

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Neumünster, Gebiet Kleinflecken einschließlich nördlich angrenzende Randgebiete beim Schleusberg und Am Teich

I n h a l t :

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. Bauliche und sonstige Nutzung
7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte
8. Maßnahmen zur Plandurchführung
9. Flächen- und Zahlenbilanz
10. Kosten und Finanzierung

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. 07. 1979 (BGBl. I. S. 949).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BBauG 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 des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung enthält keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG. Sie wird auch nicht als Satzung beschlossen, sondern sie ist lediglich von der Ratsversammlung zu billigen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt neben der Platzfläche des Kleinflecken die nördlich angrenzenden Randgebiete am Schleusberg und Am Teich und im Süden zusätzlich den Bereich Proppes Gang/Mühlenbrücke. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft im Norden des Plangebietes südlich der Straße Schleusberg und der Straße Am Teich. In einer Entfernung von etwa 35 m, gemessen vom Westende des Teicharms, springt die Geltungsbereichsgrenze auf das Südufer des Teicharms hinüber und verläuft dann entlang der Uferlinie bis etwa zur Hälfte des südlichen Teicharms, knickt dann in westlicher Richtung ab und verläuft entlang der Südgrenze des Grundstücks Kleinflecken Nr. 23 bis an die Platzfläche des Kleinfleckens heran. Von hier aus verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Straßenfront von Kleinflecken, Proppes Gang und Mühlenbrücke bis zum westlichen Ende der Lütjenstraße, verspringt dann auf die Südseite und verläuft entlang der Straßenfront der Mühlenbrücke zurück bis zu den Einmündungen der Straßen Hinter der Kirche und Mühlenhof. Ab Mühlenhof ist die Geltungsbereichsgrenze identisch mit der des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 71, d.h., sie verläuft entlang der westlichen Straßenfront des Kleinflecken und Wiemans Gang bis zum Schleusberg.

In der Entwicklungsgeschichte der Stadt Neumünster wird der Bereich um den Kleinflecken als Keimzelle angesehen. Hier werden die ersten Anfänge einer Siedlungstätigkeit vermutet. Aus heutiger Sicht ist der Bereich als "Kernrandzone" einzustufen.

Die im Norden an die Platzfläche des Kleinflecken angrenzenden Grundstücke beiderseits der Zufahrtsstraße bildeten früher mit ihrer Bebauung den räumlichen Abschluß des Platzes. Die ehemalige Bebauung wurde zum überwiegenden Teil durch Kriegseinwirkungen zerstört. Die übrige Bebauung wurde im Laufe der folgenden Jahre abgebrochen.

In den Durchführungsplänen 7 und 11, die zu Anfang der 50er Jahre aufgestellt wurden, ist der vorgenannte Bereich für die Erweiterung des Wochenmarktes, die Anlegung eines Teichuferweges und für die Errichtung von öffentlichen Bauten und Anlagen vorgesehen.

Die Flächen befinden sich heute ausnahmslos im Eigentum der Stadt Neumünster.

Der Geltungsbereich des Durchführungsplanes 11 umfaßt weiterhin noch die auf der Ostseite des Kleinflecken gelegenen Baugrundstücke mit den ungeraden Nummern Kleinflecken 19 bis 37 und die Baugrundstücke Mühlenbrücke Nr. 2, 4 und 6.

An den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes grenzen im Süd-Westen der Geltungsbereich des bereits erwähnten Bebauungsplanes Nr. 71 und in einem Abschnitt im Süd-Osten der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Stadthalle und für die Umgestaltung des Kleinflecken einschließlich des angrenzenden Bereichs Proppes Gang/ Mühlenbrücke zu schaffen.

Der Durchführungsplan 11 sieht zwar auch entsprechende Grundstücksflächen für die Errichtung einer Stadthalle vor, die damalige flächenmäßige Ausweisung stimmt jedoch nicht mit den heutigen Größenvorstellungen eines Stadthallenprojektes überein. Einer möglichen Änderung des Durchführungsplanes wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes vorgezogen, der gleichzeitig den Geltungsbereich des Durchführungsplanes 7 und die Platzfläche des Kleinflecken einschließt. Die Einbeziehung der Platzfläche erfolgt aus folgenden Gründen: Das für die Stadthalle vorgesehene Baugrundstück beansprucht Flächen, die derzeit noch dem Wochenmarkt zur Verfügung stehen. Es ist ein erklärtes Ziel, den Wochenmarkt in gleicher Größenordnung beizubehalten. Das bedeutet, daß auf einer insgesamt verkleinerten Gesamtfläche eine Neuverteilung der Standreihen für die Wochenmarktstände gefunden werden muß. Dabei wird man aller Wahrscheinlichkeit nach die vorhandene Aufteilung der Verkehrsflächen (Straßenflächen, Gehwegbereiche, Mittelinsel) verändern müssen. Darüber hinaus wird erwogen, den Bereich Proppes Gang/Mühlenbrücke ebenfalls für den Wochenmarktbetrieb heranzuziehen. Der Bebauungsplan schafft weiterhin die Voraussetzungen für eine Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Situation in diesem Bereich. Für die Grundstücke zwischen Proppes Gang und Mühlenbrücke ist eine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Die an das vorgesehene Stadthallengrundstück angrenzenden Bereiche werden - soweit die städtebauliche Neuordnung dies erfordert oder soweit es für das Planverständnis sinnvoll erscheint - in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dies sind einmal die Grundstücke Kleinflecken Nr. 19 bis 23 und der Teichuferbereich. Für die Grundstücke Kleinflecken 19 bis 23 sind neue Festsetzungen zu entwickeln, um eine auf den Stadthallenkomplex abgestimmte Bebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen.

