

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 38, Gebiet zwischen Rintelenstraße, der verlängerten Carlstraße, der Rendsburger Bahn, der alten Rendsburger Straße und der Emil-von-Behring-Straße

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 als Satzung beschlossen. Sie wird von der Ratsversammlung lediglich gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 38 ist aus dem Flächennutzungsplan 1966 der Stadt Neumünster entwickelt worden. 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 Stadtteil Gartenstadt (die sog. alte Gartenstadt) und umfaßt eine Fläche zwischen der Rintelenstraße im Westen, der alten Rendsburger Straße im Osten, der Emil-von-Behring-Straße im Süden und der verlängerten Carlstraße / Rendsburger Bahn im Norden. Im einzelnen wird es durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung (Teil A) näher bestimmt.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 38 soll die bauliche Erschließung des vorbezeichneten Gebietes ermöglichen und die z.Zt. brachliegenden Gartengrundstücke einschl. der nicht mehr erforderlichen ehemaligen Bundesbahntrasse einer geordneten Bebauung zuführen. Er soll außerdem rückwärtige Grundstücksteile, die ihrer Größe wegen von den Grundeigentümern nicht mehr bewirtschaftet werden, an die neu entstehenden Verkehrsflächen anschließen und deren Bebauung sicherstellen. Desweiteren berücksichtigt die Planung die Erfordernisse der Seelsorge (Errichtung eines Gemeindezentrums), die Bedürfnisse der Wirtschaft, der Jugendförderung und der Freizeitgestaltung (Parkanlagen / Spielwiesen). Auch für soziale und kulturelle Belange sind entsprechende Flächen festgesetzt (Siedlerheim).

Die neu geplanten Straßenzüge, die durch Fuß- und Wanderwege verbunden sind, sollen die vorhandene und die künftige Bebauung sinnvoll miteinander verbinden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 können ca. 100 Wohnungseinheiten errichtet werden. Dieser Wert setzt sich wie folgt zusammen:

Einfamilienheime	84
Wohnungen im WA.-II/o-Gebiet	<u>16</u>
insgesamt	100

Etwa 20 Einfamilienheime bestehen in diesem Baugebiet.

Für den räumlichen Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Bauflächen sind als reines oder als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Bauweise ist offen. Die Geschözzahl beträgt entweder 1 oder 2 Vollgeschosse. Grund- und Geschözzflächenzahlen sind der angrenzenden Bebauung angeglichen worden, wobei die höchstzulässigen Werte der Baunutzungsverordnung nicht erreicht werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entweder durch Baulinien oder durch Baugrenzen festgesetzt. Die Dachformen sind weitgehend gruppenweise einheitlich als Sattel- bzw. Flachdächer festgesetzt worden. Auf die das Baugebiet überquerende 60-kV-Leitung wurde bei der Stellung der geplanten Gebäude Rücksicht genommen. Bauvorhaben, die im Ausschwingungsbereich der 60-kV-Leitung errichtet werden sollen, unterliegen gewissen Beschränkungen, die jeweils mit der Schleswig abzustimmen sind.

Für das Kirchengrundstück am Ende der verlängerten Rintelenstraße, das als Grundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, ist eine zusätzliche Gebietsausweisung nicht zulässig. Es wurden lediglich Grund-, Geschözzflächen-, Geschözzzahl sowie die Bauweise und Dachformen festgesetzt.

Auf das für die Kirche ausgewiesene Grundstück soll ein Kirchengemeindezentrum errichtet werden. Der Standort wurde gemeinsam mit der Kirche festgelegt und liegt zentral zwischen der sog. "alten und neuen Gartenstadt". Der erste Bauabschnitt wurde bereits fertiggestellt. Hierzu gehören Kirche und Gemeinderäume.

Zwischen der Emil-von-Behring-Straße und der Carl-Barlach-Straße wird ein öffentlicher Kinderspielplatz, ein weiterer in der Grünfläche im Bereich zwischen der verlängerten Carlstraße und der Rendsburger Bahn festgesetzt. Beide Spielplätze sind fußläufig gut zu erreichen. Die Verwaltung hat aufgrund des vorliegenden Standort- und Flächennachweises der vorhandenen und geplanten Kinderspiel- und Bolzplätze festgestellt, daß der Bedarf sowohl für den Stadtteil Gartenstadt insgesamt als auch für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 ausreichend bemessen ist.

Der Bedarf des Stadtteiles Gartenstadt wurde mit rd. 6.000 qm ermittelt, der tatsächliche Bestand beträgt rd. 18.000 qm. Für das Bebauungsplangebiet ergibt sich ein Bedarf von rd. 1.000 qm, geplant sind rd. 6.000 qm.

