

ORIGINAL

BEGRÜNDUNG

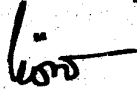
zum Bebauungsplan Nr. 105 "Ecke Haart/Altonaer Straße" der Stadt Neumünster für das Gebiet zwischen Altonaer Straße, Großflecken, Plöner Straße, Haartallee, Brüggemannstraße, Jungfernstieg und Boostedter Straße im Stadtteil Stadtmitte.

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
6. Die bauliche und sonstige Nutzung
7. Die Verwirklichung städtebaulich/gestalterischer Gesichtspunkte
8. Maßnahmen zur Plandurchführung
9. Flächenbilanz
10. Kosten und Finanzierung

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 10./11.09.1991 gebilligt.

Neumünster, den 28. Oktober 1991
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag


(Hörst)



1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte bis zum Satzungsbeschuß am 25./26.11.1986 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I. S. 265). Die Fortsetzung des Verfahrens, beginnend mit der Änderung des Planentwurfs und der erneuten öffentlichen Auslegung, erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung der Planung erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes am südlichen Ausgang des Großfleckens ist gekennzeichnet durch die hier zusammentreffenden historischen Verkehrswege aus den Richtungen Altona, Bad Segeberg und Plön und durch die in diesem Bereich vorhandenen zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Der linear ausgerichtete innerstädtische Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich, von einigen Verästelungen abgesehen, vom Süden des Großfleckens bis zum Bahnhof. Die Straßengabel zwischen Haart und Altonaer Straße bildet den räumlichen Abschluß des Großfleckens nach Süden hin.

Die Verkehrsbedeutung der historischen Verkehrswege Altonaer Straße, Haart und Plöner Straße hat in der Vergangenheit durch den Bau der Bundesautobahn A 7 und durch den Ausbau des inneren Ringes bereits abgenommen und wird aufgrund der geplanten Südumgehung und der Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Innenstadt, insbesondere durch die Umgestaltung des Großfleckens, weiter abnehmen. Auf den Straßen verbleibt im wesentlichen nur der auf das Stadtzentrum gerichtete Ziel- und Quellverkehr.

Das Straßenbild an den historischen Ausfallstraßen, insbesondere an der Plöner Straße und am Haart, ist durch die in der Vergangenheit entstandenen Baulücken mehr oder weniger stark beeinträchtigt. Im Einmündungsbereich der Plöner Straße gegenüber dem Rathaus und dem neuen Verwaltungsgebäude lassen sich die ursprünglichen Dimensionen des Straßenraumes wegen der vollständig beseitigten Straßenrandbebauung nicht mehr nachvollziehen. Das Straßenbild wird im übrigen durch das Neben-

einander von mehrgeschossigen Gebäuden aus der Jahrhundertwende und älteren, meist ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet.

Die ursprünglich stark mit gewerblicher Nutzung durchsetzte Bebauung hat durch den Wegzug von Betrieben und die nachfolgenden Gebäudeabbrüche, vor allem von Hintergebäuden, wesentliche Substanzverluste aufzuweisen. Diese Entwicklung ist nicht allein auf den allgemeinen Strukturwandel zurückzuführen, dem die Nutzung in vielen Stadtquartieren unterliegt, sondern weitgehend auf frühere Planungsabsichten, die auf einen vollständigen Ersatz der bisherigen Bebauung hinausliefen.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan von 1966 als Sanierungsgebiet gekennzeichnet. Der unterstellten Sanierungsbedürftigkeit lagen allerdings andere städtebauliche Zielvorstellungen zugrunde als das heute der Fall ist. Das Ziel bestand, damals nicht darin, vorhandene städtebauliche Mängel durch behutsame Stadtreparatur zu beseitigen, sondern den größtenteils überalterten Gebäudebestand durch eine vollständige Neubebauung zu ersetzen. Als Rechtfertigung für diesen umfassenden Eingriff in die vorhandene Stadtstruktur wurde neben den festgestellten baulichen und strukturellen Mängeln der für erforderlich gehaltene verkehrsgerechte Ausbau der Straßen herangezogen. Sowohl für die Altonaer Straße, den Haart und die Plöner Straße liegen Ausbauplanungen vor, die erhebliche Verbreiterungen der Straßenräume vorsahen und deren Realisierung eine vollständige Beseitigung der vorhandenen Straßenrandbebauung, zumindestens jeweils auf einer Straßenseite, zur Folge gehabt hätte. Im Haart war eine Verbreiterung des Straßenraumes nach beiden Seiten von etwa 12 - 14 m auf 23 m vorgesehen. Die Neubebauung sollte teilweise in Form einer Blockrandbebauung, teilweise in Form einer Zeilenbebauung erfolgen mit senkrecht oder schräg zur Straßenachse angeordneten Baukörpern. Es läßt sich kaum vorstellen, welche durchgreifenden Veränderungen der Stadtgrundriß und das Stadtbild bei Realisierung dieser Planungen erfahren hätten.

