetzungen war die seinerzeitige Absicht des an der Kieler Straße befindliche Gärtnereibetriebes, diesen Standort mittelfristig aufzugeben, so dass diese Grundstücksfläche in die grundlegende Neuordnung des Bereiches einbezogen werden sollte. Die rückwärtigen Teile des Grundstücks wurden daher dem an die neue Erschließungsstraße Wichel-

kamp angebundenen, für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehenen Bereich zugeordnet.

Der Eigentümer der Gärtnerei hat nunmehr die Absicht bekundet, die rückwärtigen Betriebsflächen nicht, wie ursprünglich geplant, für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, sondern seinen Betrieb an diesem Standort langfristig weiterbetreiben und ggf. erweitern zu wollen. Der geltende Bebauungsplan Nr. 156 in der Fassung seiner 1. Änderung steht dieser Nutzung durch seine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Grundstückerschließung entgegen. Um den Fortbestand und die Entwicklungsmöglichkeit der Gärtnerei an diesem Standort zu sichern, ist daher eine erneute Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Hierdurch soll die Erschließung des Betriebsgrundstücks von der Straße Wichelkamp abgetrennt und auf die Zufahrt von der Kieler Straße beschränkt werden. Des weiteren soll das Baufenster so erweitert werden, dass dem Betrieb ein ausreichender baulicher Entwicklungsspielraum eingeräumt wird.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, findet das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt u.a. auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 3,7 km nördlich des Stadtzentrums im Norden des Stadtteils Tungendorf. Die Entfernung zum Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt des Stadtteils am „Tungendorfer Markt“ beträgt ca. 600 m. Diesem Stadtteilzentrum zugeordnet sind die Pestalozzischule (Grund- und Hauptschule) und die Andreaskirche mit angegliedertem Kindergarten. Den nächstgelegenen Kinderspielplatz am Eichenplatz erreicht man in ca. 400 m Entfernung.

Auf der Kieler Straße wird die Haltestelle „Katzensteig“ von der SWN-Buslinie 1 bedient. Die Kieler Straße verfügt beidseitig über getrennte Fuß- und Radwege. Über den Katzensteig bestehen Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Kieler Straße und Rüschdahl.

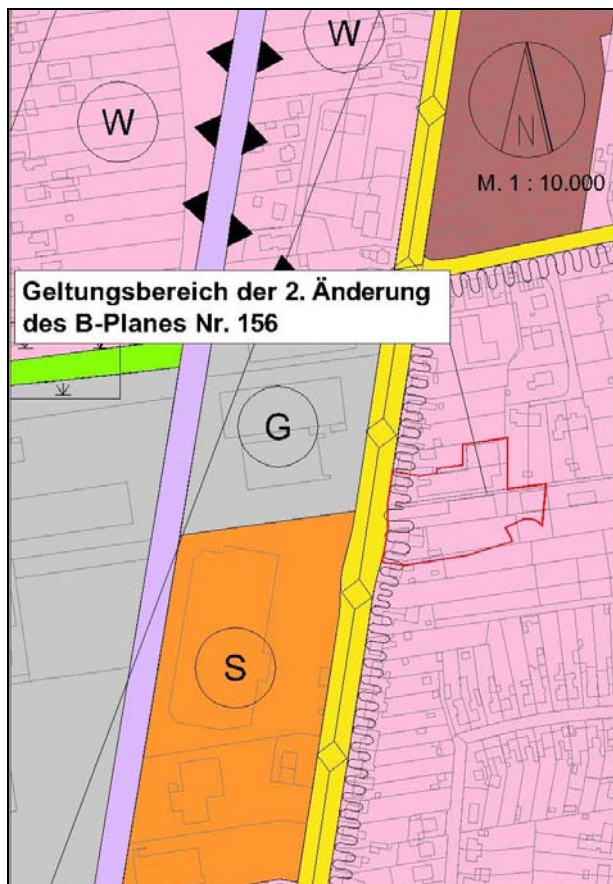
Die ehemals unbebauten Flächen zwischen Kieler Straße und Rüschdahl wurden nach Durchführung eines Umlegungsverfahrens neu parzelliert. Die neu entstandenen Baugrundstücke werden durch die im Bebauungsplan Nr. 156 vorgesehene Ergänzung des Straßensystems (Nord-Süd-Verbindung der ehemaligen Endpunkte von Lindenallee und Hasselkamp sowie Ost-West-Achse durch die neuen Straßen Wichelkamp und Wittdornkamp) erschlossen. Die Verkehrsflächen sind derzeit als Baustraßen ausgebaut. Nach überwiegender Fertigstellung der Wohnbebauung soll der endgültige Ausbau erfolgen. Bislang sind jedoch erst wenige Baugrundstücke im Inneren des Gebietes baulich genutzt.

