

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Neumünster
für das Gebiet östlich Wookerkamp.

1. Die Rechtsgrundlagen und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes darzulegen. Sie ist von der Ratsversammlung nicht als Satzung zu beschließen sondern lediglich zu billigen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 1966 der Stadt Neumünster und dessen 4. Änderung vom 10.5.1973, die am 8.2.1975 rechtskräftig wurde, entwickelt worden.

Der Bebauungsplan trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet östlich des Wookerkamp im Anschluß an die Straßen und Wege Fichtenweg, Eibenweg, Espenweg, Erlenweg, Weidenweg und Hainbuchenweg in einer Größe von 10,85 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Er schließt im Norden und Westen an vorhandene Bebauung östlich des Wookerkamps, im Süden an vorhandene Bebauung nördlich der Straße "Am Kamp" und östlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich) an.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen, ihre Ausgangspunkte und Ziele:

3.1 Es ist das Ziel der Stadt Neumünster, durch diesen Bebauungsplan Flächen für den dringenden Bedarf an Kleinsiedlungen im Selbsthilfeverfahren und Eigenheimen zur Verfügung zu stellen. Die Flächen liegen im Anschluß an das vorhandene Kleinsiedlungs- und Eigenheimgebiet am Wookerkamp und an den anschließenden Stichstraßen.

3.2 Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen folgendes vor:

3.2.1 Es sind ca. 120 Baugrundstücke für den Bau von Kleinsiedlungen bzw. Eigenheimen in aufgelockerter Bauweise vorgesehen.

3.2.2 Den Erschließungsstraßen, deren Führung sich an der Notwendigkeit der Nutzung vorhandener Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz sowie an den Erfordernissen der Wirtschaftlichkeit orientiert, sind die Häuser im Wechsel von giebelständigen bzw. traufständigen Gruppen zugeordnet. Insgesamt ist einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 45° - 55° vorgesehen. Durch die vorgenannte Gruppenbildung der gleichen Baukörperformen und der im Textteil unter 1.6 vorgeschriebenen Vorgartengestaltung sowie die strenge Erschließung, erscheint ein geordnetes Straßen- und Ortsbild sichergestellt, auch ohne daß Baulinien festgesetzt werden. Außerdem würde durch Baulinien in weiten Teilen des Bebauungsplangebietes die aufgrund des vorgegebenen Lagebezuges Grundstück - Erschließungsstraße notwendige freie Orientierbarkeit auf dem Grundstück eingeschränkt.

Die Grundstücksmindestgröße wird gemäß der Forderung für Kleinsiedlungsvorhaben auf 600 m² festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet ist ebenfalls eine Mindestgröße von 600 m² vorgesehen.

3.2.3 Am Fußweg zwischen Planstraße B und der Straße "Am Kamp" ist ein Kinderspielplatz vorgesehen in der Größe von 2.900 m². Die Fläche ist groß genug, um neben der Netto-spielfläche von ca. 600 - 1000 m² noch genügend Platz zu bieten für Anpflanzungen zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft bzw. zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Bebauung.

- 3.2.4 Die vorhandenen Wallhecken sind als raumgliedernde Elemente in den Bebauungsplan einbezogen. Daneben sollen Pflanzgebote von Bäumen zur Gliederung des Straßenraumes beitragen sowie die notwendigerweise ausgedehnten Verkehrsflächen im Bereich der Wendeanlagen auflockern.
- 3.2.5 Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen ausnahmslos der Erschließung des Baugebietes. Durch die Führung der Erschließungsstraßen soll eine Abminderung der Geschwindigkeit des Fahrverkehrs und damit gleichzeitig die Erhöhung der Wohnruhe erreicht werden. Dieses Erschließungssystem rechtfertigt auch die Minderung der notwendigen Sichtdreiecke auf die ausgewiesenen Ausmaße. Die Unterbringung der Garagen und Stellplätze ist auf den Grundstücken vorgesehen. Die Garagen sind in ihrer Stellung auf den Grundstücken nur dort festgelegt, wo der Bezug dieser Anlagen zu den Erschließungsstraßen geklärt werden muß. Die öffentlichen ^{Stellen} Parkplätze sind in kleinen Einheiten (jeweils 4 - 8 P) den Erschließungsstraßen zugeordnet. Innerhalb der Wendeanlagen werden Parkplätze ausgewiesen, um ein Verstellen der Wendemöglichkeit durch parkierende Kraftfahrer zu verhindern.

notwendige Parkplätze (1/3 St=P)

$$\frac{122}{3} = 41 \text{ P}$$

ausgewiesene Parkplätze

41 P

Im Bereich der Parkplätze entlang der Straßen in Längsaufstellung sind die Grundstückszufahrten gesondert ausgewiesen.

3.2.6 Gemäß Hinweis aus dem Erläuterungsbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster (vergl. Punkt 1) soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Fundstellen vor- und frühgeschichtlicher Eisenverhüttungsanlagen das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte zur Wahrnehmung seiner Interessen benachrichtigt werden.

3.2.7 Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Größe von ca. 10,85 ha.

Davon entfallen auf:

1. Wohnbauflächen netto	9,04 ha	- 83,3 %
2. Grünfläche	0,29 ha	- 2,7 %
3. Verkehrsflächen	1,52 ha	- 14,0 %

Bei 122 Wohneinheiten sowie der Annahme 4 Einwohner je Wohneinheit ergibt sich als Netto-Wohndichte

$$\frac{122 \times 4}{9,04} = \text{ca. } 50\text{-}60 \text{ Einwohner je ha Nettowohnbauland}$$

3.2.8 Das Baugebiet erhält Anschluß an das vorhandene städtische Versorgungsnetz für Strom, Wasser, Elektrizität und ggf. für Ferngas durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an das vorhandene städtische Kanalisationsnetz:

- a) über die Anbindungsstraßen zum Wookerkamp
- b) über den Fußweg an der östlichen B-Plangrenze zur Straße "Am Kamp"

3.2.9 Im Schutzbereich der das Baugebiet tangierenden 110 kv-Leitung unterliegt die Bebauung und Bepflanzung gewissen Höhenbeschränkungen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Eine Umlegung oder Grenzregelung gemäß § 45 - 84 BBauG ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan sichert der Stadt Neumünster im übrigen die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt worden sind.

5. Überschlägige Ermittlung der auf die Stadt entfallenden Kosten

Die Wohnungsbau GmbH Neumünster ist Eigentümerin des überwiegenden Teils der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für die restlichen Flächen sind Verkaufsverhandlungen eingeleitet worden. Die Erschließungsanlagen im Bebauungsplan-gebiet sollen von der Wohnungsbau GmbH hergestellt werden. Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag gem. § 123 Abs. 3 BBauG zwischen der Stadt Neumünster und der Wohnungsbau GmbH abzuschließen. Für die Stadt werden sich hieraus voraussichtlich folgende Kosten ergeben: (Stand Mai 1978)

	Ausbaukosten	Anteil der Stadt
a) Straßen mit Regenwasserkanal	1.250.000,-- DM	125.000,-- DM
b) Grünflächen	30.000,-- DM	3.000,-- DM
c) Schmutzwasserkanal	300.000,-- DM	300.000,-- DM



In Vertretung

(Fenske)

Stadtbaurat