Aufgrund der geschilderten Planungsabsichten hatte die Stadt Neumünster etliche Grundstücke im Plangebiet aufgekauft und die nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Gebäude abbrechen lassen.

Gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 21.09.1982, bekanntgemacht am 29.09.1982, wurden in sanierungsverdächtigen Bereichen der Innenstadt vorbereitende Untersuchungen im Sinne von § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) durchgeführt, um konkret festzustellen, welche strukturellen und städtebaulichen Mängel vorliegen. Das Ergebnis der Untersuchung führte zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Beschluß der Ratsversammlung am 07.05.1985, Bekanntmachung am 25.10.1985), das den größten Teil des Plangebietes abdeckt. Die Zielvorstellungen zur Stadterneuerung wurden in der Rahmenplanung konkretisiert, die am 19./20.03.1985 von der Ratsversammlung als Entwicklungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 5 BBauG beschlossen

wurde und dementsprechend bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Neben den übergeordneten Zielvorstellungen, die für das gesamte Sanierungsgebiet gelten, bestehen für das Plangebiet selbst folgende Zielvorstellungen:

- Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses mit den vorhandenen Blockstrukturen und Wiederherstellung der die Straßenräume prägenden Randbebauung durch Schließung der Baulücken bzw. durch Totalerneuerung bei fehlender Randbebauung.
- Verzicht auf Straßenerweiterungen und Ausbaumaßnahmen zugunsten des Kraftfahrzeugverkehrs; stattdessen Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer durch Reduzierung von Straßenflächen zur Verbreiterung von Fußwegen und Anlegung von Radwegen.
- Berücksichtigung der modernisierungsfähigen Gebäude durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und spezifizierte Festsetzung des Nutzungsmaßes.
- Anreiz für Neubebauungen durch Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (z.B. an der Haartallee).
- Nutzungsregelungen zum Ausschluß von Spielhallen und Sexdarbietungen.
- Maßnahmen zur Verbesserung des ruhenden Verkehrs sowohl im privaten Bereich (Stellplätze) als auch im öffentlichen Bereich (Parkplätze).
- Räumliche Zusammenfassung der Anlagen für den ruhenden Verkehr - im privaten Bereich in Form von Gemeinschaftsanlagen - um die von den Anlagen ausgehenden Störungen so gering wie möglich zu halten.
- Maßnahmen zur Erhaltung und Fortentwicklung des Grünbestandes, u.a. durch Erhaltungsgebote, Pflanzgebote, Festsetzung von privaten Grünflächen.

Die Realisierung der Zielvorstellungen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da eine Durchsetzung der Planungsabsichten nur aufgrund einer verbindlichen Rechtsetzung möglich ist. Die Rahmenplanung stellt für den Bürger keine rechtsverbindliche Vorgabe dar.

Der beabsichtigte Aufwertungs- und Erneuerungsprozeß kann nur durch entsprechende Anstoßwirkungen in Gang gesetzt werden. Dies ist durch gezielte Maßnahmen der Stadterneuerung und der Stadtbildpflege bereits erreicht worden. Es besteht das Ziel, die eingeleitete Entwicklung fortzuführen und mit Entlassung aus dem Sanierungsgebiet zu beenden.

Die für den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich getroffenen Nutzungsregelungen zum Ausschluß von Spielhallen und Sexdarbietungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Das Erfordernis für die getroffenen Nutzungsregelungen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 im Jahre 1985/1986 und der damit zusammengefaßten Änderung diverser Bebauungspläne wie folgt begründet:

"Der innerstädtische Einkaufsbereich Neumünsters ist in seinen Entwicklungsmöglichkeiten ohnehin durch eine Reihe von ungünstigen Umständen benachteiligt. Die Attraktivität ist vor allem durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Achse Kuhberg - Großflecken und durch den ruhenden Verkehr auf dem Großflecken und dem Kleinflecken beeinträchtigt. Strukturelle und gestalterische Mängel ergänzen die nicht gerade erfreuliche Zustandsbeschreibung.

Nach jahrelangen Bemühungen sind erste Ansätze zu einer positiven Veränderung zu verzeichnen, u.a. Umgestaltung des Gänsemarktes, des Fürthofes, Neugestaltung des Rathausbereichs, Wettbewerb zur Umgestaltung des Großfleckens. Auf dem privaten Sektor sind eine Reihe von beispielhaften Neubau- und Umbauvorhaben anzuführen, u.a. Neubebauung des Geländes der ehemaligen Todeschen Mühle, Neubau der Volksbank unter Einbeziehung der Kaiserhoffassade, Sanierung und Renovierung erhaltenswerter Bausubstanz sowie Fassadenerneuerungen im Bereich des Großfleckens, des Fürsthofes und des Haart. Die diesen Maßnahmen zugrunde liegenden Zielvorstellungen sind eingebettet in das Programm der Innenstadterneuerung und werden durch Fortschreibung der Rahmenplanung fortlaufend konkretisiert.

