

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 263 der Stadt Neumünster im Stadtteil
Gadeland, Gebiet Grellenkamp - Am Depenbrock

Inhalt:

1. Das Erfordernis zur Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung
in sonstige übergeordnete Planungen
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Die Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
5. Die bauliche und sonstige Nutzung
6. Maßnahmen zur Plandurchführung: Einfügung in bestehende
Rechtsverhältnisse, Bodenordnung etc.
7. Flächenangaben, Kosten und Finanzierung

1. Das Erfordernis zur Planaufstellung

Nach den Bestimmungen des § 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) haben die Gemeinden Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 ist erforderlich, um der dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser Rechnung tragen zu können. Weiterhin wird mit der Bebauung dieses Gebietes eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches und eine klare Abgrenzung des Ortsrandes gegenüber der freien Landschaft bezweckt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem geänderten Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gadeland) entwickelt worden, die am 19.10.1974 rechtswirksam wurde.

An sonstigen übergeordneten Planungen ist lediglich der Entwurf des Landschaftsplanes zu erwähnen. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen mit denen des Flächennutzungsplanes überein.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Größe von ca. 4,9 ha umfaßt ein Gebiet, das im Westen an die vorhandene Bebauung der Straße Am Deepenbrook angrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet der Grellenkamp, die ostwärtige Begrenzung wird durch einen vorhandenen Knick gebildet, im Süden werden zum Teil die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung an der Kummerfelder Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich) ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich zum überwiegenden Teil in der Hand von zwei Eigentümern.

4. Die Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt sowohl über den Grellenkamp als auch über die Straße Am Depenbrook. Für den Fußgänger besteht zusätzlich die Möglichkeit, über einen bestehenden Fußweg von der Straße Am Depenbrook nach Süden zur Kummerfelder Straße zu gelangen. Zur inneren Erschließung des Plangebietes dient im wesentlichen eine vom Grellenkamp abzweigende Stichstraße, die etwa auf halber Höhe einen Abzweig zur Straße Am Depenbrook erhält. Zur Erschließung der übrigen Baugrundstücke, die nicht direkt von der Stichstraße, vom Abzweig oder vom Grellenkamp her erschlossen sind, sind vier befahrbare Wohnwege vorgesehen.

Die Planung der Erschließungsanlagen erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung und Wohnstraßengestaltung und zwar sowohl im Hinblick auf die Linienführung, die Querschnittsgestaltung und die detailmäßige Durchbildung. Durch Richtungsänderungen und Versätze werden langgestreckte, gradlinige Streckenabschnitte nach Möglichkeit vermieden. Anzupflanzende Bäume unterstreichen die Gliederung des Straßenraumes in kurze überschaubare Abschnitte. Die Straßenquerschnitte werden so eng gehalten, wie es die verkehrstechnischen Bestimmungen zulassen.

Aufgrund der o.g. Maßnahmen erhofft man sich einerseits ein höheres Maß an Verkehrssicherheit, zum anderen werden diese Maßnahmen als Beitrag zu einer höheren Qualität des Wohnumfeldes angesehen.

Die nachzuweisenden Parkmöglichkeiten werden in kleinen Gruppen über das Baugebiet verteilt. Diese Anordnung soll kurze Wege für die Benutzer ermöglichen und der Ansammlung von Kraftfahrzeugen im Straßenbild entgegenwirken.

Die vorhandenen Knicks können weitgehend erhalten werden. Unvermeidbar sind allerdings die notwendigen Durchbrüche für geplante Straßen, Wege und Einfahrten. Darüber hinaus muß der auf der Südseite des Grellenkamps gelegene Knick westlich der geplanten Straßeneinmündung Planstraße B auf ca. 20 m Länge beseitigt werden, und zwar um das erforderliche Sichtfeld zu schaffen. Zugunsten der Knickerhaltung wird auf der Ostseite der Straßeneinmündung die Freilegung eines größeren Sichtfeldes verzichtet. Diese Maßnahme wird für vertretbar gehalten, weil der nach Osten anschließende Teil des Grellenkamps nur eine sehr geringe Verkehrsbedeutung hat. Es werden lediglich drei Baugrundstücke erschlossen, im übrigen dient der Grellenkamp in diesem Abschnitt nur als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft.

