

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 39
für das Gebiet Carlstraße / Virchowstraße / Nachtredder und
Sauerbruchstraße

1. Die Rechtsgrundlagen und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund des § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBI. 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 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 südlichen Bereich des Stadtteiles Gartenstadt zwischen der vorhandenen Bebauung der Carlstraße und dem Nachtredder, unmittelbar hinter der nördlichen Wohnbebauung der Sauerbruchstraße. Im einzelnen wird es durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung (Teil A) der Bebauungsplansatzung näher bestimmt.

Im Süden und Westen grenzt das neu zu erschließende Baugebiet an die Flächen des Stadtparkes und der Sportplatzanlagen, im Norden und Osten an die vorhandenen Wohnbauflächen.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen

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

Die gesamte Baufläche, mit Ausnahme eines kleinen Baugrundstückes an der Carlstraße, wird als reines Wohngebiet in eingeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das Grundstück an der Carlstraße wird wegen der stark frequentierten Sammelstraße in das allgemeine Wohngebiet in Angleichung an die vorhandene Bebauung in die 2geschossige, offene Bauweise eingestuft, und zwar mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6. Der kleinere Streifen entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 143 soll gärtnerisch angelegt und darauf eine kleine Trafostation errichtet werden. Auf einen öffentlichen Kinderspielplatz kann verzichtet werden, weil in unmittelbarer Nähe mehrere Spielplätze vorhanden sind. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadtwald und verschiedene Sportanlagen. Es wurde daher lediglich ein Kleinkinderspielplatz, der als Gemeinschaftsanlage der Wohnanlage zugeordnet ist, am Ende des Wohnweges gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG festgesetzt.

Es entfallen auf das Nettobauland rd. 11.700 qm, auf die Straßenverkehrsfläche rd. 2.750 qm und auf die Flächen der Gemeinschaftsanlagen (Kleinkinderspielplatz und Grünflächen) 850 qm. Das entspricht einer Gesamtfläche von rd. 15.300 qm oder rd. 1,53 ha.

In diesem Baugebiet soll eine kleine Wohnanlage entstehen. Hierzu gehören 20 Flachdachbungalows und ein zweigeschossiges Wohngebäude mit 6 WE. Die in den Gestaltungsfestsetzungen näher getroffenen Angaben über Gebäude- und Vorgartenhöhen sind erforderlich, damit eine erwünschte Staffelung der Gebäudegruppen das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht übersteigt. Die erforderlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden, so daß es einer besonderen Festsetzung nicht bedarf.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die verlängerte Paul-Ehrlich-Straße, die an die Carlstraße angebunden wird. Die innere Erschließung des Gebietes wird durch eine kleinere Stichstraße mit Wendeplatz vorgenommen. Die für den öffentlichen Bedarf notwendigen Parkplätze stehen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

Das Baugebiet erhält Anschluß an das vorhandene städtische Versorgungsnetz für Strom, Wasser und ggf. auch Gas. Der Anschluß an die Kanalisation ist im Trennverfahren vorgesehen. Die Müllbeseitigung soll durch Systemgefäße im Umleerverfahren durch die städtische Müllabfuhr erfolgen.

Es ist beabsichtigt, die Durchführung der Erschließung durch Abschluß eines Ausbauvertrages zwischen der Stadt Neumünster und dem Bauträger (Fa. Reform-Bau) zu regeln.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als Bodenordnungsmaßnahmen kommen die Grenzregelung, ggf. die Umliegung und für den Erwerb der Straßenverkehrsflächen die Enteignung infrage, soweit freiwillige Vereinbarungen nicht oder nicht rechtzeitig zum Ziele führen.

5. Überschlägige Ermittlung der entstehenden Kosten

Die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten sind wie folgt überschlägig ermittelt:

a) Schmutzwasserkanal		63000,-- DM
b) Regenwasserkanal	47000,-- DM	
c) Straßenbau	122000,-- DM	
d) Beleuchtung	<u>10000,-- DM</u>	
	179000,-- DM	179000,--
hiervon 10 %		<u>17900,-- DM</u>
	insgesamt	80900,-- DM

Neumünster, den 12. Sept. 1974
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

P. Schumann

(Baudirektor)