Angesichts dieser Bemühungen ist eine Entwicklung festzustellen, die den Entwicklungszielen zuwiderläuft. Diese Entwicklung ist gekennzeichnet durch eine übermäßige und besorgniserregende Ausbreitung bestimmter Branchen und Gewerbebezüge. Dazu zählen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen sowie Einrichtungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Die Ausbreitung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge, die sich vornehmlich auf die innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiche konzentriert, stellt viele Städte in der Bundesrepublik vor ähnliche Probleme. Es wird befürchtet, daß der begonnene Attraktivitätsverlust weiter fortschreitet. Eine Umfrage und Veröffentlichungen des Deutschen Städtetages und anderer Institutionen bestätigen dies.

Die übermäßige Ausbreitung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge hat eine Verdrängung anderer Kerngebietsnutzungen zur Folge und führt damit zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur. In den überwiegenden Fällen beanspruchen die beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge Räumlichkeiten, die vorher von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt worden sind. Die Verdrängung bisheriger Nutzungen ist zumindest für den Bereich der Spielhallen auf ein Mißverhältnis bezüglich der Wettbewerbschancen zurückzuführen. Durch den Betrieb einer Spielhalle läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlichen höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer.

Neben der nachteiligen Strukturveränderung stellen sich die beschriebenen Einrichtungen als Störfaktor im Erscheinungs-

bild eines Hauptgeschäftsbereiches dar. Der Zusammenhang von Einkaufsstraßen wird durch diese Einrichtungen unterbrochen. Die Präsentation von Spielhallen hat für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Die Präsentation von Lokalisationen mit Sexdarbietungen wirkt sich auf die Präsentation und das Image benachbarter Nutzungen in der Regel abträglich aus. In den Auswirkungen führt das letztlich zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivitäten bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien.

Stellt man die beschriebenen Auswirkungen und die anfangs geschilderte Situation im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Neumünster sowie die Bemühungen um den Abbau von Mängeln und schrittweise Verbesserungen in einen Zusammenhang, so wird deutlich, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung ohne Anwendung planungsrechtlicher Instrumente nicht gewährleistet ist. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung bestehender Bebauungspläne soll die Zulässigkeit der beschriebenen Einrichtungen im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Neumünster ausgeschlossen werden. Eine weitere Verbreitung dieser Einrichtungen und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen werden damit unterbunden. Bestehende Einrichtungen werden durch die Regelung nicht betroffen."

Die geschilderten Umstände für den Regelungsbedarf bestehen nach wie vor und rechtfertigen eine Übernahme der Festsetzungen in den aufzustellenden Bebauungsplan.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan 1966 stellt für die Baugrundstücke im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar, für das Grundstück des Caspar-von-Saldern-Hauses eine Fläche für den Gemeinbedarf und für den dazugehörigen Park eine Grünfläche.

Die Konkretisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen im Zuge der Rahmenplanung hat zu einer Differenzierung der Nutzungsvorstellungen geführt, die entsprechend geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan erfordern. Dazu ist die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1966 durchgeführt worden. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde mit Erlaß des Innenministers vom 04.06.1987 erteilt.

Die bereits in den Rahmenplan eingeflossenen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Generalverkehrsplanes sowie die denkmalpflegerische Zielplanung sind aufgrund des seinerzeit bestehenden Entwicklungsgebotes (§ 1 Abs. 5 BBauG) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Plöner Straße, die Brüggemannstraße, den Haart, die Boo-

stedter Straße und die Altonaer Straße. Der Jungfernstieg ist in seiner Verkehrsfunktion auf den Anliegerverkehr beschränkt, ansonsten steht er als Fuß- und Radweg zur Verfügung.

Zur Verbesserung des Fahrradverkehrs sollen in der Plöner Straße, im Haart und in der Altonaer Straße beiderseitige Radwege angelegt werden. Im Haart gelingt die Unterbringung von Radwegen innerhalb des vorhandenen Straßenraumes nur bei einer Verringerung der Fahrbahnbreite von ursprünglich etwa 7 m auf 4,75 m. Um die Begegnung größerer Kraftfahrzeuge zu gewährleisten, sollen überfahrbare Bordsteine mit einer Höhe von 5 cm eingebaut werden. Der zwischen Bordstein und Radweg gelegene Sicherheitsstreifen wird ebenfalls so ausgebildet, daß er überfahren werden kann. Die vollständige Umgestaltung des Straßenquerschnitts erfolgt im Zuge der notwendigen Kanalerneuerung, wobei der abgängige Mischwasserkanal durch einen Schmutzwasserkanal und einen Regenwasserkanal ersetzt werden soll. An der Altonaer Straße erfordert die Unterbringung des Radweges eine geringfügige Zurückverlegung der Baufluchten im Bereich der Grundstücke Altonaer Straße 1 - 9. Die Zurückverlegung der Baufluchten ist bei der Neubebauung der Grundstücke berücksichtigt worden.

