

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 52
- Gebiet zwischen Reventlowstraße und Holsatenring ostwärts der
Bellmannstraße -

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 entwickelt worden und befindet sich mit diesem in Übereinstimmung. Er soll innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen bilden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden des Stadtteiles " Innenstadt " und wird im einzelnen durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung (Teil A) der Bebauungsplansatzung näher bestimmt. Im Norden wird das Baugebiet vom Holsatenring, im Süden von der Reventlowstraße tangiert. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Baugebiete sind im Flächennutzungsplan 1966 als Wohnbaufläche, das ostwärts liegende Baugebiet als Mischbaufläche dargestellt.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 52 setzt als Art und Maß der baulichen Nutzung sowie als Bauweise folgendes fest:

- a) Für einen etwa 40 m tiefen Grundstücksstreifen am Holsatenring allgemeines Wohngebiet in 2geschossiger, geschlossener Bauweise,
- b) für die restlichen Flächen reines Wohngebiet in 1geschossiger, offener Bauweise.

Damit konnte dem allgemeinen Wunsch der Eigentümer dieser Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange entsprochen werden.

Die Bruttofläche des Baulandes beträgt rund 1,8 ha. Hiervon entfallen auf die Wohnbauflächen rund 1,5 ha und auf die Verkehrsflächen rund 0,3 ha (17 % des Bruttobaulandes).

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt durch den vorhandenen Holsatenring und durch eine geplante Wohnstraße, die an die Reventlowstraße anbindet. Die Wohnstraße erhält eine 2spurige Fahrbahn mit angegliedertem Parkstreifen für den öffentlichen Bedarf (14 Stellplätze), desgleichen beiderseits Fußwege. Sie wird als Stichstraße mit einem Wendeplatz ausgebildet, der so bemessen ist, daß auch Kehrmaschinen der städtischen Straßenreinigung und Müllfahrzeuge wenden können. Die Wohnstraße wird vom Wendeplatz aus lediglich über einen öffentlichen Fußweg mit dem Holsatenring verbunden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Zu- und Abfahrten für das allgemeine Wohngebiet am Holsatenring durch Kraftfahrzeuge nur über die neue Wohnstraße zulässig. Diese Einschränkung war notwendig, um den Stauraum der Kreuzung Altonaer Straße/Holsatenring von Zu- und Abfahrten freizuhalten. Die an die Wohnstraße anschließenden 3 Wohnwege verbleiben als private Verkehrsflächen Bestandteil der durch diese erschlossenen rückwärtigen Grundstücke.

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

Im übrigen ist die Erschließung Aufgabe der Stadt. Es ist beabsichtigt, die Durchführung der Erschließung durch Abschluß eines Ausbauvertrages zwischen der Stadt und dem Baukaufmann Harder als hauptbeteiligten Grundeigentümer zu regeln. Er wird das Straßengelände, soweit es in seinem Eigentum steht, kosten- und lastenfrei an die Stadt übereignen. Soweit sich dann noch künftiges Straßenland in privater Hand befindet, erfolgt der Ankauf durch die Stadt Neumünster. Die von Herrn Harder erbrachten Ausbaukosten werden nach den Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung von 1965 als Vorausleistung behandelt und mit dem späteren endgültigen Erschließungsbeitrag für seine Grundstücke verrechnet werden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Sollte eine freiwillige Abtretung der Straßenverkehrsfläche nicht zum Ziele führen, besteht nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Möglichkeit der Enteignung.

5. Überschlägige Ermittlung der der Stadt entstehenden Kosten

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

Ausbau der Wohnstraße einschließlich des öffentlichen Fußweges und Grunderwerb	DM 140.000	
Anteil der Stadt 10 %	DM 14.000	DM 14.000
Ausbau des Schmutzwasserkanals	DM 16.000	<u>DM 16.000</u>
	insgesamt	DM 30.000

Neumünster, den 13. 3. 1970

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtbauamt



(H u d o l p h)
Stadtbaurat