

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Neumünster Nr. 106
Gebiet zwischen Wührenbeksweg, Altonaer Straße und Wühren-
beksgaben.

1. Die Rechtsgrundlagen und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Aufgrund § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (Bundesge-
setzblatt I S. 341) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen.
Diese enthält jedoch keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG und
wird auch nicht als Satzung beschlossen. Sie wird von der Ratsver-
sammlung lediglich gebilligt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 1966 der Stadt Neu-
münster und dessen 6. Änderung entwickelt worden. Die im Bebauungsplan
festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte - Jugend-
heim wird bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend
dargestellt. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines räumlichen Gel-
tungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche
Ordnung treffen und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundes-
baugesetzes erforderliche Maßnahmen bilden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet
zwischen Wührenbeksweg, Altonaer Straße und dem Wührenbeksgaben in
einer Größe von rd. 18,55 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes.
Er schließt im Norden an die vorhandene Bebauung Kälberweg / Ochsenweg
und im Westen an die bereits durchgeführten Bebauungspläne Nr. 97 u. 92
an.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen und ihre Ausgangspunkte

3.1 Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Neumünster dringend benötigtes
Bauland zu beschaffen und baureif zu machen. Das Angebot an Grund-
stücken für den Eigenheimbau soll verbessert werden, um die Abwan-
derung Neumünsteraner Bürger an die Nachbargemeinden zu vermeiden.
Die bauliche Entwicklung des südlichen Stadtteiles Wittorf
soll in Ergänzung der vorgenannten vorhandenen Bebauung und
Bebauungspläne sinnvoll abgerundet und der Bau von betriebs-
nahen Wohnungen für die Neueinstellung von Arbeitskräften im

nahegelegenen Industriegebiet Süd, das sich noch in der Entwicklung befindet, möglich gemacht werden. Das Gelände liegt zudem in landschaftlich reizvoller Lage mit Wandermöglichkeiten in den anschließenden landwirtschaftlichen Fluren und entlang der Stör.

3.2 Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen folgendes vor:

3.21 Ausweisung von 158 Baugrundstücken für den Eigenheimbau in aufgelockerter Bauweise. Auf die Ausweisung von Grundstücken für Geschossbauten ist hier bewußt verzichtet worden, da im engeren Stadtgebiet ausreichende Flächen und Programme für den Geschosswohnbau vorhanden sind, so daß der noch erforderliche Bedarf reichlich abgedeckt werden kann.

3.22 Die aufgelockerte Bauweise und die gewählte Erschließungsart mit reinen Wohnstraßen schafft kleine überschaubare Wohngruppen und läßt den Einsatz verschiedener Haustypen zu. Die Durchführung der Bebauung kann sowohl durch Wohnungsbauträger als auch durch Einzelbauherren erfolgen. Damit wird den Forderungen der Stadt auf vielfältige Gestaltung des Wohngebietes entsprochen. Durch gestalterische Festsetzungen über die Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Vorgartengestaltung wird ein geordnetes, lebendiges Straßen- und Ortsbild sichergestellt. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sollen nur zugelassen werden, für Hausgruppen, die planerisch im Zusammenhang stehen (Ensembles), soweit städtebauliche Gesichtspunkte nicht entgegenstehen. Die vorgesehene Parzellierung berücksichtigt den Bau von kleinen bis größten Einfamilienhäusern mit Flachdächern, flachgeneigten oder Steildächern nach individuellen Entwürfen oder als Fertighäuser. Auf eine optimale Ausrichtung der Grundstücke zur Hauptsonnenrichtung Süd/Südwest wurde besonderer Wert gelegt. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 600 und 1200 qm.