In dem Verkehrskonzept für den Fahrradverkehr haben die im wesentlichen unabhängig von den Verkehrsstraßen geführten Radwegachsen prinzipiell einen höheren Stellenwert als die straßenbegleitenden Radwege, weil Radfahrer auf diesen Radwegachsen nicht den Gefährdungen und Belästigungen durch den motorisierten Verkehr ausgesetzt sind. Die Haartallee stellt einen Teilabschnitt der aus dem Stadtteil Gadeland über den Stadtteil Ruthenberg in das Stadtzentrum führenden Radwegachse dar. Mit dem Ausbau der Haartallee soll erreicht werden, daß diese wichtige Wegeverbindung auch bei Schlechtwetterperioden für Fußgänger und Radfahrer benutzbar bleibt.

Das Erschließungssystem für den Fußgänger wird ergänzt durch gesonderte Wegeverbindungen vom Haart zur Haartallee in Höhe des Grundstücks Haart 15 a und vom Haart zum Grundstück der Jugendmusikschule. Der letztgenannte Weg beginnt am Grundstück Haart 10 und führt ostwärts um den Parkplatz herum bis zum Grundstück der Jugendmusikschule. Von dort bestehen weitere Wegebeziehungen zum Caspar-von-Saldern-Haus, zum angrenzenden Park und dem dort vorhandenen Kinderspielplatz sowie zur Boostedter Straße.

Die genannten Wegeverbindungen führen in beiden Fällen über private Gemeinschaftsanlagen. Für die betreffenden Wegeabschnitte soll die öffentliche Benutzung durch Begründung von Gehrechten gesichert werden.

Für den ruhenden Verkehr ist ein Bedarf von ca. 300 privaten Stellplätzen und ca. 100 öffentlichen Parkplätzen ermittelt worden. Die Bedarfsermittlung beruht zum Teil auf Annahmen über die zukünftige Gebäudenutzung; der konkrete Stellplatzbedarf wird vom jeweiligen Anteil an Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung und von deren Erfordernissen abhängen.

In die Bedarfsermittlung wurden sämtliche nach der Planung möglichen Neubauvorhaben sowie mögliche Nutzungsänderungen in modernisierungsfähigen Altgebäuden einbezogen. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Bedarf an Stellplätzen und Parkplätzen liegt daher wesentlich niedriger. Wegen der Abhängigkeit von den Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen wird sich die Realisierung der erforderlichen Stellplätze und Parkplätze voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken.

Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs sind insgesamt 12 Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Da einige Anlagen über gemeinsame Zufahrten erschlossen werden, sind nur 6 Zufahrten erforderlich. Für die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen sind sowohl städtebauliche als auch erschließungstechnische Gründe anzuführen. Die Errichtung von Stellplätzen ist bei Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen auf die dafür vorgesehenen Flächen beschränkt, d.h., auf den Baugrundstücken dürfen keine erforderlichen oder zusätzlichen Stellplätze errichtet werden. Durch die Zusammenfassung der Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen und die Konzentration auf wenige Zufahrten kann die in dem Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung besser vor den Belästigungen durch an- abfahrende Kraftfahrzeuge geschützt werden, als dies bei Einzelanlagen auf den Baugrundstücken möglich wäre.

Für eine Reihe von Grundstücken bestehen aufgrund baulicher Gegebenheiten keine Zufahrtsmöglichkeiten von den Erschließungsstraßen, sei es, weil die vorhandenen Gänge zwischen den Gebäuden oder Durchfahrten in den Gebäuden für ein Befahren mit Kraftfahrzeugen zu eng bemessen sind, oder, weil derartige Zugangsmöglichkeiten gänzlich fehlen. Für die neuzubildenden Baugrundstücke entlang der Haartallee können direkte Zufahrtsmöglichkeiten nur geschaffen werden, wenn dafür eine neue Erschließungsstraße angelegt würde. Unter diesen Gegebenheiten verbleibt für die erwähnten Grundstücke als einzig sinnvolle Erschließungskonzeption - neben der gesonderten Erschließung für den Fußgänger - die kraftfahrzeugmäßige Erschließung der Grundstücke in Form von Gemeinschaftsanlagen zusammenzufassen. Für die Baugrundstücke an der Haartallee ist die Zugangsmöglichkeit für Notfahrzeuge über den entsprechend ausgebauten Fuß- und Radweg gewährleistet. Soweit die Gemeinschaftsanlagen keine direkten Zuwegungen von öffentlichen Verkehrsflächen besitzen, sollen die Zufahrten durch Begründung von Geh- und Fahrrechten gesichert werden. Die Benutzung der Fußwege von den Gemeinschaftsanlagen zu den Grundstücken der Nutzungsberechtigten wird durch Begründung von Gehrechten gesichert.

Von den 12 Gemeinschaftsanlagen sind 5 als Tiefgaragen festgesetzt, davon sind 3 bereits realisiert. Die Festsetzung von Tiefgaragen erfolgt aufgrund von beengten Grundstücksverhältnissen, die eine oberirdische Unterbringung der notwendigen Stellplätze nicht zulassen. Die Anordnung der Tiefgarage unter dem Parkplatz bewirkt eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche.