Der von der vorliegenden Änderungsplanung erfasste Bereich wird im wesentlichen von dem Betriebsgrundstück einer Gärtnerei eingenommen. Die Grundstücksnutzung wird neben einigen massiven Gebäude sowie einer Stellplatzanlage an der Kieler Straße vorwiegend durch Gewächshäuser im hinterliegenden Grundstücksbereich geprägt. Des weiteren werden drei Wohngrundstücke durch die Planung erfasst. Hiervon befindet sich eines an der Kieler Straße; dieses Grundstück war bis vor kurzem mit einem freistehenden Wohngebäude bebaut, das jedoch unlängst abgebrochen worden ist, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Zwei weitere bislang unbebaute Grundstücke befinden sich im östlichen, am Endpunkt der neuen Erschließungsstraße Wichelkamp gelegenen Teil des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um Baugrundstücke, die im Rahmen des Umlegungsverfahrens neu gebildet worden sind.

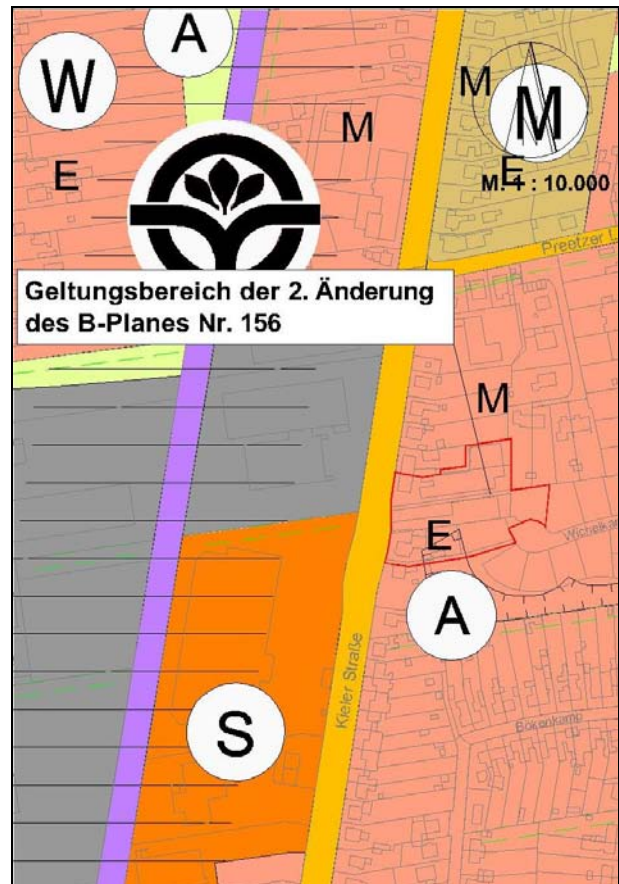
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche vor. Die angrenzende Kieler Straße wird als örtliche / überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt; auf der westlichen Seite der Kieler Straße befinden sich Flächen mit einer Darstellung als Sonder- bzw. gewerbliche Baufläche. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellten Wasserschutzgebiet, Schutzzone IIIa.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster weicht in seinen Bestandsdarstellungen nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Zusätzlich sieht er für den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 156 die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Der Darstellung wird durch Festsetzung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Erhalt und Entwicklung einer Obstwiese) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entsprochen.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, M 1 : 10.000



Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan, M 1 : 10.000

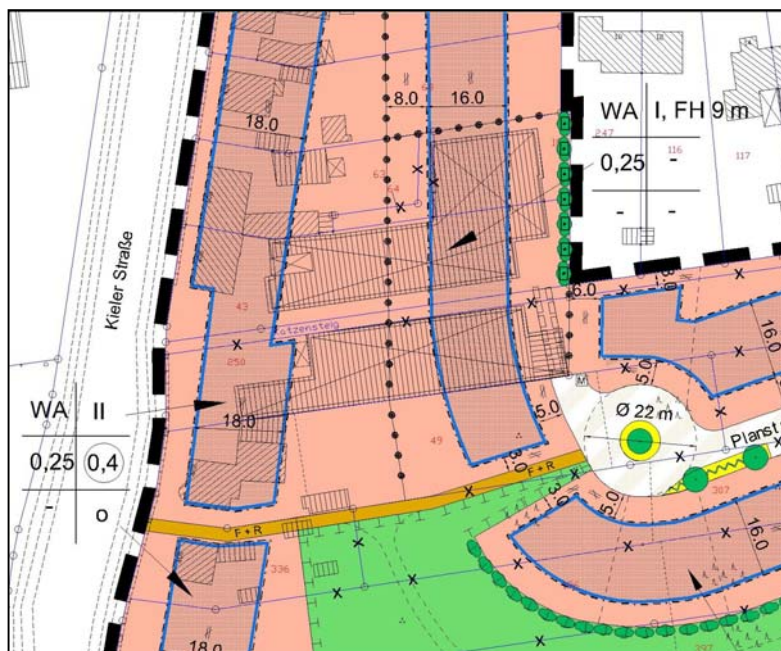
Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten.

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156, 1. Änderung

Für den vorliegenden Planänderungsbereich gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ in der Fassung seiner 1. Änderung, die am 09.07.2005 Rechtskraft erlangt hat.

Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke, einschließlich des Betriebsgeländes der Gärtnerei, sind in der geltenden Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist im Bereich entlang der Kieler Straße eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgelegt. Für die Baugrundstücke im hinterliegenden östlichen Bereich wird dagegen lediglich ein Vollgeschoss als zulässig bestimmt; die GRZ beträgt auch hier 0,25, eine GFZ ist jedoch nicht festgesetzt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“, Verkleinerung o. Maßstab

Die Stellung der Gebäude wird festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Die Baufenster weisen Tiefen von 18 m im Bereich entlang der Kieler Straße und 16 m im hinterliegenden Bereich auf. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen soll nach den Planfestsetzungen ein großzügig dimensionierter Gartenbereich von baulichen Nutzungen freigehalten werden.

Im Süden des Änderungsgebietes verbindet ein Fuß- und Radweg (verlegter Weg „Katzensteig“) den Endpunkt des Wickelkamps mit der Kieler Straße. Die Erschließung der östlichen Baugrundstücke, auch des rückwärtigen Teils

des Gärtnereigrundstücks, ist über den Wickelkamp vorgesehen. Dieser weist an seinem westlichen Endpunkt eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m auf. Von dieser Wendeanlage führt ein rd. 10 m langer Stichweg in nördlicher Richtung, um das hier gelegene Baugrundstück im Hinterliegerbereich des Grundstücks Kieler Straße 404 zu erschließen. Über dieses Grundstück ist in weiterer nördlicher Verlängerung ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Hinterliegergrundstücks Kieler Straße 406 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um für das betroffene Baugrundstück eine günstige Erschließungsmöglichkeit ohne Beeinträchtigung des vorderen Grundstücksbereiches zu schaffen. Beide Grundstücksteile sind Bestandteil des Gärtnerei-standortes. Die ursprüngliche Absicht des Betriebes, diesen Standort aufzugeben und ihn zu Wohnzwecken umzunutzen, wurde inzwischen aufgegeben, so dass für diesen Bereich nunmehr eine abweichende Form der Erschließung gewählt werden soll, u.a. um eine Belastung des Wickelkamps mit gewerblichen Verkehren auszuschließen.

2. Festsetzungen der Planänderung

Gegenstand der Planänderung ist die Anpassung der Festsetzungen an den nunmehr vorgesehenen Erhalt des Gärtnereibetriebes an seinem derzeitigen Standort Kieler Straße 404 - 406; eine Erweiterung des Betriebes auf das unmittelbar südlich benachbarte, derzeit ungenutzte Grundstück Kieler Straße 402 soll ebenfalls ermöglicht werden. Zu diesem Zweck werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend erweitert. Darüber hinaus wird die Grundflächenzahl von derzeit 0,25 auf 0,4 erhöht, um eine den betrieblichen Anforderungen entsprechende bauliche Ausnutzung der Grundstücke weiterhin zu ermöglichen. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird geregelt, dass Gärtnereibetriebe in diesem Teil des allgemeinen Wohngebiets nicht nur als Ausnahme, sondern allgemein zulässig ist. Da Konflikte dieses Betriebes mit seinem ansonsten durch Wohnnutzungen dominierten Umfeld der Stadt Neumünster bislang nicht bekannt geworden sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch künftig eine problemfreie Nutzungsnachbarschaft bestehen wird.

