

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 103  
- Gebiet Ecke Christianstraße / Parkstraße / Schwale -

### 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 als Satzung beschlossen. Sie wird von der Ratsversammlung lediglich gebilligt.

Der Bebauungsplan befindet sich mit dem Flächennutzungsplan 1966 der Stadt Neumünster und dessen 3. Änderung 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke der Tuchfabrik Rowedder, Christianstraße Nr. 8 - 16, das Grundstück der Polizei, Christianstraße Nr. 18, das Wohngrundstück der Firma Rowedder, Parkstraße Nr. 23, das Stellplatzgrundstück des Museums (Stadt Neumünster) und das Grundstück der Frau Köster an der Parkstraße. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus Teil A der Planzeichnung.

### 3. Die städtebaulichen Maßnahmen

Das Grundstück der Polizeiwache, Christianstraße Nr. 18, und das Grundstück der Tuchfabrik Rowedder sollen von der vorhandenen Bebauung freigelegt, vereinigt und mit einem multifunktionalen Gebäudekomplex (Parkcenter genannt) durch die Bauhansa Grundstücksgesellschaft mbH. & Co. KG neu bebaut werden.

Zur Christianstraße und Parkstraße gelegen, soll ein Geschäftszentrum entstehen, das zur Klosterinsel hin durch gestaffelte Wohnbauten abgeschlossen wird. Zwischen der Schwale und der Wohnbebauung wird eine 25 m breite, von der Bebauung freizuhaltende private Grünfläche, angelegt. Der am Schwaleufer befindliche Baubestand soll weitgehendst erhalten bleiben. Ein Passagensystem soll die gewerblich genutzten Flächen (Läden, Lager usw.) im Erdgeschoß durchziehen und eine städtebaulich erwünschte Fußgängerverbindung vom Großfleck über die Klosterinsel durch das Parkcenter bis zur Grünfläche der Anscharkirche hin schaffen. Eine Staffelung des Gebäudekomplexes zur Christianstraße hin in der Baulinie und Bauhöhe soll der Anscharkirche den notwendigen Vorraum geben und zu einer entsprechenden Raumbildung zwischen Kirche und Parkcenter führen, wobei die dominierende Wirkung der Kirche nicht beeinträchtigt wird.

Da eine reale Teilung des Centergrundstückes nicht beabsichtigt ist, ist hierfür die bauliche Nutzung einheitlich als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,8 vorgesehen, wobei die überbaubaren Flächen und die verbleibenden privaten Grünflächen das Gesamtbaugrundstück bilden, das der Berechnung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung zugrunde gelegt werden soll.

Die Geschoßzahlen staffeln sich von der Christianstraße aus in Richtung Schwale von 5 auf max. 8 Vollgeschosse. Die Bauweise ist geschlossen. Das Erd- und I. Obergeschoß soll als Verkaufsfläche / Lager benutzt werden. Im II. bis V. Obergeschoß an der Christianstraße und Parkstraße sollen Büroflächen eingerichtet und die Polizei untergebracht werden. Die Bruttoflächen für Verkauf - und Lagerung sowie Dienstleistungen betragen rd. 14.800 qm, die Nettoflächen rd. 11.600 qm. In dem zur Schwale hin orientierten Wohnteil entstehen rd. 48 Wohnungen und rd. 40 Apartments/Hotelzimmer. Die erforderlichen Stellplätze, ca. 300 Stck., werden im Kellergeschoß (Tiefgarage) untergebracht. Die max. Ausnutzung der Tiefgarage reicht für ca. 400 Stellplätze, so daß auch der öffentliche Parkplatzbedarf,  $\frac{1}{3}$  der Pflichtstellplätze = 100 Parkplätze, im Keller mit gedeckt werden kann.

Die Bebauung des Parkcenters ist im einzelnen mit dem Bauträger abgestimmt worden und im Plan in Systemschnitten als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt. Sämtliche überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der beabsichtigten Bebauung und den städtebaulichen Erfordernissen durch Baugrenzen festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen brauchen nicht getroffen zu werden, da das Vorhaben durch einen Bauträger unter Beteiligung eines qualifizierten Architekturbüros errichtet wird.

Über das Grundstück der Bauhansa GmbH. & Co. KG verläuft ein Funkfeld der Deutschen Bundespost. Damit der über Richtfunk abzuwickelnde Fernsprechkverkehr nicht gestört werden kann, hat sich der Bauträger gegenüber der Deutschen Bundespost bereit-erklärt, die Kosten für eine Erhöhung des Antennenträgers auf dem Postgrundstück am Großflecken zu übernehmen. Damit sind die Belange der Deutschen Bundespost gewahrt.