Zwischen der vorgenannten Grünfläche und dem Kirchengrundstück ist ein Baugrundstück für die Errichtung eines Siedlerheimes vorgesehen. Der Standort wurde mit den dortigen Siedlergemeinschaften abgestimmt.

Entlang der Bundesbahnstrecke Neumünster - Rendsburg ist nach den Richtlinien des Immissionsschutzes der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung ein dicht bepflanzter Lärmschutzwall aus Erdaufschüttung festgesetzt. Auf der Wallkrone wird ein 1,5 m hoher dichter Zaun aus Betonfertigteilen errichtet, der gleichzeitig als Einfriedigung gegenüber der Bundesbahn genutzt werden kann. Die Schallpegelminderung entspricht der Forderung des Gewerbeaufsichtsamtes und wurde mit diesem abgestimmt. Zum Baugebiet hin läßt sich der Lärmschutzwall durch Veränderung der Neigung modellieren und kann dadurch gut in die Lärmschutzfläche / Grünfläche eingebunden werden. Es wird davon ausgegangen, daß die Lärmschutzanlage von der Stadt Neumünster errichtet wird. Gem. § 127 des novellierten Bundesbaugesetzes können Schallschutzanlagen und Lärmschutzflächen ab 1. 1. 1977 als beitragsfähiger Erschließungsaufwand abgerechnet werden. Die Anlagen gehen in das Eigentum und in die Unterhaltungspflicht der Stadt über. Für das Gebiet zwischen der östlichen Plangrenze und der Rheiner Straße und für die Ost- und Nordseite der Gebäude der drei östlichen Grundstückszeilen im Bereich der Bahnlinie und nördlich der Domagkstraße mit Zugang über die geplanten Wohnwege sind aus Gründen des Schallschutzes Schallschutzfenster der Klasse 3 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) vorzusehen.

Die Deutsche Bundesbahndirektion Hamburg erwartet, daß für die Bepflanzung des Streifens entlang der Bahnlinie nur solche Arten zu wählen sind, die bei Windwurf den Bahnbetrieb nicht gefährden können. Anderenfalls ist ein entsprechender Sicherheitsstreifen vorzusehen. Die Ableitung von Wasser irgendwelcher Art auf das Grundeigentum der Deutschen Bundesbahn wird nicht zugelassen. Über die Aufhebung des Postens 2 am Stoverseegen besteht grundsätzlich Einigkeit. Eine endgültige Entscheidung hierüber kann nur im Zusammenhang mit der Verbindungsstraße zwischen Carlstraße / Stoverseegen / Rendsburger Straße / Stovorweg getroffen werden, die nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt. Für den Fall, daß in Zusammenhang mit dem Bau dieser Straße ein besonderer Schallschutz erforderlich wird - z.B. wenn diese Straße nicht vertieft angelegt werden kann - steht ein ausreichender Geländestreifen für die Errichtung einer Schallschutzanlage zur Verfügung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 hat eine Größe von rd. 15 ha.

Davon entfallen auf

1. Nettobaufläche	9 ha	=	60 ‰
2. Gemeinbedarfsfläche Kirche	1,3 ha	=	8,5 ‰
3. Grünfläche	2,0 ha	=	13,0 ‰
4. Verkehrsfläche	2,7 ha	=	18,0 ‰

Bei einer Wohnungszahl von 120 und einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,5 ergibt sich eine Nettowohndichte von

$$\frac{120 \times 3,5}{9} = 47 \text{ Einwohner je ha Nettobauland}$$

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über mehrere geplante Wohnstraßen, die entweder in die Rintelenstraße oder in die Straße Am Neuen Kamp einmünden. An dieses Verkehrsnetz ist auch der letzte abgeschnittene Teil der alten Rendsburger Straße angeschlossen. Die Straßenquerschnitte setzen sich aus einer 6 m breiten Fahrspur, den 2 m breiten beiderseitigen Fußwegen und der 2 m breiten Parkspur zusammen. Einzelne Baumgruppen und öffentliches Straßengrün sollen den Straßenraum gliedern und auflockern. Zurückliegende Grundstücke sind durch befahrbare Wohnwege erschlossen. Zusätzliche Fußwege verbinden einzelne Wohnstraßen untereinander und führen in die größeren Grünflächen und in die freie Landschaft. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze können innerhalb der Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Das Gebiet erhält Anschluß an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser u. 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 Einmündung der Wohnwege festgesetzt.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes erforderlich, weil der größte Teil der Grundstücke nach Lage und Zuschnitt für eine bauliche Erschließung nicht geeignet ist. Das Umlegungsverfahren ist bereits nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet worden, um eine frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer an der Neuordnung des Grund und Bodens und an der Planung zu gewährleisten.

