

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Neuminster
-Gelände westlich der Altonaer Straße im Bereich
der Mühlen- und Wiesenstraße-

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 43 soll für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und die Grundlage für die weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen bilden. Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuminster entwickelt und mit diesem in Übereinstimmung. Durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und von Mischgebiet sollen die unbebauten Flächen des Plangeltungsbereiches der Bebauung mit Wohnungen bzw. mit Wohnungen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugeführt werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

- 2.1 Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes, soweit diese zu seiner Durchführung und für die Zulassung von Vorhaben nach § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) erforderlich sind, desgleichen Darstellungen ohne Normcharakter, die der allgemeinen Orientierung dienen sollen. Für das Bauland sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, desgleichen Einzelheiten über die Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind ferner die Stellung der baulichen Anlagen und Einzelheiten über die äußere Gestaltung der Gebäude festgesetzt. Die gestalterischen Festsetzungen waren erforderlich, um eine zeitgemäße Gestaltung des Baugebietes sicherzustellen.
- 2.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 3,64 ha. Davon sind rd. 1,16 ha als allgemeines Wohngebiet, rd. 1,95 ha als Mischgebiet, rd. 0,46 ha als Verkehrsfläche und rd. 0,07 ha als Gemeinschaftsanlage (Spielplatz) festgesetzt.
- 2.3 Das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte unbebaute Gelände an der Wiesenstraße Ecke Altonaer Straße in Größe von rd. 10 800 qm befindet sich im Eigentum eines Wohnungsbauträgers, der darauf fünf zweigeschossige Wohnzeilen und ein siebengeschossiges Wohngebäude mit zusammen rd. 112 Wohnungen einschließlich der erforderlichen Garagen und Stellplätze errichten will. Die Errichtung eines höheren Baukörpers in Abweichung von der sonst vorhandenen Bauhöhe ist an dieser Stelle zur Betonung des Städteinganges erwünscht, zumal ausreichende Abstandsflächen zur übrigen Bebauung vorgesehen sind.
- Auf dem Grundstücksteil des siebengeschossigen Wohngebäudes ist zur Schaffung von Spielgelegenheiten für Kinder des gesamten Wohnbauvorhabens ein rd. 700 qm großer privater Spielplatz festgesetzt, der durch den Bauträger oder dessen Rechtsnachfolger anzulegen und zu unterhalten ist. Einzelheiten der Herstellung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.
- 2.4 Die innere Erschließung des allgemeinen Wohngebietes ist durch eine Stichstraße, die von der Wiesenstraße aus in nördlicher Richtung verläuft und am Ende einen Wendeplatz erhält, vorgesehen. Die Art dieser

Erschließung ist den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angepaßt. Zur Deckung des öffentlichen Parkbedürfnisses sind der zweispurigen Fahrbahn der Stichstraße 17 Parkplätze angegliedert. Die Herstellung dieser Erschließungsstraße soll durch den Bauträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages erfolgen. Die Übernahme und Widmung der Erschließungsstraße als öffentliche Straße durch die Stadt Neumünster ist beabsichtigt.

- 2.5 Das unbebaute Gelände südlich der Mühlenstraße Ecke Altonaer Straße in Größe von rd. 6100 qm sowie die bebauten Grundstücke südlich und nördlich der Mühlenstraße und an der Altonaer Straße sind als Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzung ist in Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung und entspricht auch der verkehrsgünstigen Lage zwischen Ortskern Wittorf und dem Industriegebiet an der Gadelander Straße/Kropamp.
- 2.6 Das Baugebiet hat Anschluß an das vorhandene Netz der Stadtstraßen sowie an die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas. Außerdem erfolgt Anschluß an die Kanalisation im Trennsystem. Für die Wasserversorgung des allgemeinen Wohngebietes ist die Verlängerung der Hauptrohrleitung in der Altonaer Straße ab Mühlenstraße bis zur Wiesenstraße erforderlich. Die Kosten hier in Höhe von DM 22.950,— sind vom Bauträger des allgemeinen Wohngebietes voll aufzubringen. Zur Stromversorgung dieses allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich, die innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen an der Wiesenstraße mit unterzubringen ist. Die anteiligen, vom Bauträger zu übernehmenden Erschließungskosten für die Stromversorgung sind auf rd. DM 18.700,— überschlägig ermittelt.

3. Kosten

Die der Stadtgemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 43 entstehenden Kosten sind wie folgt überschlägig ermittelt:

a) Ausbau der Mühlenstraße einschließlich Einbindung Altonaer Straße	DM 110.000,—
b) Ausbau der Erschließungsstraße (Stichstraße) im allgemeinen Wohngebiet 10 % Anteil der Stadt von DM 97.000,—	DM 9.700,—
c) Ausbau des Schmutzwasserkanals in der Erschließungsstraße (Stichstraße)	DM 11.000,—
d) Ausbau der Wiesenstraße vor dem allgemeinen Wohngebiet jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches als Folgemaßnahme des Bebauungsplanes	DM 110.000,—
e) Grunderwerbs- und Freilegungskosten für die Verbreiterung der Mühlenstraße einschließlich Einbindung Altonaer Straße, für die Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebietes (10 % Anteil der Stadt) und für die Ecksaustrundung Wiesenstraße - Altonaer Straße	DM 21.000,—
	<u>DM 261.700,—</u>

Die Kosten für den Ausbau der Mühlenstraße einschließlich Einbindung in die Altonaer Straße sind finanziert. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach der Ortschaftung auf die Anliegergrundstücke umgelegt und erstreckt sich um die Höhe der Zuschüsse von Bund und Land für diese Baumaßnahmen.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für den Ausbau der Wiesenstraße wird gleichfalls nach der Ortschaftung auf die Anliegergrundstücke verteilt.

Die Kosten für die Schmutzwasser-Kanalisation trägt die Stadt. Sie werden über den Gebührenhaushalt vereinnahmt.

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.

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 21. 11. 1967

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtbaumeister



K. v. ...
Stadtbaurat