

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Neumünster Nr. 264
für das Gebiet zwischen Würen und Husberger Weg

1. Die Rechtsgrundlagen und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes darzulegen. Sie ist von der Ratsversammlung nicht als Satzung zu beschließen sondern lediglich zu billigen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 1966 der Stadt Neumünster und der 4. Änderung des F-Planes der ehemaligen Gemeinde Gadeland vom 19. 10. 1974 sowie der 7. Änderung des F-Planes der ehemaligen Gemeinde Gadeland entwickelt worden.

Der Bebauungsplan trifft innerhalb seines räumlichen Gestaltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen Würen und Husberger Weg in einer Größe von rd. 20,35 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes. Er schließt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Außenbereich), im Süden an die Bebauung nördlich des Straßenzuges Kummerfelder Straße - Grellenkamp (Bebauungsplan Nr. 255) und im Westen an den bereits durchgeführten Bebauungsplan Nr. 252. Durch Überlagerung der Geltungsbereiche B 264 und B 255 ist die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 255 in den Überlagerungsbereichen notwendig.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen, ihre Ausgangspunkte und Ziele

3.1 Ziel ist es, das in Neumünster zur Vermeidung von Abwanderung Neumünsteraner Bürger in die Nachbargemeinden benötigte Angebot an Grundstücken für den Eigenheimbau zu verbessern. Die bauliche Entwicklung des südöstlichen Stadtteiles Gadeland soll in Ergänzung der vorgenannten vorhandenen Bebauung und Bebauungspläne abgerundet werden. Das Gelände liegt in landschaftlich reizvoller Lage im Anschluß an das Landschaftsschutzgebiet um den Geilenbek.

3.2 Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen folgendes vor:

3.2.1 Es sind 183 Baugrundstücke für den Eigenheimbau in aufgelockelter Bauweise vorgesehen sowie 24 Wohneinheiten als Eigenheime in gruppierter, geschlossener Bauweise bzw. Reihenhausform. Auf die Ausweisung von Grundstücken für den Geschößwohnungsbau ist bewußt verzichtet worden, da im engeren Stadtgebiet ausreichende Flächen für diese Nutzung zur Verfügung stehen.

- 3.2.2 Die strenggeordnete Erschließungsstraßenführung bildet durch die im wesentlichen gradlinig und parallel zur charakteristischen Nord-Süd-Wallhecke geführten an die Sammelstraße Planstraße A angeschlossenen Planstraßen B und C mit ihrem alleeartigen Ausbau das gestalterische Rückgrat gemeinsam mit der zwischen diesen Straßen und der Wallhecke liegenden Bebauung, für die ihrer Bedeutung gemäß Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt worden ist. Die an das Haupterschließungssystem angeschlossenen überschaubaren jeweils 9 - 14 Wohneinheiten umfassenden Wohngruppen sind kurzen, Wohnruhe garantierenden Stichstraßen zugeordnet. Innerhalb dieser Gruppen wird die Realisierung unterschiedlichster Haustypen ermöglicht. Dies entspricht der Forderung der Stadt nach vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in Einfamilienhausgebieten. Durch gestalterische Festsetzungen über Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung und Vorgartengestaltung soll ein geordnetes Straßen- und Ortsbild sichergestellt werden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sollten nur zugelassen werden für Hausgruppen, die planerisch im Zusammenhang stehen (Ensembles), soweit städtebauliche Gesichtspunkte nicht entgegenstehen. Die festgesetzte Ausnutzung sowie die vorgesehene Parzellierung ermöglicht den Bau von Einfamilienhäusern unterschiedlichster Größen nach individuellen Entwürfen. Dabei wurde Wert auf optimale Ausrichtungsmöglichkeit zur Hauptsonnenrichtung gelegt. Die Grundstücksgrößen für die in aufgelockerter (freistehender) Einfamilienhausbauweise vorgesehenen Baugebiete, die auf mindestens 700 qm festgesetzt worden sind, liegen im Mittel bei 840 qm. Im direkten Anschlußbereich der Planstraße A an die Straße Würen sind Eigenheime in verdichteter Bauweise festgesetzt als Gruppen- oder Reiheneigenheime, dies kann zu einer wünschenswerten Akzentuierung dieses "Eingangsbereiches" in das neue Baugebiet führen. Die Grundstücksmindestgrößen sind hier entsprechend kleiner gehalten bei in Teilbereichen festgesetzter höherer Ausnutzung.
- 3.2.3 Gemäß Kinderspielplatzbedarfsplan der Stadt Neumünster vom 7. 2. 1975 mit Änderung vom 3. 12. 1975, der noch unverbindlich ist, wird in zentraler Lage zum Baugebiet ein Kinderspielplatz in der Größe von 0,25 ha ausgewiesen. Die Nettogröße gemäß Kinderspielplatzgesetz vom 18. 1. 1974 und Landesverordnung zur Durchführung des Kinderspielplatzgesetzes vom 6. 9. 1974 ergibt sich bei den ausgewiesenen 207 Wohneinheiten zu 1.200 - 1.500 qm. Damit ist eine genügend große Fläche ausgewiesen, um eine der städtebaulich akzentuierten Lage gemäße parkähnliche Anlage des Kinderspielplatzes zu garantieren. Die eigentlichen Spielflächen sollen leicht abgesenkt werden und einen umlaufenden Pflanzwall in Anlehnung an die begrenzenden Wallhecken erhalten. Daneben ist gemäß Bolzplatzbedarfsplan vom 7. 2. 1975 mit Änderung vom 3. 12. 1975, der ebenfalls noch unverbindlich ist, ein Bolzplatz im Bereich des Bebauungsplangebietes erforderlich, der einschl. der angrenzenden Fläche für Schutzpflanzungen in der Größe von 0,52 ha am Ostrand des Bebauungs-

plangebietes festgesetzt ist. Durch diesen Standort wird die Beeinträchtigung der Wohnruhe auf ein Mindestmaß reduziert.

