

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Neumünster
- Gebiet am Nachtredder zwischen Stadtgärtnerei
und Ahornweg -

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 35 soll für seinen räumlichen Geltungsbereich ~~die~~ rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen bilden. Er ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster entwickelt und mit diesem in Übereinstimmung. Durch die Ausweisung von Baugelände für den Bau von Familienheimen soll er den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungsbau fördern. Mit der Ausweisung eines Baugrundstückes für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer ev. Kirche mit Kindergarten und einer Grünfläche als Spielplatz dient der Plan ferner den Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge sowie der Jugendförderung des Stadtteiles Gartenstadt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes, soweit diese zu seiner Durchführung und für die Zulassung von Vorhaben nach § 30 Bundesbaugesetz erforderlich sind; desgleichen Darstellungen ohne Normcharakter, die der allgemeinen Orientierung dienen sollen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Größe von rd. 4,32 ha Bruttobauland umfaßt das bisherige Behelfsheimgelände am Ahornweg in Größe von 0,92 ha, das der Stadt gehört und zur Zeit aus Sanierungsgründen von den Behelfsheimen geräumt wird, sowie ein bisher kleingärtnerisch genutztes Gelände in Größe von rd. 3,4 ha, das sich mit rd. 2 ha in Gesamthandseigentum und mit rd. 1,4 ha (16 Einzelgrundstücke) in Einzeleigentum befindet.

Aus dem bisherigen Behelfsheimgelände ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf in Größe von rd. 0,28 ha für die ev.-luth. Kirchengemeinde und in Größe von rd. 0,29 ha als Grünfläche zur Anlegung eines öffentlichen Spielplatzes festgesetzt.

Der Spielplatz wird durch die Stadt Neumünster angelegt und unterhalten. Er ist nicht nur für die Kinder aus dem neuen Baugebiet, sondern auch für die aus dem in der Umgebung vorhandenen Baugebiet bestimmt. Die Spielplatzfläche soll auch zur Errichtung einer Transformatorstation der Stadtwerke (etwa 12 qm) sowie für unterirdische Einrichtungen des zivilen Bevölkerungsschutzes in Anspruch genommen werden können.

Auf dem als "Reines Wohngebiet" festgesetzten Nettobauland in Größe von rd. 3,18 ha können 39 Eigenheime mit den erforderlichen Garagen in 1-geschossig offener Bauweise errichtet werden. Die Grundstücke erhalten eine Größe von ca. 600 - 1300 qm.

Auf die Ausweisung besonderer Grundstücke für Läden konnte verzichtet werden, weil in der Nähe ausreichende Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Erschließung des Gebietes ist den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter Berücksichtigung einer möglichst ruhigen Wohnlage angepaßt. Sie erfolgt vom Ahornweg aus über eine öffentliche Wohnstraße, die 2spurig mit beiderseitigen Gehwegen und teilweise angegliederten öffentlichen Parkplätzen (32) ausgebaut wird und am Ende einen Wendeplatz sowie eine Fußwegverbindung zum Nachtredder erhält.

Die an die Wohnstraße anschließenden Stichwege, die jeweils 3 Baugrundstücke erschließen, sind als befahrbare private Wohnwege vorgesehen und verbleiben im Eigentum der Anlieger.

Der Anteil der Straßenverkehrsflächen und Parkflächen (öffentliche und private) am Nettobauland beträgt rd. 13 %.

Das Baugebiet erhält Anschluß an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und voraussichtlich auch Gas sowie an die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem.

Für das Bauland sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, desgleichen Einzelheiten über die äußere Gestaltung der Gebäude, der Vorgärten und der Einfriedigungen. Die gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, weil die teilweise beabsichtigte Verwendung von Typenhäusern besondere Anforderungen an den Bebauungsplan stellt und nachbarliche Interessen wie auch eine zeitgemäße städtebauliche Gestaltung des Baugebietes gesichert werden sollen.

3. Kosten

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

a) Grunderwerb für die öffentliche Wohnstraße einschließlich Fußweg zum Nachtredder	72.000	DM
b) Ausbau der öffentlichen Wohnstraße einschließlich Fußweg zum Nachtredder	242.000	DM
c) Ausbau des Schmutzwasserkanals in der öffentlichen Wohnstraße	90.000	DM
d) Ausbau des öffentlichen Kinderspielplatzes	26.000	DM
	<hr/>	
	insgesamt	430.000 DM
		=====

Die Kosten der öffentlichen Erschließungsanlagen werden gemäß der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Neumünster vom 22. 2. 1965 wieder vereinnahmt. (Kosten a + b)

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für den Erwerb der Straßenverkehrsflächen, soweit diese sich in privater Hand befinden, ist die Enteignung erforderlich, falls eine freiwillige Vereinbarung nicht oder nicht rechtzeitig zum Ziele

führt. Ferner müssen die 4 privaten Grundstücke, Flurstücke 201, 202, 203 und 209 umgelegt werden, um sie einer planmäßigen Bebauung zuführen zu können.

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 11. 1. 1967

Stadt Neumünster

Der Magistrat

Stadtbauamt



i.v. Kewer
Stadtbaurat