B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Neumünster über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37, Gebiet nordwestliche Gartenstadt

1. Die Rechtsgrundlagen und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund des § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Diese enthält jedoch keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG und wird auch nicht mit als Satzung beschlossen. Sie wird von der Ratsversammlung lediglich gebilligt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 1966 der Stadt Neumünster und der dazugehörigen 8. Änderung entwickelt worden und befindet sich mit diesem in Übereinstimmung. Er soll innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung treffen und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen bilden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der verlängerten Eulerstraße und südlich des Stoverseegens im nordlichen Teil der Gartenstadt. Im einzelnen wird es durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung (Teil A) der Bebauungsplansatzung näher bestimmt.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen

Bei der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 handelt es sich um eine erwünschte Erweiterung des im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten Baugebietes, welches zur Abrundung der bereits bebauten Flächen führen soll. Die Wohnungsbau GmbH. beabsichtigt, in diesem Bereich 49 Kleinsiedlungen zu errichten. Die Planung ist zwischen dem Bauträger und der Stadt Neumünster hinreichend abgestimmt worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich werden als Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise folgende Festsetzungen getroffen:

Die Baufläche wird als Kleinsiedlungsgebiet in eingeschossig offener Bauweise festgesetzt (WS-I/o). Die Grundflächenzahl beträgt o,2 und die Geschoßflächenzahl o,3. Diese Werte ergeben sich aus der angrenzenden Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entweder durch Baulinien oder durch Baugrenzen festgesetzt worden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 hat eine Größe von rd. 5,o ha.

Da entfallen auf

1. Nettowohnbaufläche	3,4 ha = 68 %
2. Grünfläche einschl. öffentlicher Kinderspielplatz	o,86 ha = 17 %
3. Verkehrsfläche	o,74 ha = 15 %

Bei einer Wohnungszahl von 49 und einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,5 ergibt sich eine Nettowohndichte von

$$\frac{49 \times 3,5}{3,4} = \text{rd. } 5o \text{ Einwohner je ha Nettobauland.}$$

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Wohnstraße, die am Ende einen Wendeplatz erhält. Sie verläuft von Ost nach West und mündet in die vorhandene Eulerstraße ein. Ein weiterer Weg führt durch die öffentliche Grünanlage in die freie Landschaft (Wanderweg). Die Straßenbreite von 11 m setzt sich aus der 5,5 m breiten Fahrbahn, den beiderseitigen 1,75 m breiten Gehwegen und der 2,o m breiten Parkspur zusammen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze können innerhalb der Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Auf der Nordseite der neuen Erschließungsstraße sollen die Kleinsiedlungen gruppenweise an 5,5 m breiten Wohnwegen errichtet werden. Die Überfahrten hierzu sind im Bereich des Parkstreifens besonders kenntlich gemacht. Das Parken auf dieser Fläche ist nicht zulässig. Die Anordnung der Wohnwege gewährleistet eine optimale Ausrichtung zur Himmelsrichtung und bietet eine besonders ruhige Wohnlage.

Entlang der Trasse der Deutschen Bundesbahn ist nach den Richtlinien des Immissionsschutzes der DIN 18oo5 (Schallschutz im Städtebau) zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung ein dicht bepflanzter Schutzwall mit immergrünen Gehölzen anzulegen. Zur Minderung des Schallpegels auf nachts 4o dB (A) ist es erforderlich, daß die Einfriedigung gegenüber der Bundesbahntrasse als Schallschutzblende ausgebildet wird. Die Kosten für die Lärmschutzanlage werden vom Bauträger getragen. Nach Fertigstellung soll die 25 m breite Lärmschutzfläche einschl. Schutzwall der Stadt kostenlos übereignet werden, die die Unterhaltung übernimmt.

Um das Baugebiet auch nach Norden ausreichend gegen Immissionen der Bahnlinie zu schützen, sollen die an den Wohnwegen geplanten Kleinsiedlungen entsprechend ihrer Lage und Entfernung zur Bahntrasse mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. Außerdem ist durch Festsetzung in der Planzeichnung in Verbindung mit einer schriftlichen Erklärung des Bauträgers gewährleistet, daß durch die Stellung der Wohngebäude (Baulinie / verbindliche Firstrichtung) und die Lage der Garagen / Wirtschaftsteil auf den Baugrundstücken eine ruhige Freizeitzone für den Aufenthalt der Bewohner außerhalb der Gebäude entsteht.
Baugenehmigungen im Bereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 können nur erteilt werden, wenn gleichzeitig mit der Errichtung des Wohnhauses auch die Errichtung der Garage bzw. des Wirtschaftsteiles oder der Schutzwand beantragt wird. Durch die gleichzeitige Errichtung der Garage bzw. des Wirtschaftsteils oder der Schutzwand ist der erforderliche Schallschutz sicherzustellen.
Im einzelnen wird hierzu folgendes festgelegt:

a) Die Ost-, Nord- und Westseite der Wohngebäude beiderseits des Wohnweges Nr. 6 sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 im Sinne der VDI 2719 "Schallschutzdämmung von Fenstern " zu versehen.