Die auf der Ostseite des Kleinflecken und an Proppes Gang gelegenen Baugrundstücke sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden. In diesem Bereich sind keine grundlegenden städtebaulichen Veränderungen zu erwarten. Es wird deshalb weder für erforderlich gehalten, den Bereich neu zu überplanen, noch wird es für zweckmäßig gehalten, die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 11 für diesen Teilbereich beizubehalten. Der Durchführungsplan 11 ist aufzuheben, soweit er nicht durch den neuen Bebauungsplan 119 ersetzt wird.

Die Zielvorstellungen für den Kleinflecken sahen ursprünglich die Umgestaltung zu einem Fußgängerbereich vor. U. a. wegen des Verlustes an Parkmöglichkeiten und der beschränkten Zufahrtsmöglichkeiten für Anlieger und Kunden wurde die o. g. Zielvorstellung fallengelassen. Das bedeutet nicht, daß die Platzfläche im bisherigen Zustand bleiben muß. Eine Neugestaltung ist in jedem Fall anzustreben, wobei die unterschiedlichen Nutzungsansprüche wie Abhaltung des Wochenmarktes, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge, Bewegungsraum für Fußgänger usw. mit einer ansprechenden Gestaltung in Einklang zu bringen sind.

Die Beibehaltung der Funktion als Parkplatz bedingt für den Kleinflecken eine ausreichend bemessene Zufahrtsmöglichkeit vom Schleusberg her. Die bisherige Zufahrt vom Knoten Bahnhofstraße/Straße Am Teich/Wasbeker Straße soll aufgehoben werden. Zur Absicherung von vorhandenen und geplanten Fußwegverbindungen, die über das Stadthallengrundstück und das angrenzende Baugrundstück führen, werden entsprechende Gehrechte festgesetzt.

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

Die seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1966 geänderten Planungsvorstellungen erfordern die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Gemeinbedarf ist entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ergänzen. Das Baugrundstück für die Stadthalle erstreckt sich zu beiden Seiten der aufzuhebenden Zufahrtstraße zum Kleinflecken. Im Flächennutzungsplan ist lediglich der zu den Teichuferanlagen hin gelegene Teil als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Für den zwischen der vorhandenen Zufahrtstraße und Niemans Gang gelegenen Teil ist die Darstellung von einer Verkehrsfläche "Parkplatz" in Fläche für Gemeinbedarf umzuwandeln.

Als sonstige übergeordnete Planung ist die Innenstadtplanung zu erwähnen. Keiner der fünf Gutachter am Innenstadtwettbewerb hat den für die Stadthalle vorgesehenen Standort am Kleinflecken in Frage gestellt.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Gebiet, in dem alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Lediglich zur Verkehrsanbindung des Kleinfleckens und des Stadthallenkomplexes ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Nach Aufhebung der bisherigen Anbindungsstraße sollen der Kleinflecken und die Stadthalle über eine vom Schleusberg abzweigende Erschließungsstraße angebunden werden. Die dafür vorgesehene Verkehrsflächen-Festsetzung ist bewußt weiträumig gehalten, da die tiefbautechnische Detailplanung noch nicht vorliegt.

Die Verkehrsflächen am Schleusberg und an der anschließenden Kreuzung mit der Wasbeker Straße, der Bahnhofstraße und der Straße Am Teich wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die verkehrliche Neuregelung in diesem Bereich soll unabhängig von diesem Verfahren durchgeführt werden. Die in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Verkehrslösungen sind demnach als unverbindlich anzusehen. Sie haben lediglich informativen Charakter.

Die auf der Platzfläche des Kleinfleckens vorhandenen Parkmöglichkeiten bleiben grundsätzlich erhalten. Zahlenmäßige Veränderungen aufgrund der Umgestaltungsmaßnahmen sind möglich. Die provisorisch angelegten Parkplätze beiderseits der Zufahrtsstraße entfallen nach Realisierung der Stadthalle. Dort befinden sich z. Z. etwa 450 Parkplätze, die vor allem den Wochenmarktbesuchern zur Verfügung stehen.