- 3.2.4 Die vorhandenen Wallhecken sind als raumgliedernde Elemente in den Bebauungsplan voll einbezogen. Daneben sollen Pflanzgebote von Bäumen vor allem im Bereich der Planstraße B und C sowie der Wendeanlagen die unter 3.2.2 erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen stützen. Die östlich des Husberger Weges vorgesehene Pflanzung von Wallhecken soll die Bebauung und die Grünflächen östlich des Husberger Weges gegenüber der freien Landschaft abgrenzen.
- 3.2.5 Die nördlich an den Bolzplatz angrenzende Splitterfläche ist bewußt in den Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft einbezogen worden, um mit Eindeutigkeit jede über das im Bebauungsplan zugelassene Maß hinausgehende Bebauung östlich des Husberger Weges auszuschließen.
- 3.2.6 Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen mit Ausnahme des Husberger Weges, der als Verbindung zwischen Stadtteil Gadeland und Husberg nur ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist, ausschließlich der Erschließung des Baugebietes. Die Unterbringung der Garagen und Stellplätze ist auf den Grundstücken vorgesehen mit Ausnahme der Garagen und Stellplätze für den Bereich der reihenhausartigen Bebauung, für die eine Gemeinschaftsanlage ausgewiesen ist. Die öffentlichen Parkplätze sind der Planstraße A sowie den Wendeanlagen durch Bepflanzung aufgelockert in jeweils kleinen Einheiten zugeordnet, um Störeffekte möglichst zu reduzieren.

Notwendige Parkplätze (1/3 St = P)

207 WE entspricht 207 ST

damit $P = \frac{207}{3} = 69$

Ausgewiesene Parkplätze

$P = 10 \times 6 + 9 = 69$

Zu- und Ausfahrtsverbote entlang des Husberger Weges sollen ein unterbrechen der vorhandenen Wallhecken auf das Mindestmaß beschränken. Von der Straße getrennt geführte Fußwege von der Planstraße G ausgehend, zwischen den Planstraßen B und C sowie zwischen der Planstraße M und der Heinrich-Wittorf-Straße sollen spazierwegartige Querverbindungen innerhalb des Baugebietes sicherstellen sowie die Verbindung zur freien Landschaft (Wanderwege) herstellen.

3.2.7 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Größe von ca. 20,35 ha

Davon entfallen auf:

1. Wohnbauflächen netto	16,14 ha	79,3 %
2. Grünflächen	0,77 ha	3,8 %
3. Verkehrsflächen	3,07 ha	15,1 %
4. Flächen f. Gemeinschaftsanlagen	0,08 ha	0,4 %
5. Flächen f. Landwirtschaft	0,29 ha	1,4 %
	<hr/>	
	20,35 ha	100,- %

Bei 207 Wohneinheiten sowie der Annahme ca. 3 - 4 Einwohner je Wohneinheit ergibt sich als Netto-Wohndichte

$$\frac{207 \times 3,5}{16,14} = \text{ca. } 40 - 50 \text{ Einwohner je ha Nettobauland}$$

3.2.8 Das Baugebiet erhält Anschluß an das vorhandene städtische Versorgungsnetz für Strom, Wasser und ggf. Ferngas. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Anschluß der Schmutzwasserkanalisation an das städtische Kanalisationsnetz, Ableitung der Oberflächenwässer in den Vorflutergraben 6, der im Norden des Bebauungsplangebietes verläuft. Zur Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Elektrizität sind folgende Trafostationen notwendig:

- a) Station an der Straße Würen (außerhalb des B-Plangebietes vorhanden)
- b) Station an der Planstraße G
- c) Station auf der Ostseite des Husberger Weges im Anschluß an das Flurstück 27/17

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen von ca. 20,35 ha sind im Eigentum folgender Wohnungsbaunternehmen und Privatpersonen:

- ca. 3,6 ha Gemeinn. Wohnungsbau GmbH. Neumünster
- ca. 2,0 ha Freies Wohnungsunternehmen Heinrich Harder, Neumünster
- ca. 1,3 ha Landwirt Hans-Peter Höft, Neumünster
- ca. 13,45 ha Freies Wohnungsbaunternehmen " Reform-Bau ", Erika Wittorf, Neumünster

Die beteiligten Grundstückseigentümer haben sich bereit erklärt, die Erschließung und Bebauung des Geländes unter eventueller Berücksichtigung weiterer Bauträger und von Einzelbauherren im Einvernehmen mit der Stadt Neumünster zu regeln.
Eine Umlegung oder Grenzregelung gemäß § 45 - 84 BBauG ist nicht notwendig.

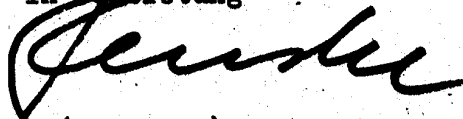
Der Bebauungsplan sichert der Stadt Neumünster im übrigen die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt worden sind.

5. Überschlägige Ermittlung der auf die Stadt entfallenden Erschließungskosten

	Ausbaukosten	Anteil der Stadt
a) Straßenbau einschl. Entwässerung	2.550.000,--	255.000,--
b) Grünflächen	250.000,--	25.000,--
c) Schmutzwasserkanal	570.000,--	570.000,--

Neumünster, den 9. Mai 1978

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
In Vertretung



(Fenske)