

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 87 X
- Gebiet beiderseits der Noldestraße, ostwärts des Gebietes
Bebauungsplan Nr. 85 X UND DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

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 erforderliche Maßnahmen bilden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Ruthenberg und wird im einzelnen durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung (Teil A) der Bebauungsplansatzung näher bestimmt.

Im Norden grenzt das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 an die Flächen des Südfriedhofes, im Westen an das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 85. Im Osten und Süden schließt das Baugebiet an die noch unbebauten und unerschlossenen Bauflächen des Stadtteiles Ruthenberg an.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 87 setzt als Art und Maß der baulichen Nutzung sowie als Bauweise folgendes fest:

- a) Für die Baufläche südlich der zu verlängernden Noldestraße reines Wohngebiet in 6geschossiger, geschlossener Bauweise (Zahl der Vollgeschosse ist zwingend) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2.
- b) Für die nördlich der verlängerten Noldestraße bis zu der Nutzungsgrenze zwischen 2- und 4geschossiger Bebauung und westlich der von der verlängerten Noldestraße nach Norden abzweigenden Stichstraße mit Wendepplatz gelegenen Baufläche reines Wohngebiet in 4geschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 1,1; als Ausnahme sollen auch fünf Geschosse zulässig sein, die jedoch nur für ein Teilgebiet der überbaubaren Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden kann (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen).
- c) Für die übrigen Bauflächen nördlich der verlängerten Noldestraße reines Wohngebiet in 2geschossiger, offener Bauweise (Zahl der Vollgeschosse ist zwingend) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8.

Damit konnte dem Wunsch der Wohnungsbauträger, die Flächen in der vorstehenden Weise zu nutzen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange entsprochen werden.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 40.725 qm rd. 4 ha. Hiervon entfallen auf das Bruttobauland 37.781 qm und auf die öffentliche Grünfläche 2.944 qm. Das Nettobauland beträgt 28.540,25 qm rd. 76 % des Bruttobaulandes, die Verkehrsflächen 9.240,75 qm rd. 24 % des Bruttobaulandes.

Die unter a) aufgeführte Fläche soll von der Hamburg-Mannheimer-Versicherungsgesellschaft mit rd. 108 Wohnungseinheiten (WE), die unter b) und c) genannte Fläche von der Wohnungsbau GmbH. Neumünster mit rd. 132 WE bebaut werden.

Die Bebauung ist im einzelnen mit den Bauträgern abgestimmt worden und in dem Plan als Darstellung ohne Normcharakter übernommen. Sämtliche überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend der beabsichtigten Bebauung und den städtebaulichen Erfordernissen durch Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen konnten knapp gefaßt werden, weil nur zwei Bauträger für die Errichtung der geplanten Vorhaben verantwortlich sind und eine gute Abstimmung gewährleistet ist.

Die notwendigen Stellplätze, bzw. Garagen sind im Verhältnis 1 : 1 auf den Baugrundstücken mit 240 Stck. nachgewiesen, wobei die Garagen und Stellplätze im Baugebiet WR - II/o als Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze für die zukünftigen Eigentümer der dort geplanten Einfamilienreihenhäuser als Nutzungsberechtigte festgesetzt wurden. Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen im Verhältnis 1 : 3 mit 71 Stck. festgesetzt.

Die Erschließung des Baugebietes ist entsprechend seiner Zweckbestimmung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angepaßt. Der Anschluß an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die zu verlängernde Noldestraße. Diese Wohnsammelstraße soll später zur weiteren Erschließung des Stadtteiles Ruthenberg in Richtung Osten verlängert werden. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt im wesentlichen über eine öffentliche Wohnstraße, die als Stichstraße mit einem Wendeplatz, von der verlängerten Noldestraße nach Norden hin abzweigend, angeordnet wurde. Die an dem Wendeplatz angehängte Gemeinschaftsgaragenanlage soll über die 7 m breite öffentliche Zufahrt erschlossen werden. Dadurch ist die notwendige Rückschlagfläche für beide Garagenzeilen gegeben. Der 5 m breite Streifen hinter der südlichen Garagenzeile ist keine Zufahrt und soll gärtnerisch angelegt werden. Sowohl die in Zeilenbauweise als auch die in Reihenhausbauweise geplanten Vorhaben sind entweder an öffentlichen und privaten Wohnwegen angeschlossen. Der im Norden an das Baugebiet angrenzende ca. 15 m tiefe öffentliche Grünzug mit Rad- und Wanderweg ist mit dem Wendeplatz der vorgenannten Stichstraße verbunden. Über den Wanderweg, der einerseits das Gebiet des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 85 tangiert und sich bis in den Bereich der Straße Haart bzw. der Haartkoppel fortsetzt, und andererseits nach Osten in den unbebauten Teil des Stadtteiles Ruthenberg verlängert werden soll, können abseits vom Verkehr fast alle Baugebiete dieser Baubereiche erreicht werden.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 nicht festgesetzt, weil ein größerer Spielplatz in unmittelbarer Nähe für einen größeren Einzugsbereich geplant ist. Zu den hierfür entstehenden Kosten werden beide Bauträger herangezogen.

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 beabsichtigt, die Durchführung der Erschließung durch Abschluß eines Ausbauvertrages zwischen der Stadt und der Wohnungsbau GmbH. 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 aus dem städtischen Besitz stammen.

5. Überschlägige Ermittlung der der Stadt entstehenden Kosten

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

a) für den Ausbau der Noldestraße	DM 300.000	
Anteil der Stadt 10 %		DM 30.000
für den Ausbau des Schmutzwasserkanales		DM 70.000
b) für den Ausbau der Stichstraße	DM 200.000	
Anteil der Stadt 10 %		DM 20.000
für den Ausbau des Schmutzwasserkanals		DM 50.000
c) für den Ausbau des öffentlichen Grünzuges einschl. des Rad- und Wanderweges		DM 32.000
d) für den Ausbau eines geplanten Fußweges von der Noldestraße zum Kinderspielplatz (soweit er im räumlichen Geltungsbereich liegt)	DM 8.000	
Anteil der Stadt 10 %		DM 800
	insgesamt	DM 202.800

Neumünster, den 24. 5. 1972
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

I.A. gez. Fellmann
(Fellmann)
Oberbaurat

Die in den Absätzen unterstrichenen Zeilen sind Ergänzungen
gem. Beschluß der Ratsversammlung vom 25. 6. 1974 (Druck-
sache Nr. 122/74 über die vereinfachte Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 87).

Neumünster, den 13. 6. 1974
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt



Fellmann

(Fellmann)
Baudirektor