Nach Errichtung der Stadthalle stehen den Wochenmarktbesuchern die öffentlich zugänglichen Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind in der Tiefgarage ca. 130 Plätze vorgesehen, die zusätzlich erforderlichen Stellplätze müssen in zumutbarer Entfernung nachgewiesen werden.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das für die Errichtung der Stadthalle vorgesehene Baugrundstück wird im Bebauungsplan als "Grundstück für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Stadthalle" festgesetzt. Das Grundstück entspricht in seinen Abmessungen in etwa dem Wettbewerbsgrundstück, wie es dem Bauwettbewerb zugrunde gelegen hat. Das Grundstück Kleinflecken Nr. 19 wurde nicht mehr in das Baugrundstück für die Stadthalle einbezogen, nachdem das Projekt "Soldatenheim" fallengelassen wurde. Der an Wiemans Gang angrenzende Bereich wurde ebenfalls nicht einbezogen, weil in diesem Bereich die erforderliche Zufahrt für den Kleinflecken vorgesehen ist. Nach Süden hin wurde das Baugrundstück gegenüber dem Wettbewerbsgrundstück etwas auf die Platzfläche des Kleinflecken ausgedehnt, weil in diesem Bereich ggf. Nebenanlagen und Außenanlagen (Abtreppungen, Rampen etc.) zur Stadthalle unterzubringen sind. Der Bereich bildet mit der angrenzenden Platzfläche eine gestalterische Einheit, d.h., der Vorplatzbereich der Stadthalle geht ohne erkennbare Trennung in die Platzfläche über.

Das Baugrundstück ist auch auf den übrigen Seiten, im Anschluß an die Teichuferanlagen und den Schleusberg, so weiträumig bemessen, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen die unterschiedlichsten Gestaltungsmöglichkeiten für die Außenanlagen bestehen.

Die Festsetzung der innerhalb des Baugrundstückes gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht einseitig auf den preisgekrönten Wettbewerbsentwurf zugeschnitten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so großzügig gehalten, daß Veränderungen in der Baukörperausbildung des preisgekrönten Entwurfs möglich sind. Ggf. können auch andere Entwürfe realisiert werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 und 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höhenfestsetzung von max. 39,00 m ü. NN läßt bei der vorhandenen Geländehöhe von etwa 22,00 m ü. NN eine Gebäudehöhe bis zu max. 17,00 m zu.

Der zwischen dem Stadthallengrundstück und der vorhandenen Altbebauung auf der Ostseite des Kleinflecken gelegene Bereich einschließlich des bebauten Grundstücks Kleinflecken Nr. 23 wird als Kerngebiet (MK-Gebiet) festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen schafft die Voraussetzung für die Schließung der Lücke zwischen Stadthallenkomplex und Altbebauung, eine in die Tiefe des Grundstücks reichende Bebauungsmöglichkeit und den räumlichen Abschluß der zukünftigen Bebauung zu den Teichuferanlagen hin. An der Grenze zum Stadthallengrundstück ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Diese Fläche dient darüber hinaus als Zufahrt für die Belieferung der Stadthalle und bildet gleichzeitig einen Teil der erforderlichen Feuerwehrumfahrt. Die Fortsetzung der Feuerwehrumfahrt bilden die vorhandenen Wege innerhalb der Teichuferanlagen.

Da z. Z. noch nicht feststeht, ob die im Zuge des genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verlaufende Passage überbaut wird, ist eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die in Abweichung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise auch eine offene Gestaltung zuläßt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für das an den Kleinflecken angrenzende Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Geschosse ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Im Verhältnis zum vorgenannten Kerngebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche bei dem zu den Teichuferanlagen hin orientierten Kerngebiet stärker eingegrenzt. Weiterhin sind in diesem Gebiet aus Gründen der höhenmäßigen Abstufung zum Grünraum hin nur 2 Vollgeschosse zulässig. Entsprechend niedriger sind die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl festgesetzt. Die Werte betragen 0,6 bzw. 1,2.