3.23 Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung des Sportplatzes um rd. 1 ha ist berücksichtigt. Sie findet Anschluß an den natürlichen Grünzug entlang des Wührenbeksgraben, der zu einer öffentlichen Grünanlage mit einer Wasserfläche, mit Spielplatz und Wanderwegen ausgeweitet worden ist. Die Wasserfläche erhält Anschluß an den Wührenbeksgraben und soll wesentlich zur Hebung des Landschaftsbildes und

des Erholungswertes der öffentlichen Grünflächen beitragen. Sie kann im Winter als Eislauffläche dienen (300 m Länge mit Wendekreis von 30 m) und ist ferner als Rückhaltebecken für die Oberflächenentwässerung des östlich der Altonaer Straße gelegenen großen Industriegebietes Süd bestimmt. Der bei der Schaffung des Wasserbeckens anfallende Erdaushub findet Verwendung zur Aufhöhung tiefliegender künftiger Baulandflächen.

- 3.24 Innerhalb des Grünzuges am Wührenbeksweg gelegen ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf in Größe von rd. 6600 qm vorgesehen, das der Errichtung eines Jugendheimes und einer Kindertagesstätte mit angrenzenden Spielplatzflächen dienen soll. Diese Grundstücksgröße sichert ausreichende Gebäudeabstände und Abpflanzungen des Grundstückes gegenüber der vorhandenen und geplanten Bebauung.
- 3.25 Die vorhandenen Wallhecken und wertvoller Baumbestand sind als raumgliedernde Elemente in den Bebauungsplan weitgehend einbezogen und durch Pflanzgebote für Bäume und Sträucher ergänzt. Ihre Erhaltung ist durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.
- 3.26 Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestellt. Aus diesem Grunde ist die Straßenführung abwechslungsreich gestaltet und neben einer Wohnstraßenschleife der Anordnung von Stichstraßen mit Wendeplätzen der Vorzug gegeben. Zurückliegende Grundstücke sind durch befahrbare private Wohnwege erschlossen. Garagen und Stellplätze können auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden. An den Wohnstraßen sind für den öffentlichen Bedarf Parkspuren angeordnet, die durch Bäume und Grünstreifen aufgelockert werden. Wohnstraßen erhalten im übrigen einen 2spurigen Ausbau mit beiderseitigen Gehwegen. Von den Straßen getrennt geführte Fußwege verbinden das Baugebiet mit den zentralen Grünflächen und der freien Landschaft (Wanderwege). Der nördlich und westlich des Baugebietes außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Teil des Wührenbeksweges (Feldweg) soll künftig lediglich als Fuß- und Wanderweg, nicht zuletzt wegen der schönen Begrenzung durch Grünstreifen und Wallhecken, die nicht durchbrochen werden dürfen, erhalten bleiben. Darüber hinaus fallen ihm keine Erschließungsfunktionen zu. Der Anschluß an den als Erschlies-

sungsstraße auszubauenden Teil des Wührenbeksweges erfolgt in Form einer Gehwegüberfahrt mit Bordsteinabsenkung.

Zum Schutze des Baugebietes vor Straßenlärm ist innerhalb der anbaufreien Zone entlang der Bundesstraße 4 ein Lärmschutzwall nach den Bestimmungen der DIN 18005 festgesetzt.

3.27 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 hat eine Größe von rd. 18,55 ha

Davon entfallen auf:

1. Wohnbauflächen - netto -	12,46 ha = 67 %
2. Grünflächen	3,04 ha = 16 %
dav. Sportplatzzerw. 0,97 ha	
" Wasserflächen 0,55 ha	
3. Gemeinbedarfsflächen	
- Jugendheim u. Kindergärten -	0,66 ha = 4 %
4. Verkehrsflächen	2,39 ha = 13 %
dav. Wohnwege 0,28 ha (privat)	
	<hr/>
	18,55 ha = 100 %

Bei einer Wohnungsanzahl von 158 ergibt sich eine Netto-Wohnbaudichte von $\frac{158 \times 3,5}{12,46} = \text{rd. } 44$ Einwohner je ha Nettobauland