Für die Grundstücke Haart 21 und 23 sind keine Regelungen für die Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrund-

stücken bzw. für eine Zuordnung zu Gemeinschaftsanlagen in der Nachbarschaft getroffen worden. Eine Zuordnung zu benachbarten Gemeinschaftsanlagen scheitert sowohl an der bereits ausgeschöpften Kapazität dieser Anlagen bzw. an der mangelnden Zugriffsmöglichkeit. Es ist davon auszugehen, daß die bei baulichen Veränderungen erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Beide Baugrundstücke besitzen ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten vom Haart, die bei einer Baulückenschließung überbaut werden können. Vorstehendes gilt auch für das Grundstück Haart 37.

Der Gesamtbedarf an 300 Stellplätzen läßt sich in etwa folgendermaßen abdecken:

- in Gemeinschaftsanlagen	ca. 250 Plätze
- auf den Grundstücken Haart 21, 23 und 37	ca. 24 Plätze
- auf den Grundstücken der Jugendmusikschule und des Caspar-von-Saldern-Hauses	<u>ca. 26 Plätze</u>
	ca. 300 Plätze

Zur Abdeckung des Parkplatzbedarfs ist ein Parkplatz mit etwa 51 Plätzen im Innenbereich des Baublocks zwischen Altonaer Straße und Haart vorgesehen, ein weiterer Parkplatz mit etwa 23 Plätzen an der Jugendmusikschule sowie Parkstreifen am Haart mit 10 Plätzen und an der Brüggemannstraße mit 3 Plätzen. Es ergibt sich somit eine Gesamtzahl von 87 Plätzen. Die Benutzung des Parkplatzes im Baublock zwischen Altonaer Straße und Haart kann ggf. durch verkehrsrechtliche Anordnung während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausgeschlossen werden, wenn die Nachtruhe der umliegenden Anwohner dies erfordert.

Für Grundstücke, die nicht mit dem Müllfahrzeug angefahren werden können - das gilt insbesondere für die neuzubildenden Grundstücke an der Haartallee - sowie für weitere Grundstücke, für die sich eine Zusammenfassung der Müllentsorgung anbietet, sind an 3 Standorten Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Müllgefäßen festgesetzt. Die den Gemeinschaftsanlagen für den ruhenden Verkehr und die Müllbeseitigung zugeordneten Grundstücke sind durch textliche Festsetzung bestimmt.

Das Plangebiet ist bereits mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die beiden für die Elektrizitätsversorgung vorhandenen Umspannstationen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung gekennzeichnet. Darüberhinaus bestehen Anschlußmöglichkeiten an die Fernwärme- und Gasversorgung in allen Erschließungsstraßen. Die im nördlichen Abschnitt der Haartallee vorhandene Fernwärmeleitung und die im nördlichen und südlichen Abschnitt vorhandenen Gasleitungen können im Bedarfsfall verlängert werden.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Für die Grundstücke an der Plöner Straße, im Einmündungsbereich des Haart und an der Altonaer Straße wird als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den städtebaulichen Funktionen und der Nutzungsverteilung, die sich aus der Anordnung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs, der sich vom Bahnhof bis zum Süden des Großflecks erstreckt, herleiten lassen.

Für die übrigen Baugrundstücke beiderseits des Haart wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Es ist nicht zu erwarten, daß die Mischung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sich zuungunsten der Wohnnutzung entwickelt und diese allmählich verdrängt. Die zunächst in Betracht gezogene Festsetzung eines besonderen Wohngebietes, in dem die Wohnfunktion einen stärkeren Schutz genießt, wurde aus vorgenannten Gründen nicht weiterverfolgt.

Für die Baugrundstücke an der Haartallee wird mit Ausnahme der Eckgrundstücke an der Plöner Straße und an der Brüggemannstraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im nördlichen Abschnitt der Haartallee befinden sich 3 um die Jahrhundertwende entstandene Wohngebäude, die erhalten und modernisiert werden sollen. Durch Abteilung weiterer Baugrundstücke von den bis zum Haart durchlaufenden Grundstücken könnten etwa 10 zusätzliche Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern an der Haartallee errichtet werden.

Für die ostwärts des Haart gelegenen Baugrundstücke im Kerngebiet wird in Teilbereichen eine Überbauung der rückwärtigen Grundstücksflächen mit einer eingeschossigen Bebauung ermöglicht. Diese Festsetzung dient der Erhaltung bzw. Erneuerung gewerblich genutzter Hintergebäude. Eine Wohnnutzung in diesen Gebäuden wird durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Bei den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung verlangt die Berücksichtigung vorhandener Baustrukturen und Grundstücksverhältnisse im allgemeinen ein höheres Maß an Differenzierung als bei der Planung neuer Baugebiete. Für das Plangebiet erhöht sich das Erfordernis zur Differenzierung weiterhin durch die weitreichende Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die zu recht unterschiedlichen Grundstücksgrößen führt.

