

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 97 der Stadt Neumünster im
Stadtteil Witterf
- Gebiet zwischen Padenstedter Landstraße,
Wührenbeksgraben, Wührenbeksweg, den rückwärtigen bebauten Grundstücken an der Steenkoppel
und der Gärtnerei Hansen -

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Baugebieten für Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Nebenerwerbssiedlungen, für deren Errichtung ein erheblicher Bedarf besteht. Er ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster entwickelt und mit diesem in Übereinstimmung.

Der Plan soll innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen sowie die Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren und für die Erschließung bilden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Fuchsweg als Verbindungsstraße zwischen Padenstedter Landstraße und dem Wührenbeksweg, an den in westlicher Richtung die Straßen Brackerkoppel und Dachsweg als Stichstraßen mit Wendeplätzen anschließen. Die Straße Brackerkoppel ist über einen Fußweg mit dem benachbarten Baugebiet "Steenkoppel" verbunden. Vorstehende Erschließungsstraßen sollen als Wohnstraßen der Öffentlichkeit gewidmet werden. Die an der Straße Brackerkoppel angeschlossenen Stichwege sind als private Wohnwege vorgesehen und verbleiben im Eigentum der Anlieger. Die Padenstedter Landstraße ist eine Wohnsammelstraße, die einen entsprechenden Ausbau mit Rad- und Fußwegen sowie im Bereich der Einmündung des Fuchsweges Bushaltestellen erhält. Der Wührenbeksweg westlich der Einmündung des Fuchsweges bleibt als Feldweg für die Landwirtschaft erhalten. Ein Ausbau bleibt dem landwirtschaftlichen Wegebau vorbehalten. *

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

Die Bauflächen sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Baugebiete gegliedert:

Auf dem nördlichen Teil des Baugebietes, der als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt ist, sollen 20 Nebenerwerbssiedlungen mit Grundstücksgrößen von mind. 1.000 qm entstehen.

Auf den Einzelgrundstücken ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen berücksichtigt. Auf die besondere Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen ist wegen der weitläufigen Bebauung verzichtet worden.

Der südliche Teil des Baugebietes, der als reines Wohngebiet festgesetzt ist, ist für 46 Einfamilienhäuser mit Grundstücken von rd. 600 qm Größe bestimmt. Garagen und Stellplätze für den privaten Bedarf sind auf den Einzelgrundstücken berücksichtigt; desgleichen 14 Stellplätze für den öffentlichen Bedarf durch Ausweisung einer Haltespur an der Straße.

* Entspricht nicht den Festsetzungen in der Planzeichnung!

Auf die Ausweisung besonderer Grundstücke zur Errichtung von Läden für den täglichen Bedarf konnte innerhalb des Bebauungsplanes verzichtet werden, da sich im Ortskern von Wittorf Ansätze eines Ladenzentrums abzeichnen und außerdem auf dem nahegelegenen Gebiet an der Steenkoppel ein weiterer Laden im Bau ist. Sollte darüberhinaus die Errichtung von Läden erforderlich werden, können diese an der Padenstedter Landstraße im Kleinsiedlungsgebiet zugelassen werden.

Im ostwärtigen Teil des Baugebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, dessen Flächen auch für Einrichtungen des zivilen Bevölkerungsschutzes in Anspruch genommen werden können.

In der Südwestecke des Baugebietes ist ein Baugrundstück für Versorgungsanlagen (Umformerstation) festgesetzt, dessen Zufahrt von der Straße Steenkoppel aus dem benachbarten Baugebiet erfolgt.

Für das Bauland sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, desgleichen Einzelheiten über die Gestaltung der Gebäude, der Vorgärten, der Einfriedigungen und für die sonstige Bepflanzung. Die gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, weil die überwiegende Verwendung von Typenhäusern besondere Anforderungen an den Bebauungsplan stellt, damit nachbarliche Interessen sowie eine zeitgemäße städtebauliche Gestaltung der Baugebiete weitgehend gesichert werden.

3. Kosten

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

a) für den Schmutzwasserkanal	rd.	82.000 DM
b) anteilige Kosten für den Straßenbau einschl. Grunderwerb, Regenwasserkanal und Beleuchtung	rd.	38.000 DM

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da die Abtretung des erforderlichen Straßenlandes im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit den Bauträgern geregelt ist.

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.