Zur Unterstützung der Verkehrssicherheit könnte ggf. eine Vorfahrtsregelung (abknickende Vorfahrt) getroffen werden.

Das Baugebiet erhält im übrigen Anschluß an das städtische Versorgungsnetz für Strom und Wasser und ggf. für Erdgas durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke. Der Anschluß an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die entsprechenden Kanalleitungen für Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden an vorhandene Leitungen in der Kummerfelder Straße angeschlossen. Zur Ableitung des Schmutzwassers ist wegen der Höhenverhältnisse der Bau einer Pumpstation im nord-westlichen Bereich des Kinderspielplatzgeländes vorgesehen. Die Müllbeseitigung soll durch Systemgefäße im Umkehrverfahren durch die städtische Müllabfuhr erfolgen. Einzelfragen der Ver- und Entsorgung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Als Nutzungsart ist "Reines Wohngebiet" vorgesehen. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,35

Der laut Kinderspielplatzgesetz erforderliche Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder wurde so angelegt, daß er einerseits gut zu erreichen ist, zum anderen möglichst wenige Nachbarn von evtl. Lärmbelastigungen beeinträchtigt werden. Die Bruttofläche beträgt ca. 1.100 qm. Damit ist gewährleistet, daß selbst nach großzügiger Eingrünung eine beispielbare Fläche erhalten bleibt, deren Größe weit über die Forderungen des Kinderspielplatzgesetzes hinaus geht.

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung betreffen im wesentlichen die Erhaltung von vorhandenen Knicks und die Neuanpflanzung von Bäumen.

6. Maßnahmen zur Plandurchführung: Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Bodenordnung etc.

Der Durchführung des Bebauungsplanes stehen weder bestehende Rechtsverhältnisse entgegen, noch sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen. Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes durch Vertrag auf die hauptbeteiligten Bauträger zu übertragen.

7. Flächenangaben, Kosten und Finanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 263 der Stadt Neumünster im Stadtteil Gadeland, Gebiet Grellenkamp - Am Deppenbrook umfaßt:

Gesamtfläche	4,9 ha = 100 %
davon entfallen auf	
Baufläche (Nettobauland)	4,02 ha = 82 %
Verkehrsflächen (davon neu 0,72 ha)	0,77 ha = 16 %
Kinderspielplatz	0,11 ha = 2 %

Erschließungskosten:

Die Gemeinden tragen gemäß den Bestimmungen des § 129 BBauG mindestens 10 von Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Der Erschließungsaufwand umfaßt die Kosten für Grunderwerb, Freilegung, Herstellung und Übernahme der Erschließungsanlagen.

Die geschätzten Kosten betragen:

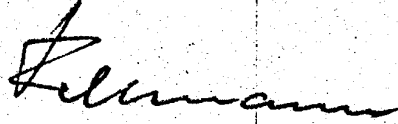
a) Straßenbaukosten und Entwässerung	900.000,-- DM
b) Beleuchtung und Beschilderung	45.000,-- DM
c) Kinderspielplatz u. Straßenbegleitgrün	40.000,-- DM
d) Grunderwerb	21.000,-- DM