Damit Eigentümer, deren Baugrundstücken außerhalb gelegene Gemeinschaftsanlagen zugeordnet sind, im Vergleich mit solchen Eigentümern nicht schlechter gestellt werden, die Einzelanlagen oder Gemeinschaftsanlagen auf eigenem Grundstück errichten können, gewährleistet eine textliche Festsetzung, daß die Flächen von Gemeinschaftsanlagen den Baugrundstücken der Nutzungsberechtigten anteilmäßig hinzugerechnet werden können. Entsprechend vergrößert sich die Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen und Geschoßflächen.

Für die Baugrundstücke Haart 15 a, Haartallee 4, 6, 8 und 10 werden abweichend von der im übrigen Plangebiet getroffenen Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) die Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) als absolute Größen festgesetzt. Aus den für die jeweiligen Grundstücke festgesetzten Werten und der Zahl der Vollgeschosse (Z) läßt sich die zulässige Geschoß-

fläche ermitteln. In Anbetracht der beabsichtigten Erhaltung der Gebäude in den bestehenden Abmessungen - Gebäudeerweiterungen sind nicht vorgesehen - und einer angepaßten Neubebauung auf dem Grundstück Haartallee 8 erscheint es sinnvoller, individuelle Werte für die Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen als relative Werte.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung wird dem Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zugrunde gelegt. Entgegen den bisherigen Fassungen der BauNVO sind nunmehr bei der Ermittlung der Grundflächen u.a. die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten vollständig mitzurechnen. Damit soll einer weitgehenden Versiegelung der Grundstücke entgegengewirkt werden. Im Kerngebiet wird dadurch der in § 16 Abs. 4 BauNVO genannte Höchstwert einer Grundflächenzahl von 0,8 von Fall zu Fall überschritten. Durch textliche Festsetzung wird daher bestimmt, daß eine Überschreitung bis zu dem in § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete genannten Höchstwert von 1,0 zugelassen werden kann. Bei einer kerngebietstypischen Grundstücksnutzung muß eine nahezu vollständige Versiegelung bzw. Unterbauung der Grundstücke von Fall zu Fall hingenommen werden.

Die Festsetzung der Bauweise wurde auf diejenigen Bereiche beschränkt, für die eine eindeutige Festlegung entweder der offenen oder geschlossenen Bauweise möglich ist. Es handelt sich dabei vorwiegend um Bereiche, für die eine Neubebauung ansteht. Für die bebauten Bereiche läßt sich die Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise definieren. Die vorhandene historische Bauweise soll prinzipiell beibehalten werden. Aus diesem Grunde wird auf die Festsetzung der Bauweise in den genannten Bereichen verzichtet.

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen nehmen Bezug auf den historisch gewachsenen Stadtgrundriß und die ursprünglichen Dimensionen der Straßenräume. Lediglich an der Plöner Straße kann der Straßenraum nicht mehr auf seine ursprünglichen Dimensionen zurückgeführt werden. Um die räumliche Enge zwischen Rathaus und gegenüberliegender Bebauung annäherungsweise nachzuvollziehen, soll die Bebauung oberhalb des Erdgeschosses über die festgesetzten Verkehrsflächen hinausgeschoben werden. Der vorgesehene Fußweg soll innerhalb von Arkaden bzw. unterhalb von auskragenden Gebäudeteilen verlaufen.

Die historischen Baufluchten beiderseits des Haart werden durch Festsetzung von Baulinien nachvollzogen. Bei Festsetzung von Baugrenzen würde der vorhandene Straßenquerschnitt für den Nachweis der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen bei etlichen Gebäuden nicht ausreichen. Neubauten müßten entsprechend den Abstandsregelungen von der vorhandenen Bauflucht zurückgesetzt werden. Zur Erhaltung des Straßenraumes in seinen ursprünglichen Dimensionen ist deshalb die Festsetzung von Baulinien erforderlich.

Die beabsichtigte Neubebauung des Baugrundstücks Haartallee 8 mit einem 3-geschossigen Baukörper entspricht dem Maßstab der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Bebauung. Zur Real-

sierung dieser Bebauungsvorstellungen ist die Festsetzung von Baulinien zu beiden Nachbargrenzen erforderlich, da die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Nach § 6 Abs. 12 LBO kann eine Unterschreitung der Abstandsflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthält und Brandschutz, Belichtung und Belüftung gewährleistet bleiben.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf berücksichtigen die bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen Caspar-von-Saldern-Haus und Jugendmusikschule einschließlich der dafür erforderlichen Stellplätze sowie eine vorgesehene Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Zwecke auf dem Grundstück Haart 15 a.

Die dem Caspar-von-Saldern-Haus zugeordnete Grünfläche ist hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung in eine Parkanlage und einen Kinderspielplatz aufgeteilt. Der vorhandene Kinderspielplatz deckt mit seinem Einzugsbereich nicht nur den Spielplatzbedarf des Plangebietes, sondern auch angrenzender Gebiete ab.