3.28 Das Baugebiet erhält Anschluß an das vorhandene städtische Versorgungsnetz für Strom, Wasser und ggf. Ferngas. Der Anschluß an die Kanalisation ist im Trennsystem vorgesehen. Die Müllbeseitigung erfolgt durch Systemgefäße im Umleerverfahren durch die städt. Müllabfuhr. Die im Westen des Baugebietes vorhandene 20 kV-Hochspannungsfreileitung mit Trafostation ist mit den entsprechenden Schutzstreifen in den Plan übernommen worden. Die im Süden des Baugebietes verlaufende 20 kV-Leitung wird verkabelt. Eine weitere Trafostation ist in zentraler Lage des Baugebietes vorgesehen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flurstücke 1, 8, 7 und 82 sind von dem freien Wohnungsunternehmen Dittmer, Neumünster, bereits erworben worden, das sich bereit erklärt hat, die Erschließung und Bebauung des Geländes bei Berücksichtigung anderer Bauträger und von Einzelbauherren im Einvernehmen mit der Stadt Neumünster zu regeln. Soweit das Flurstück Nr. 74

(Braasch) nicht rechtzeitig zu angemessenen Bedingungen erworben werden kann, kommt die Einbeziehung dieses Flurstückes mit den vorgenannten Flurstücken in eine Umlegung oder Grenzregelung in Frage (§§ 45 - 84 BBauG). Der Bebauungsplan sichert der Stadt Neumünster im übrigen die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt worden sind.

5. Überschlägige Ermittlung der auf die Stadt entfallenden Kosten

	<u>Ausbaukosten</u>	<u>Anteil der Stadt</u>
a) Straßenbau einschl. Entwässerung	1.744.000 DM	174.400 DM
b) Grünflächen (ohne Sportplatz) einschl. Wanderwege	561.500 DM	389.500 DM
c) Schmutzwasserkanal	451.800 DM	451.800 DM

Zu a) bis c) (allgemein):

Für die Durchführung der Erschließung des B-Plan-Gebietes soll mit einem Wohnungsunternehmen ein Vertrag geschlossen werden. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages wird die Verpflichtung des Wohnungsunternehmens sein, den größten Teil der Erschließungsarbeiten durchzuführen, und zwar verbunden mit einer längerfristigen Vor- und Zwischenfinanzierung sowohl der Ausbaukosten als auch der auf die Stadt entfallenden Kostenanteile. Auf diese Weise wird gewährleistet, daß die der Stadt aus der Verwirklichung des B-Planes erwachsenden Kosten in einem wirtschaftlich vertretbaren Zeitraum finanziert werden können.

Ausgenommen von dieser vertraglichen Regelung sollen lediglich die Herstellung eines Teils der Grünanlagen und der Ausbau der Wanderwege sein. Diese Maßnahmen will die Stadt aus technischen Gründen nach Abschluß aller sonstigen Tiefbauarbeiten sowie nach Fertigstellung der Hochbauten in eigener Zuständigkeit durchführen. Bis dahin steht ein ausreichender Zeitraum zur Sicherung der Finanzierung zur Verfügung.

Darüber hinaus sehen die Planungen im Bereich der Teichanlage ein kleineres Brückenbauwerk vor. Ausführungsart, voraussichtlicher Kostenaufwand sowie Zeitpunkt der Durchführung dieses Bauwerkes stehen z.Zt. noch nicht fest.

Zu a) und b): Der städtische Anteil setzt sich zusammen aus dem 10 %igen Eigenanteil sowie aus Kosten, die nicht beitragsfähig und daher von der Stadt zu tragen sind (Grünanlagen tlw., Wanderwege).

Zu c): Die Finanzierung der Kapitalkosten erfolgt nach Ablauf der durch das Wohnungsunternehmen vorzunehmenden Vor- und Zwischenfinanzierung durch Berücksichtigung im Gebührenhaushalt.

Neumünster, den 4. 12. 1975
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrage



Fellmann

(Fellmann)
Baudirektor