Gesamtkosten 1.006.000,-- DM
=====

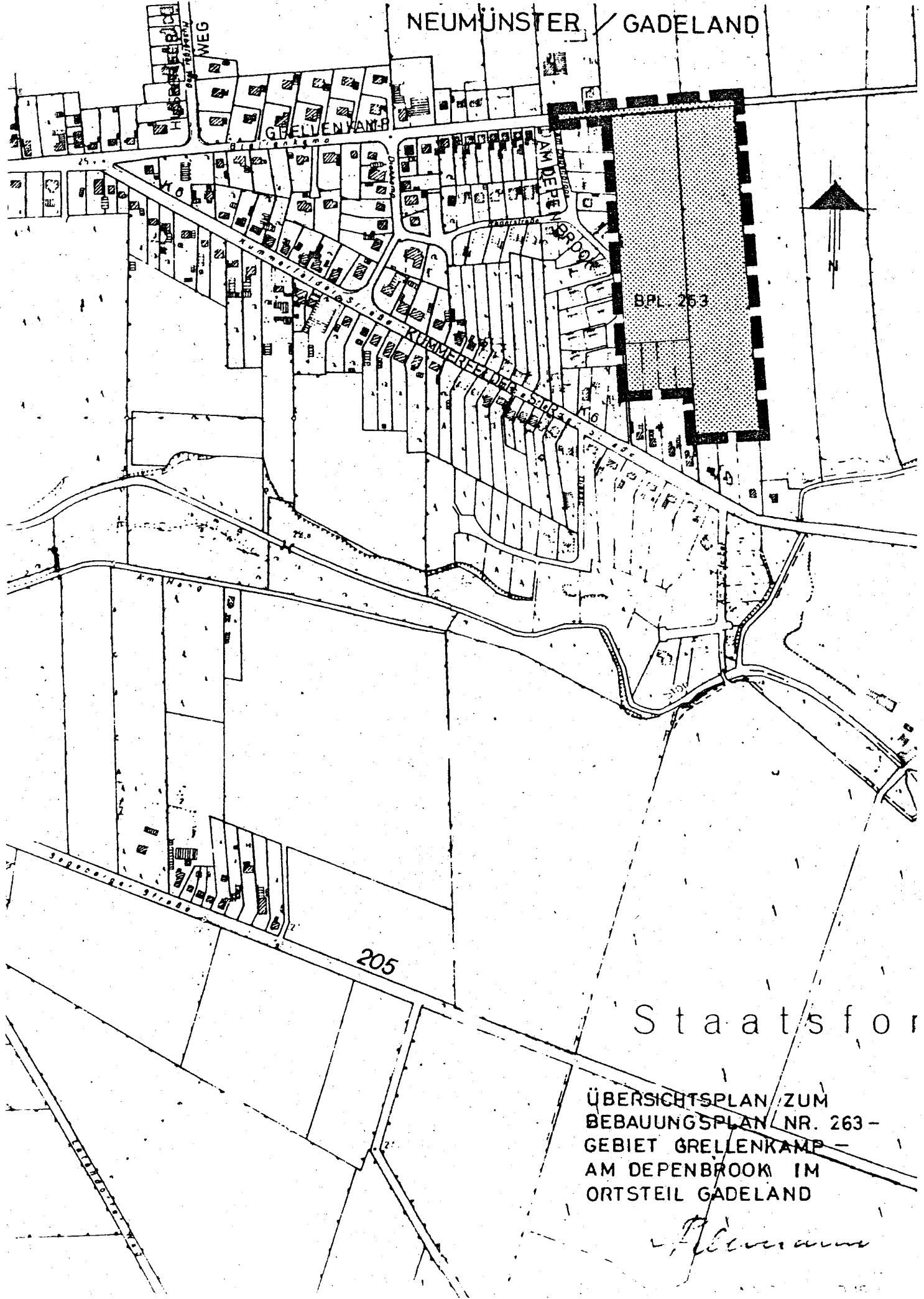
Von den Gesamtkosten in Höhe von 1.006.000,-- DM entfallen 100.600,-- DM auf die Stadt Neumünster.

Die Investitionskosten für den Bau der Schmutzwasserkanalisation und einer Pumpstation betragen 320.000,-- DM. Eine eventuelle Beteiligung der Erschließungsträger an den Bau- und Unterhaltungskosten für die Pumpstation wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Neumünster, den 30. September 1980
Stadtplanungsamt
i.A.


(Fellmann)

NEUMÜNSTER / GADELAND



WEG

GRELENKAMP

AM DEPENBROOK

BPL. 263

KUMMERDECKEN

205

Staatsfor

ÜBERSICHTSPLAN ZUM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 263 -
 GEBIET GRELENKAMP -
 AM DEPENBROOK IM
 ORTSTEIL GADELAND

Almann

ÜBERSICHTSPLAN i.M. 1 : 25.000
Bebauungsplan Nr. 263 der Stadt Neumünster