Des weiteren ist vorgesehen, die Betriebsfläche der Gärtnerei von der rückwärtigen Erschließung über den Wichelkamp abzukoppeln, da eine Anfahrt über diese als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehene Straße für den gewerblichen Verkehr ungünstig wäre und vom Betrieb auch nicht gewünscht wird. Der von der Wendeanlage am westlichen Endpunkt des Wichelkamps ausgehende Erschließungsschich in Richtung des Betriebsgrundstücks wird daher aufgehoben und den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen, so dass sich eine Verringerung der Erschließungsflächen um rd. 50 m² ergibt.

Die sonstigen städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen werden aus dem geltenden Bebauungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung weitgehend unverändert übernommen. Insgesamt werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt, so dass das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden kann.

3. Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke erfolgt über Anbindungen an die vorhandenen Erschließungsstraßen: Das Betriebsgrundstück der Gärtnerei soll - wie bislang - ausschließlich von der Kieler Straße erschlossen werden. Die Anbindung rückwärtiger Grundstücksteile, die zum Zwecke der Umwandlung dieses Bereiches in Wohngrundstücke vorgesehen war, entfällt mit dieser Planänderung. Die beiden im Osten des Gebiets befindlichen Grundstücke werden dagegen weiterhin über den Wichelkamp angebunden. Ein Teil der ursprünglich festgesetzten Straßenfläche kann somit entfallen und als Baugrundstücksfläche genutzt werden. Die Baustraßenbefestigung in diesem Bereich soll wieder aufgenommen werden.

Eine Anschluss an zentrale Ver- und Entsorgungssysteme ist gegeben. Die Umsetzung der Planung erfordert mithin keine Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch den städtischen Fuhrpark.

4. Umweltbelange

Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten vorliegen, wird die vorliegende Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen. In dieser Hinsicht ist insbesondere der Aspekt der Bodenversiegelung relevant, der sich durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken kennzeichnet. Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass sich gegenüber dem geltenden Planungsstand festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eine - zumindest theoretische - Zunahme der möglichen Bodenversiegelung ergibt. Diese resultiert aus der für den betreffenden Bereich vorgesehenen teilweisen Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,4 (s. vorstehender Absatz). Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung einer festgesetzten GRZ um 50% durch die Grundflächen von Nebenanlagen ergibt sich rechnerisch eine potentielle Mehrversiegelung um rd. 900 m². Diese Differenz stellt sich jedoch nur gegenüber dem planungsrechtlichen Stand dar und relativiert sich bei Betrachtung der faktisch vorhandenen und Bestandsschutz genießenden Nutzung im Bereich des Gärtnereibetriebes. Gegenüber diesem Zustand stellt das durch die Planänderung festgesetzte Nutzungsmaß keine Erhöhung dar. Es wird somit davon ausgegangen, dass diese Änderung faktisch keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in die Belange von Boden, Natur und Landschaft auslöst.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Für die Umsetzung der in der Bebauungsplanänderung festgelegten Planungsabsichten sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Plangebiet ist bereits durch die Kieler Straße sowie den Baustraßenausbau des Wichelkamps erschlossen. Der Endausbau dieser Straße soll nach überwiegender Fertigstellung der Grundstücksbebauung erfolgen.

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans teilweise geändert. Die ansonsten bestehende Regelungen haben weiterhin Bestand. Insoweit erfüllen die Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

3. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Fläche des ursprünglich als Teil der Erschließungsanlagen vorgesehene Straßenabschnitt nördlich der Wendeanlage Wichelkamp soll aufgeteilt und den angrenzenden Baugrundstücksflächen zugeschlagen werden. Ein freihändiger Erwerb durch die Grundstückseigentümer wurde bereits vorbereitet.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt insgesamt rd. 5.650 m²; bis auf den rd. 200 m² große Parzelle des Fuß- und Radwegs „Katzensteig“ werden lediglich Baugrundstücke mit einer Festsetzung als allgemeine Wohngebiete von der Planung erfasst.

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung der vorliegenden Bebauungspläne entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Neumünster oder andere Betroffene.

Neumünster, den 15.08.2011

Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung

Abteilung Stadtplanung und Erschließung

Im Auftrag

(Heilmann)