

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Neumünster  
- Gebiet zwischen dem Südfriedhof und der  
Straße Haart -

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 85 soll für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen bilden. Er soll insbesondere der Ausweisung und Erschließung eines Wohnbaugebietes und eines Grundstückes für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Gemeindezentrums des Ev.-luth. Kirchengemeindeverbandes Neumünster dienen. Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster entwickelt und mit diesem in Übereinstimmung.

### 2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes, soweit diese zu seiner Durchführung und für die Zulassung von Vorhaben nach § 30 des Bundesbaugesetzes erforderlich sind (qualifizierter Bebauungsplan).

Die Erschließung des Baugebietes ist entsprechend seiner Zweckbestimmung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angepaßt. Der Anschluß an das vorhandene Stadtstraßennetz erfolgt über die Straße Haart. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über öffentliche Wohnstraßen, die als Stichstraßen mit Wendepunkten angeordnet sind (Tizianstraße und Pechsteinstraße), soweit sie nicht als künftige Wohnsammelstraßen in ostwärtiger Richtung zur späteren Erschließung des Stadtteiles Ruthenberg verlängert werden müssen (Noldestraße und Slevogtstraße). Wohngebäude in Zeilenbau werden über private Wohnwege an die öffentlichen Straßen angeschlossen.

Noldestraße und Pechsteinstraße sollen gleichzeitig eine neue Zufahrtsmöglichkeit aus dem südlichen Stadtgebiet zum Südeingang des Friedhofes schaffen. Aus diesem Grunde sind zusätzliche öffentliche Parkplätze am Wendepunkt der Pechsteinstraße angeordnet.

Ein aus dem Gebiet des Bebauungsplanes 50 (Haartkoppel) herkommender und später in den Stadtteil Ruthenberg zu verlängernder öffentlicher Grünzug mit Rad- und Wanderweg ist am Rande des Südfriedhofes entlanggeführt und über öffentliche Grünflächen westlich des Baugebietes und entlang der Pechsteinstraße/Noldestraße im ostwärtigen Teil des Baugebietes mit der Straße Haart verbunden. Fußwege verbinden ferner die Erschließungsstraßen untereinander und mit dem vorerwähnten Grünzug, an dem auch ein größerer Kinderspielplatz angeordnet ist. Auf diese Weise soll eine weitmögliche Trennung von Fuß- und Fahrwegen erreicht werden.

Das gesamte Baugebiet erhält Anschluß an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und voraussichtlich auch Gas sowie an die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem.

Die Wohnbauflächen sind als Reines- bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und werden überwiegend durch Wohnungsbauunternehmen in einheitlichen Bauvorhaben bebaut. Die Bebauung ist im einzelnen mit diesen Unternehmen weitgehend abgestimmt und in den Plan als Darstellung ohne Normcharakter übernommen. Es ist daher ausreichend, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festzusetzen. Lediglich für die Grundstücke nördlich der Tizianstraße, auf denen Einfamilien-Reihenhäuser im Zeilenbau errichtet werden, sind die Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, desgleichen die Flächen für Garagen und Stellplätze, um städtebaulich unerwünschte Zusatzbauten zu vermeiden. Aus diesem Grunde sind die Flächen für Garagen und Stellplätze auch für die angrenzenden Grundstücke südlich des Kinderspielplatzes festgesetzt.

Auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf wird vom Ev.-luth. Kirchengemeindeverband Neumünster ein Gemeindezentrum mit Kirche, Pastorat, Gemeindehaus, Kindergarten und Wohnungen errichtet. Bauliche Einzelheiten dieser Anlage wurden im Rahmen eines Wettbewerbes festgelegt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen sind.

Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Mit Ausnahme der Baugrundstücke für Einfamilien-Reihenhäuser nördlich der Tizianstraße, für die die Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt sind, wurden im gesamten Baugebiet Grundflächen- und Geschößflächenzahlen festgesetzt, die das zulässige Maß der baulichen Nutzung mitbestimmen. Die Zahl der Vollgeschosse ist den städtebaulichen Erfordernissen entsprechend entweder als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt. Aus Gestaltungsgründen sind auch Festsetzungen für Dächer getroffen.

Von der Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Größe von rd. 14,5 ha entfallen rd. 14,7 % auf Flächen der öffentlichen Verkehrsanlagen und rd. 11,2 % auf öffentliche Grünflächen. Das Nettobauland beträgt rd. 10,8 ha. Auf dieser Fläche ist neben der Errichtung des Gemeindezentrums folgende Bebauung vorgesehen: rd. 156 Eigenheime und Eigentumswohnungen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise im westlichen Teil und rd. 338 Wohnungen in drei- bis achtgeschossiger Bauweise im ostwärtigen Teil des Baugebietes, zusammen also rd. 494 Wohnungen. Danach ist mit einer Bevölkerungszahl von rd. 1.600 und einer Wohndichte von rd. 160 Einwohner je ha Nettobauland zu rechnen. Im westlichen und ostwärtigen Teil des Baugebietes ist die Errichtung von Läden für den täglichen Bedarf vorgesehen. Die Anzahl der vorgesehenen privaten Garagen und Stellplätze beträgt rd. 458 (zusätzlich 18 für das Kirchengrundstück). Es ist somit fast für jede Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz berücksichtigt. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze, die unmittelbar an den Erschließungsstraßen angeordnet sind, beträgt etwa 155.

3. Kosten

Die der Stadtgemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden wie folgt überschläglich ermittelt:

a) für den Ausbau der Tizianstraße, für den Ausbau des dazugehörigen Schmutzwasserkanals	264.000 DM 20.000 DM
b) für den Ausbau der Noldestraße, Slevogtstraße und Pechsteinstraße anteilig 10 /	30.000 DM
für den Ausbau des dazugehörigen Schmutzwasserkanals	126.000 DM
c) für den Ausbau der geplanten Fußwege,	15.500 DM
d) für den Ausbau der geplanten Wanderwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen,	8.500 DM
e) für den Ausbau des geplanten Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang des Südfriedhofes	17.000 DM
f) für das Anlegen der öffentlichen Grünflächen mit Rasen	21.500 DM
g) für das Anlegen der öffentlichen Grünflächen mit Soli- tärgehölzen	18.500 DM
h) für das Anlegen des öffentlichen Kinderspielplatzes	17.500 DM
i) für den Grunderwerb von öffentlichen Grünflächen aus privater Hand	13.750 DM
insgesamt	<u>560.750 DM</u> *****

Für den Ausbau der Straße Haart, soweit diese im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 liegt einschl. Freilegungskosten 40.000 DM  
(Diese Mittel wurden bereits im Etat für das Rechnungsjahr 1966 bereitgestellt, Die Straße Haart wird zur Zeit ausgebaut).

Mit Ausnahme der Noldestraße, Slevogtstraße und der Pechsteinstraße, die im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Hamburg-Mannheimer Versicherungs-AG als Bauträger ausgebaut werden, erfolgt die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Grünflächen durch die Stadt Neumünster. Die Kosten dieser Erschließungsanlagen werden gem. der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Neumünster vom 22. 2. 1965 wieder vereinnahmt.

Zu den Kosten für den öffentlichen Kinderspielplatz werden die Bau-träger gleichfalls herangezogen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als bodenordnende Maßnahmen sind für Teile der Grundstücke Haart/Ecke Tizianstraße (Nordseite) die Grenzregelung, für die Ergänzung des Kirchgrundstückes und für den Erwerb der Straßenverkehrsflächen, soweit diese sich in privater Hand befinden, 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.

5

Neumünster, den 25. 8. 1966  
 Stadt Neumünster  
 Der Magistrat  
 Stadtbauamt  
  
 Kewy  
 Stadtbaurat