b) Die Ost-, Nord- und Westseite der Wohngebäude westlich der Wohnwege Nr. 3, 4 u. 5 sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 im Sinne der VDI 2719 " Schallschutzdämmung von Fenstern " zu versehen.

c) Die Ost- und Nordseite der Wohngebäude westlich der Wohnwege Nr. 1 u. 2 sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 im Sinne der VDI 2719 " Schallschutzdämmung von Fenstern " zu versehen.

Zwischen dem Schutzwall und dem Wendeplatz ist ein öffentlicher Kinderspielplatz angeordnet, der fußläufig gut zu erreichen ist. Bei der Anlegung des Kinderspielplatzes ist davon auszugehen, daß die östliche Spielfläche im wesentlichen abgepflanzt wird. Der Ausbau des Kinderspielplatzes wird im Zusammenhang mit dem Straßenbau vom Bauträger durchgeführt. Die im Baugebiet befindlichen Wallhecken werden als raumgliedernde Elemente erhalten und unter Schutz gestellt. Eine im Planbereich befindliche Rotbuche zwischen der Bahntrasse und der geplanten Trafostation ist zu erhalten und als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Im übrigen verbleibt der gesamte Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 auch weiterhin im Landschaftsschutzgebiet. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll geprüft werden, ob die Fläche durch Änderung der Landschaftsschutzverordnung entlassen werden soll. Gem. § 5 Abs. 6 BBauG treten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Regelungen, die dem Landschaftsschutz dienen, insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Das Gebiet erhält Anschluß an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und ggf. auch Gas. Der Anschluß an die Kanalisation ist im Trennverfahren vorgesehen. Die Müllabfuhr soll durch Systemgefäße im Umleerverfahren durch die Stadt erfolgen. Standplätze sind hierfür im Bereich der Einmündungen der Wohnwege festgesetzt. Aus diesem Grunde wurden die Wohnwege im Einmündungsbereich um die Standplatzbreite aufgeweitet. Demnach befindet sich diese Anlage im öffentlichen Verkehrsraum und soll nur am Tage der Abholung für das Abstellen der Mülltonen zur Verfügung stehen. Während der übrigen Tage sind die Tonnen auf den Baugrundstücken selbst abzustellen. Auf eine besondere Gemeinschaftsanlage kann aus diesen Gründen verzichtet werden.

Die für die Versorgungsträger notwendige Trasse für die Verlegung von Leitungen ist als zu belastende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt worden. Begünstigt werden dadurch die städtischen Versorgungsbetriebe (Stadtwerke Neumünster).

Es ist beabsichtigt, die Durchführung der Erschließung durch Abschluß eines Erschließungsvertrages gem. § 123 Abs. 3 BBauG zwischen der Stadt Neumünster und dem Bauträger, der Wohnungsbau Neumünster, zu regeln.

Mit bodenordnenden Maßnahmen ist nicht zu rechnen, da der Bauträger die erforderlichen Flächen bereits erworben hat.

Die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden wie folgt überschlägig ermittelt:

1. Straßenbau und Regenwasserkanal	450.000,-- DM	
Anteil der Stadt 10 %		45.000,-- DM
2. Schmutzwasserkanal		140.000,-- DM
	insg.	185.000,-- DM

Für den Schmutzwasserkanal werden keine Erschließungsbeiträge erhoben. Nach der Gebührensatzung für die Stadtentwässerung fließen die Kapitalkosten über die Abschreibungssätze in die Abwässergebühren ein.

bitte wenden

Neumünster, den 29. Mai 1975
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt - In Vertretung

(Fenske)

Die in der Begründung rot unterstrichenen Ergänzungen wurden aufgrund des Genehmigungserlasses des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 1. Sept. 1977, Az.: IV 810 b - 512.113-4 (37)eingefügt.

Neumünster, den 16. 2. 1978
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

(Fellmann)
Baudirektor