Im Gegensatz zu den genannten öffentlichen Grünflächen ist die festgesetzte private Grünfläche einem bestimmten Personenkreis vorbehalten. Diese Grünfläche soll den Eigentümern und Bewohnern der umliegenden Grundstücke zur Anlegung eines Kinderspielplatzes sowie für Freizeitaktivitäten zur Verfügung gestellt werden. Als grober Anhaltspunkt für die zukünftige Nutzung der Gemeinschaftsanlage könnte ein Flächenanteil von etwa 30 % für die Anlegung des Kinderspielplatzes zugrunde gelegt werden, während der übrige Flächenanteil von etwa 70 % beispielsweise in Form von parzellierten Mietergärten genutzt werden könnte. Es ist beabsichtigt, einen Fachplaner für die Ausgestaltung und Bepflanzung der Anlage heranzuziehen. Die der Gemeinschaftsanlage zugeordneten Grundstücke werden durch textliche Festsetzung bestimmt.

Der Bebauungsplan enthält ferner Festsetzungen zur Sicherung des vorhandenen Grünbestandes in Form von Erhaltungsgeboten für vorhandene Bäume und Sträucher sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen. Darüberhinaus werden im Rahmen der Stadterneuerung Begrünungs- und Gestaltungskonzepte für Teilbereiche entwickelt, u.a. für die Parkplätze und die Gemeinschaftsanlagen.

Die nach Denkmalschutzrecht getroffenen Festsetzungen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung eingestuftten Gebäude Caspar-von-Saldern-Haus einschließlich der Lindenallee und das restaurierte Fachwerkhaus auf dem Grundstück Haart 10 sind entsprechend gekennzeichnet worden.

7. Die Verwirklichung städtebaulich/gestalterischer Gesichtspunkte

Der Bebauungsplan enthält die grundlegenden Festsetzungen für die Erhaltung des historischen Stadtbildes. Durch Festsetzung

von Baulinien und die für die Grünentwicklung maßgebende Zahl der Vollgeschosse ist sichergestellt, daß die Straßenräume in ihren ursprünglichen Proportionen erhalten bleiben. Darüberhinaus werden besondere Anforderungen an die Gestaltung des Straßenraumes gestellt. Die Gestaltung der Straßenräume ist für die Aufwertung des Plangebietes und die Identifikation der Bürger von besonderer Bedeutung. Der Gestaltungsanspruch erstreckt sich sowohl auf die Straßenoberfläche und die im Straßenraum enthaltenen Gestaltungselemente, als auch auf die raumbildenden Gebäudefassaden. So erfolgte beispielsweise die Gestaltung der Straßenoberfläche, die Materialwahl und die Auswahl der sonstigen Gestaltungselemente, wie Beleuchtung, Absperrpfosten, Poller und Bepflanzung beim Ausbau des Haart in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege. Im Hinblick auf die Gebäudefassaden wird in gleicher Weise verfahren. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wird nach Möglichkeit versucht, die ursprüngliche Fassadengliederung und detailmäßige Gestaltung wiederherzustellen. Für Neubauten sind die gleichen Maßstäbe anzusetzen, wie für die Wiederherstellung bestehender Gebäudefassaden. Die Denkmalpflege leistet auch dabei wertvolle Hilfe. Der Denkmalschutz erstreckt sich nämlich nicht nur auf die eingetragenen Gebäude, sondern wirkt durch den Umgebungsschutz auch auf die umliegenden Grundstücke. So hat beispielsweise die Neubebauung an der Plöner Straße auf das eingetragene Kulturdenkmal "Rathaus" Rücksicht zu nehmen.

Die durch den Denkmalschutz und die Vergabe von Modernisierungsmitteln vorgegebenen Bindungen sind zur Zeit die nahezu einzigen Mittel zur Durchsetzung von Gestaltungsansprüchen. Die konsequente Durchsetzung von Gestaltungsansprüchen erfordert entweder die Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan oder die gesonderte Aufstellung einer Gestaltungssatzung. Dazu fehlen zur Zeit sowohl die erforderlichen Grundlagen, als auch die Umsetzung der Gestaltungsziele in einen entsprechenden Satzungstext. Lediglich zwei Teilaspekte der Gestaltung werden durch örtliche Bauvorschriften textlich geregelt:

1. Die Beibehaltung der Traufgassen.
2. Die Behandlung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Sonnenschutzeinrichtungen.

Charakteristisches Merkmal der Bebauung am Haart sind die zum Teil recht schmalen Traufgassen zwischen den einzelnen Gebäuden. Die geringen Gebäudeabstände entsprechen nicht oder nur bedingt den heutigen Abstandsvorschriften. Es liegt daher nahe, bei Erneuerung oder Ersatz der vorhandenen Bebauung auf die geschlossene Bauweise überzugehen. Der Charakter der Bebauung würde sich damit grundlegend verändern. Bei Wegfall der Traufgassen würden nicht nur die typischen Einschnitte zwischen den Gebäuden verloren gehen, sondern gleichzeitig würden sich Maßstäbe und Proportionen der Fassaden verändern, weil Neubauten durch Inanspruchnahme der Traufgassen breiter werden.

