

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Neumünster
- Gebiet zwischen Wasbeker Straße und Wernershagener
Weg, ostwärts der Kleingartenanlage -

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 101 soll für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes (BBauG) erforderliche Maßnahmen bilden. Er soll vorwiegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und auch die Eigentumbildung im Wohnungsbau fördern. Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster entwickelt und mit diesem in Übereinstimmung.

2. Inhalt des Planes

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und auf rückwärtige Grundstücksteile der sehr tiefen Grundstücke an der Wasbeker Straße und am Wernershagener Weg, deren bauliche Erschließung zweckmäßig ist. Ein Teil der Grundeigentümer an der Wasbeker Straße hat bereits entsprechende Erschließungswünsche für das Hinterland ihrer Grundstücke geäußert. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Holstein und der Stadt Neumünster zum Zwecke der Erschließung und Bebauung erworben.
- 2.2 Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach § 9 des BBauG, soweit diese zu seiner Durchführung und für die Zulassung von Vorhaben nach § 30 BBauG erforderlich sind. Ferner sind textliche Festsetzungen über die Stellung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie für Vorgärten und Einfriedigungen getroffen, die eine harmonische Ausgestaltung des Baugebietes sicherstellen sollen. Darstellungen ohne Normcharakter sollen der allgemeinen Orientierung dienen.
- 2.3 Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine Wohnsammelstraße zwischen Wasbeker Straße und Wernershagener Weg, etwa in der Verbindungslinie Franz-Wieman-Straße/Baumschulenweg, an die 2 Stichstraßen in westlicher und eine Stichstraße in ostwärtiger Richtung anbinden. Die Wohnsammelstraße ist bereits "Liegnitzer Straße", die südwestlich vorgesehene Stichstraße "Kolberger Straße" benannt worden. Zwischen den beiden westlichen Stichstraßen ist ein Kinderspielplatz festgesetzt, der von diesen über Fußwege zu erreichen ist. Die Erschließungsstraßen erhalten 2spurige Fahrbahnen mit teilweise angegliederten Parkspuren und beiderseitig Fußwege. Erschließungsstraßen und Kinderspielplatz sind als öffentliche Einrichtungen vorgesehen. Ausgenommen hiervon bleiben 4 kurze Wohnwege südlich der nordwestlichen Stichstraße, die ausschließlich der Zuwegung der angeschlossenen Wohngrundstücke dienen und deshalb als Privatwege zu diesen gehören sollen. Der Ausbau der Liegnitzer Straße (erster Abschnitt ab Wernershagener Weg), und Kolberger Straße

sowie des Kinderspielplatzes erfolgt im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Gemeinnützige Baugenossenschaft Holstein. Die übrigen Straßen werden zu ggb. Zeit durch die Stadt Neumünster ausgebaut.

Die Baugrundstücke erhalten Anschluß an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und voraussichtlich auch Gas sowie an die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem.

- 2.4 Die Wohnbauflächen sind im Bebauungsplan als reines bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung durch Angabe von Baulinien, Baugrenzen, Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. An der nordwestlichen und der ostwärtigen Stichstraße sind teilweise Doppelhäuser zu errichten, soweit die Grundstücke eine geringere Breite als 16 m aufweisen und die Grundstücksgrenzen nicht geändert werden. Auf diese Weise soll verhindert werden, daß bei der vorgeschriebenen Traufstellung der Gebäude zu kurze Baukörper entstehen.
- 2.5 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gelände von rd. 9 ha Bruttobauland. Davon entfallen rd. 1,35 ha auf Straßenverkehrsflächen (15%) und rd. 0,36 ha auf den Kinderspielplatz (4%). Das Nettobauland beträgt somit rd. 7,3 ha (81%).
- 2.6 Die Gesamtzahl der im Planbereich unterzubringenden Wohnungen beträgt rd. 180. Davon entfallen 96 Miet- und Eigentumswohnungen in 2- bis 4geschossiger Gruppenbauweise auf Vorhaben der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Holstein. An der Liegnitzer Straße sind u.a. etwa 10 Einzelhäuser mit rd. 20 Wohnungen vorgesehen, die auch der Unterbringung von nichtstörenden Handwerksbetrieben und Läden dienen können. An den nördlich gelegenen Stichstraßen können rd. 64 Eigenheime als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die mittlere Wohndichte in den einzelnen Wohngruppen liegt zwischen 16 und 52 Wohnungen je ha Nettobauland, im Durchschnitt also bei rd. 25 Wohnungen je ha Nettobauland.
- 2.7 Die Garagen und Stellplätze im Bereich der 1- und 2geschossigen Bauweise sind innerhalb der auf den Grundstücken ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Im Bereich der 3- bis 4geschossigen Wohnbauten sind Flächen für 82 Garagen und Stellplätze als Sammelanlagen vorgesehen, so daß fast für jede Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz zur Verfügung stehen wird. Die vorgesehenen öffentlichen Parkflächen an den Straßen können 75 Kraftfahrzeuge aufnehmen.