Das Rowedder'sche Wohngrundstück, Parkstraße Nr. 23, wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt, die auch eine beschränkte Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses zuläßt. Die Bauweise ist offen, die Geschoßzahl beträgt 2 Vollgeschosse, die Grundflächenzahl beträgt 0,2, die Geschoßflächenzahl 0,5. Das östlich an das Rowedder'sche Wohngrundstück anschließende Grundstück der Stadt und das Grundstück der Frau Köster ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. In dieser Fläche soll eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für das Museum und die Klaus-Groth-Schule eingerichtet werden, wobei dem dringenden Bedarf an Stellplätzen an dieser Stelle entsprochen werden muß. Das Museum erhält 14, die Klaus-Groth-Schule 31 Stellplätze, die zur Erhaltung der Grünflächenwirkung stark eingegrünt werden.

Die Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die Park- und Christianstraße. Die Christianstraße und der Einmündungsbereich der Parkstraße werden um eine Fahrspur verbreitert, damit eine einwandfreie Verkehrslösung für den in der Parkstraße ein- und ausfließenden Verkehr entsteht. Zusätzlich ist im Einmündungsbereich Parkstraße / Christianstraße das Zeichen 206 der Straßenverkehrsordnung (STOP) vorgesehen. Das Passagensystem innerhalb des Parkcenters und die Gehwege in der privaten Grünfläche einschl. die vom Bauträger zu erstellende Schwalebrücke als Verbindung zur Klosterinsel werden durch Geh- und Fahrrechte öffentlich rechtlich abgesichert. Die Erschließung der Tiefgarage mit den privaten 300 Stellplätzen und den öffentlichen 100 Parkplätzen erfolgt über die Parkstraße und über die auf dem Baugrundstück liegende Stauspur.

Ein privater Spielplatz mit Freizeiteinrichtungen für Erwachsene ist auf der Dachfläche zwischen dem Wohnteil (Parkseite) und den Bürogeschossen (Christianstraße) vorgesehen, außerdem wird ein weiterer privater Spielplatz am Schwaleufer in der privaten Grünfläche angelegt.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103 beträgt 21.500 qm  
=====

Hiervon entfallen auf

a) Verkehrsflächen	3.800 qm	17,7 %
b) Bauflächen	13.300 qm	62,0 %
c) priv. Grünflächen	2.500 qm	11,5 %
d) Gemeinschaftsstellplatzanlage	1.900 qm	8,8 %
insgesamt	<u>21.500 qm</u>	<u>=====</u>

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

Im Baugenehmigungsverfahren sollen u.a. besondere Festlegungen über folgende Punkte getroffen werden:

- a) Die Höhenlage der baulichen Anlage und Passage ist festzusetzen
- b) Die endgültige Lage und Größe des Kinderspielplatzes an der Schwale ist festzusetzen
- c) Eine seitliche Verschiebung der im Plan mit Gehrechten belasteten Flächen um einige Meter ist möglich, das System muß unverändert bleiben.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Mit entsprechenden Maßnahmen nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes ist im Bereich des Parkcenters nicht zu rechnen, da diese Flächen insgesamt von der Bauhansa Grundstücksgesellschaft mbH. Co. KG erworben sind und die Flächen für den öffentlichen Bedarf (Straßenverkehrsflächen) zur Verfügung stehen. Entsprechende Baulasten sind eingetragen.

Zur Sicherung der Gemeinschaftsstellplätze für die Klaus-Groth-Schule ist ggf. die Enteignung vorgesehen, falls freiwillige Verhandlungen über den Erwerb des Grundstückes durch das Land Schleswig-Holstein als Träger der Schule nicht zum Ziele führen.

5. Überschlägige Ermittlung der auf die Stadt entfallenden Kosten

Der Einsatz städtischer Mittel für die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen ist nicht erforderlich, da die Bauhansa-Grundstücksgesellschaft mbH. & Co. KG als alleinige Bauträgerin des Parkcenters sich durch Vertrag vom 21. / 28. 4. 1975 verpflichtet hat, die Gesamtkosten der mit dem Vorhaben verbundenen öffentlichen Baumaßnahmen zu tragen. Dieser Vertrag ist zwischenzeitlich abgewickelt worden. Die Kosten des Grunderwerbs und des Ausbaues der Gemeinschaftsstellplätze für die Klaus-Groth-Schule trägt das Land Schleswig-Holstein.

Neumünster, den 7. 9. 1973

Stadt Neumünster  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung


L. S.

gez. Fenske  
( Fenske )  
Bürgermeister

Die in der Begründung rot unterstrichenen Ergänzungen wurden aufgrund des Genehmigungserlasses des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 21. Aug. 1974, Az.: IV 81 a - 813/04-4 (103) eingefügt.

Neumünster, den 9. 3. 1978

Stadt Neumünster  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
In Auftrage

  
( Fellmann )  
Baudirektor