Zur Bewahrung des Gestaltungsprinzips ist eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die bei Erneuerung und Ersatz der vorhandenen Bebauung eine Beibehaltung der Traufgassen in den bestehenden Abmessungen vorschreibt.

Die Vorstellungen der Antragsteller und Werbemittelfirmen über Größe, Anbringungsort und Farbe von Werbeanlagen kollidieren oftmals mit den Bemühungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung einzelner Fassaden und der damit bezweckten Aufwertung des Stadtbildes. Im Interesse der für die Stadterneuerung vorgegebenen Zielvorstellungen wird es für erforderlich gehalten, die Behandlung von Werbeanlagen in örtlichen Bauvorschriften zu regeln. Da die Anbringung von Warenautomaten und Sonnenschutzeinrichtungen sich in ähnlicher Weise auf die Fassadengestaltung und das Straßenbild auswirken, sind diese Anlagen ebenfalls in die textliche Regelung einbezogen worden.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert bodenordnende Maßnahmen. Im Zusammenhang mit Neubauvorhaben wurden in Teilbereichen bereits bodenordnende Maßnahmen durchgeführt. In den genannten Fällen wurde die Abstimmung zwischen den beteiligten Grundeigentümern durch die von der Stadt Neumünster in die Verteilungsmasse eingeworfenen Grundstücke erleichtert.

Es ist beabsichtigt, auch noch die anstehenden bodenordnenden Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchzuführen. Das gleiche gilt für die Beteiligung der Grundeigentümer an den herzustellenden Gemeinschaftsanlagen und für die Begründung von Geh- und Fahrrechten für die Zuwegungen und Zufahrten zu den Gemeinschaftsanlagen.

Falls eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht zu erreichen ist, muß ein formelles Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan sind diejenigen baulichen Anlagen gekennzeichnet, die bei der Plandurchführung voraussichtlich beseitigt werden müssen. Diese Kennzeichnung hat lediglich Informationscharakter, eine Rechtswirkung ist damit nicht verbunden. Für den Fall, daß Abbrüche zur Realisierung von Gemeinschaftsanlagen erforderlich sind und eine freiwillige Einigung mit den betreffenden Grundstückseigentümern nicht zustande kommt, ist ggf. ein Abbruchgebot gemäß § 179 BauGB zu erlassen. Es ist weiterhin beabsichtigt, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote gemäß § 177 BauGB zu erlassen, wenn die Eigentümer nicht bereit sind, Modernisierungsmaßnahmen an modernisierungsfähigen Gebäuden durchzuführen.

Bei den im Plangebiet zu errichtenden Tiefgaragen bietet sich die Möglichkeit, diese zu öffentlichen Großschutzräumen auszubauen. Die zivilschutzbedingten Mehrkosten, die beispielsweise durch die Verstärkung der Umfassungsbauteile und den Einbau von Eingangsschleusen, Lüftungs- und Filteranlagen, ggf. Notstromanlagen entstehen, werden durch pauschale Bundeszuschüsse voll abgedeckt. Private Bauherren haben darüberhinaus einen Anspruch auf Steuerfreibeträge und erhalten neben den pauschalen Zuschüssen zusätzlich 50,-- DM je Schutzplatz zum Ausgleich von Vermögensnachteilen. Der Bund übernimmt außerdem die Folgekosten der Wartung, Instandsetzung, und Erhaltung und Bewirtschaftung (Strom, Wasser und Heizung).

9. Flächenbilanz, Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,62 ha	=	10 %
Mischgebiet	ca. 1,03 ha	=	17 %
Kerngebiet	ca. 1,36 ha	=	23 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,79 ha	=	14 %
Verkehrsflächen	ca. 1,37 ha	=	23 %
Grünflächen	ca. 0,79 ha	=	13 %
Gesamtfläche	ca. 5,96 ha	=	100 %

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind wegen der geringen Größe in der vorstehenden Bilanz nicht erfaßt.

10. Kosten und Finanzierung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsanlagen sind mit Ausnahme einer Teilfläche des Parkplatzes im Blockinnenbereich zwischen Altonaer Straße und Haart bereits ausgebaut. Für den Ausbau der restlichen Teilfläche werden Kosten in Höhe von 166.000,-- DM veranschlagt.

Die bisher erfolgten Ausbaumaßnahmen wurden durch Zuschüsse aus Landes- und Bundesmitteln insbesondere aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Es wird davon ausgegangen, daß die restliche Ausbaumaßnahme auf gleiche Weise finanziert werden kann.

Der im Zuge der Stadterneuerung durchgeführte und durchzuführende Grunderwerb tritt als Kostenfaktor für die Bauleitplanung nicht in Erscheinung. Die dafür bereitzustellenden Mittel werden durch die zukünftige Reprivatisierung der Grundstücke wieder ausgeglichen.

Neumünster, den 13. Februar 1991
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag


(Hörst)