3. Kosten

Die der Stadtgemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehenden Kosten sind wie folgt überschläglich ermittelt worden:

a) Für den Ausbau des Schmutzwasserkanals	DM	180.000,--
b) für den Ausbau der Straßen 10 % Anteil von DM 700.000,--	= DM	70.000,--
c) für den Grunderwerb einschl. damit zusammenhängender Entschädigungen usw. 10 % Anteil von DM 73.500,--	= DM	7.350,--
		<hr/>
insgesamt	DM	257.350,--

Die Kosten für den Kinderspielplatz trägt die Gemeinnützige Baugenossenschaft Holstein im Rahmen des Anbauvertrages (Erschließungsvertrag).

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Bebauungsplan sichert der Stadt die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§24 BBauG). Bodenordnungsmaßnahmen kommen im Bereich der nördlichen Stichstraßen ggf. als Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung in Frage, soweit freiwillige Vereinbarungen nicht oder nicht rechtzeitig zum Ziele führen.

5. Abstimmung des Bebauungsplanes Nr. 101 mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 100 und Nr. 15

5.1 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 - Gebiet Wasbeker Straße westlicher Teil bis zur Stadtgrenze - sind von der Planung betroffene Grundstücke entsprechend damals geltender Verfahrensregeln überwiegend in ihrer Gesamtheit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, obwohl diese oder Teile derselben nicht als Bauland in Frage kamen, oder entsprechende Festsetzungen nach § 9 BBauG hierfür nicht getroffen wurden. Dies ist nach neueren Verfahrensregeln weder zweckmäßig noch erforderlich. Aus diesem Grunde hat der Herr Minister für ASV in Übereinstimmung mit dem Stadtbauamt den Bebauungsplan Nr. 100 nur für den erforderlichen Teil des Geltungsbereiches genehmigt. Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat ihren Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 100 vom 29. 4.1965, Drucksache Nr.1460/62 mit Beschluß vom 8.11.1966 dahingehend geändert, daß der räumliche Geltungsbereich des Planes auf den vom Minister für ASV vorweg genehmigten Teil, der am 1. 9.1965 Rechtskraft erlangt hat, beschränkt bleibt. Die beschlossene Änderung des Satzungsbeschlusses berührt somit nicht den rechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes und ist auch nicht mit Nachteilen für die öffentlichen oder privaten Interessen verbunden. Es wurde damit vielmehr der Weg freigemacht, die in den Bebauungsplan Nr. 101 nunmehr einbezogenen rückwärtigen tiefen Grundstücksteile der Grundstücke an der Wasbeker Straße der baulichen Erschließung und Nutzung zuzuführen.

5.2 Der Bebauungsplan Nr. 100 (rechtskräftiger Teil) wird im Bereich der Wasbeker Straße 205 und 211 - Gemarkung Neumünster, Flur 6293 B, Flurstücke 44 und 81 teilweise - aufgehoben, soweit diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 einbezogen worden sind. Diese Aufhebung eines rechtskräftigen Teiles des Bebauungsplanes Nr. 100 ist erforderlich, weil diese Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 101 Eckgrundstücke werden und die Bauungsmöglichkeit entlang der Front der Liegnitzer Straße neu geregelt werden muß. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird dabei erhöht, die Nutzungsart - allgemeines Wohngebiet - ist beibehalten worden.

5.3 Der Bebauungs- (Durchführungs-)plan Nr. 15, Gebiet verlängerte Roonstraße - Steinkamp - Wasbeker Straße wird im Bereich des rückwärtigen Teiles des Grundstückes Wasbeker Straße 173 a - Gemarkung Neumünster, Flur 6293 B, Flurstück 28 teilweise - aufgehoben, soweit dieses in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 einbezogen worden ist.

Diese Aufhebung eines Teiles des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 ist ebenfalls erforderlich, um den rückwärtigen Teil des Grundstückes Wasbeker Straße 173 a in den Bebauungsplan Nr. 101 einbeziehen zu können. Es handelt sich um bisher nicht überbaubare Grundstücksfläche, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 101 der Bebauung erschlossen wird.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen (Satzungsnormen). Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.



Neumünster, den 22. 2.1968

Stadt Neumünster

Der Magistrat

Stadtbauamt

gez. *K. K. K.* p h

Stadtbaurat