

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 72
- Gebiet zwischen der Boostedter Straße und der Schönmörchenstraße,
beiderseits der verlängerten Gadelander Straße -

1. Die Rechtsgrundlage 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 ist aus dem Flächennutzungsplan 1966 (2. Änderung) der Stadt Neumünster entwickelt worden und befindet sich mit diesem in Übereinstimmung. Er soll innerhalb seines räumlichen Geltungsgebietes 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 5 (Stör) und wird im einzelnen durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsgebietes in der Planzeichnung (Teil A) der Bebauungsplansatzung näher bestimmt.

Im Norden und Süden grenzen die Baugebiete an die vorhandenen Bauflächen an. Im Westen begrenzen die Boostedter Straße und im Osten die landwirtschaftlich benutzten Flächen die Baugebiete.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 72 setzt als Art und Maß der baulichen Nutzung und als Bauweise sowie als überbaubare Grundstücksfläche folgendes fest:

Für die im Norden gelegenen 5 neugeschnittenen Einfamilienhausgrundstücke allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise = WA /I/o mit einer Grundflächenzahl (GFZ) = 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,25. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und lassen einen relativ großen Spielraum für die Standorte der geplanten Wohnhäuser zu. Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken, die Häuser ggf. bis an die rückwärtige Baugrenze heranzusetzen und die im Süden entstehenden Vorgärten zur verlängerten Gadelander Straße hin weitgehend abzapflanzen.

Für das im Süden gelegene Gelände allgemeines Wohngebiet in 8geschossiger, offener Bauweise = Wa -8/o mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt; eine Reduzierung der Vollgeschosse ist danach möglich. Der durch Baugrenzen näher bezeichnete überbaubare Grundstücksteil wurde so geschnitten, daß leichte Verschiebungen der beiden geplanten 8geschossigen Punkthäuser möglich sind.

Die Zulassung der zwei 8geschossigen Punkthäuser in Abweichung von der sonst in der Umgebung vorhandenen eingeschossigen Bebauung ist an dieser Stelle vertretbar, weil im Zuge des äußeren Ringes ein städtebaulich sinnvoller Markierungspunkt entstehen.

Auf dem südlichen Grundstücksteil wird ein ca. 500 qm großer öffentlicher Kinderspielplatz mit Anbindung an den Fußweg festgesetzt. Für die in beiden Punkthäusern entstehenden 128 Geschoswohnungen ist auf dem nördlichen Grundstücksteil eine Garagen-Stellplatzanlage in zwei Ebenen festgesetzt. Hier können die erforderlichen 128 Stellplätze untergebracht werden. Die Zu- und Abfahrt wurde so angelegt, daß die Stauräume der öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden. Die eigentliche Erschließung dieses Baugrundstückes soll von der verlängerten Schönmörchenstraße aus erfolgen. Fußläufig sind beide Punkthäuser jedoch auch von der Boostedter- und der verlängerten Gadelander Straße aus zu erreichen. In der Schönmörchenstraße sind bis auf einige Parkplätze, die in einer Haltespur in der verlängerten Gadelander Straße untergebracht werden können, die öffentlichen Parkplätze, $\frac{1}{3}$ der Pflichtstellplätze, angeordnet. In diesem Bereich stehen einige wertvolle alte Knickeichen, die als erhaltenswürdige Bäume festgesetzt sind. Die kleinere östliche Fläche im Anschluß an die Eichengruppe soll landwirtschaftliche Fläche bleiben und wird als solche im Plan festgesetzt.

Die Schönmörchenstraße wird als zweispurige Wohnstraße ausgebaut mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem beiderseitigen Gehweg von je 2,0 m. Sie mündet in die verlängerte Gadelander Straße ein, die im Zuge des äußer-en Ringes die Boostedter Straße mit der Straße Haart verbindet.

Das Bruttobauland beträgt rd. 25.170 qm, das Nettobauland rd. 17.010 = 68 % des Bruttobaulandes. Die Verkehrsflächen einschließlich Begleitgrün betragen rd. 8.160 qm = 32 % des Bruttobaulandes. Die Flächen für die Landwirtschaft betragen rd. 1.730 qm.

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 vorgesehen, die Durchführung der Erschließung durch Abschluß eines Ausbauvertrages zwischen der Stadt Neumünster und der BIG-Heimbau, Kiel, zu regeln.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Mit entsprechenden Maßnahmen nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes ist nicht zu rechnen, da die zu bebauenden Flächen sich bereits im Eigentum des Bauträgers befinden.

5. Überschlägige Ermittlung der entstehenden Kosten

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

a) Für den Ausbau der verlängerten Gadelander Straße im Plangeltungsbereich	DM 350.000
Anteil der Stadt 10 %	DM 35.000
für den Ausbau des Schmutzwasserkanals	DM 45.000
	DM 80.000

Übertrag: DM 350.000

DM 80.000

b) für den Ausbau der Schönmörchen- DM 160.000
straße im Plangeltungsbereich

Anteil der Stadt 10 %

DM 16.000

für den Ausbau des Schmutz-
wasserkanals

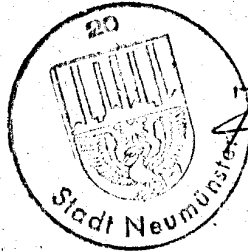
DM 37.800

insgesamt:

DM 134.300

Neumünster, den 9. Okt. 1974

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrage



Fellmann

(Fellmann)
Baudirektor