5. Überschlägige Ermittlung der auf die Stadt entfallenden Kosten:

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

1. Straßenausbau und Regenwasserkanal einschl. der öffentlichen Wohnwege	1.980.000 DM	
Anteil der Stadt 10 %		198.000 DM
2. Schmutzwasserkanal		540.000 DM
3. Lärmschutzwall einschl. Lärmschutzfläche	300.000 DM	
Anteil der Stadt 10 %		<u>30.000 DM</u>
insgesamt		<u>768.000 DM</u> =====

Für den Schmutzwasserkanal werden keine Erschließungsbeiträge erhoben. Nach der Gebührensatzung für die Stadtentwässerung fließen die Kapitalkosten (Zinsen über die Eigenkapitalverzinsung und Tilgung über die Abschreibung) in die Abwassergebühren ein.

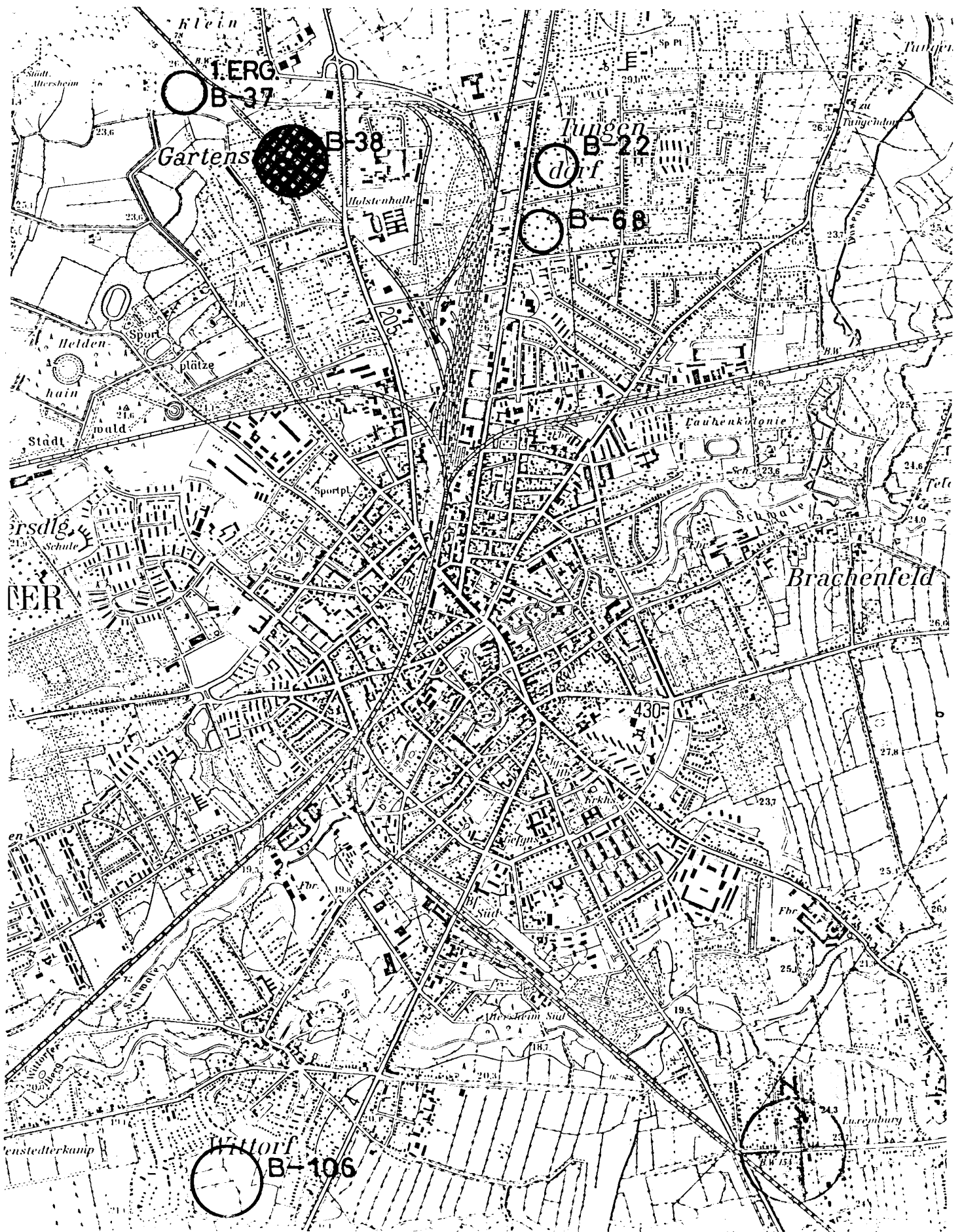


Neumünster, den 20. Juni 1978
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fenske".

(Fenske)
Stadtbaurat

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 25000
Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Neuminster



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10000
Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Neumünster