Die Festsetzung des Kerngebietes zwischen Proppes Gang und Mühlenbrücke und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien schafft die Voraussetzungen zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses. In der Aufgabelung zwischen Proppes Gang und Mühlenbrücke befand sich ursprünglich ein aus mehreren Gebäuden bestehender Baublock, der gleichzeitig einen räumlichen Abschluß zum Kleinflecken hin bildete. Um das in diesem Baublock vorhandene Gebäude bestandsmäßig zu sichern, mußte das Kerngebiet in zwei Bereiche mit einem jeweils unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung untergliedert werden. Für das bebaute Grundstück wird eine Grundflächenzahl von 0,9 und eine Geschosflächenzahl von 2,7 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl überschreitet mit einem Wert von 2,7 den in § 17 der Baunutzungsverordnung für eine 3geschossige Bebauung genannten Höchstwert von 2,0. Die Überschreitung wird dadurch gerechtfertigt, da an der Erhaltung dieses Gebäudes ein besonderes städtebauliches Interesse besteht. Das Gebäude markiert eine seit Jahrhunderten vorhandene Aufgabelung des Straßenraumes. Entsprechend der vorhandenen Geschoszahl werden 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das z. Z. unbebaute Grundstück ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschosflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Mit Rücksicht auf die geringen Abstände zu der jeweils gegenüberliegenden Bebauung wird die zulässige Geschosigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die zukünftige Gestaltung des Baublocks läßt möglicherweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bzw. Fassadenabschnitten von den festgesetzten Baulinien sinnvoll erscheinen. Um dieses zu ermöglichen, ist eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die für das vorgenannte Kerngebiet getroffenen Festsetzungen bilden, wie bereits gesagt, die Voraussetzungen für eine mögliche Bebauung des vor einigen Jahren freigelegten Baugrundstücks. Eine Verpflichtung zur Bebauung des Grundstücks besteht nicht. Das im städtischen Eigentum stehende Grundstück ist z. Z. gestalterisch in die angrenzenden Verkehrsflächen einbezogen. Es spricht nichts dagegen, die derzeitige Nutzung beizubehalten, wenn die Gestaltungsabsichten in diese Richtung tendieren.

Die Platzfläche des Kleinflecken wird als Verkehrsfläche festgesetzt ohne die übliche Differenzierung zwischen Straßenverkehrsflächen, Gehweg, Fläche für das Parken etc., da z.Z. noch keine detaillierten Planungsvorstellungen bezüglich der zukünftigen Gestaltung bestehen. Z. Zeit stellt sich der Kleinflecken wie folgt dar:

Innerhalb der allseitig herumgeführten Straße mit außenliegenden Gehwegen liegt eine von einer lückenhaften Baumreihe umgebende asphaltierte Fläche, die außerhalb der Wochenmarktzeiten als Parkplatz genutzt wird. Die beabsichtigte Umgestaltung dürfe sich schwerpunktmäßig auf die Oberflächengestaltung in Form von Pflasterungen und Ergänzung der Baumbepflanzung sein. Bei der Neupflasterung ist ein mehr oder weniger niveaugleicher Ausbau (Beseitigung der hohen Bordsteine) mit Andeutung von Fahrgassen anzustreben. Die Gestaltung der Platzfläche und des Vorplatzes zur Stadthalle sind bezüglich ihrer Gestaltung als eine Einheit anzusehen.

Der Bereich Proppes Gang/Mühlenbrücke wird in Ergänzung des bereits bestehenden Fußgängerbereichs Lütjenstraße ebenfalls als Fußgängerbereich festgesetzt. Dieser Bereich kann - soweit es die Sicherheitsbestimmungen zulassen - (z. B. Freihaltung von Fahrgassen für Notfahrzeuge) ebenfalls für Wochenmarktzwecke genutzt werden.

Die Festsetzung der in der Umgebung des Stadthallengrundstücks vorhandenen Teichuferanlagen als Grünfläche - Parkanlage dient lediglich dem besseren Planverständnis. Veränderungen in der Nutzung sind nicht vorgesehen. Die Außenanlagen des Stadthallenkomplexes und die angrenzenden Teichuferanlagen sind gestalterisch in einen Einklang zu bringen, wobei für die jeweiligen Bereiche durchaus unterschiedliche Gestaltungsauffassungen zum Tragen kommen können.

Der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Teichuferanlagen vorhandene Baumbestand ist in der Planzeichnung zwar gekennzeichnet, jedoch nicht als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Die Erhaltung des Baumbestandes ist, soweit dies im öffentlichen Interesse steht, ohnehin sichergestellt, da die Bäume sich auf öffentlichen Flächen befinden. Eine durch planungsrechtliche Festsetzungen abgesicherte Festschreibung des vorhandenen Baumbestandes hätte den Nachteil, daß der Bebauungsplan bei jeder Veränderung entsprechend angepaßt werden müßte.

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Die Errichtung der Stadthalle stellt gewissermaßen die Beseitigung einer städtebaulichen "Brachfläche" in einem der wertvollsten innerstädtischen Bereiche dar. Das Baugrundstück für die Stadthalle bestand früher aus mehreren kleineren Baugrundstücken, deren Bebauung zum größten Teil im Krieg zerstört wurde bzw. später abgeräumt wurde. Die jetzige Nutzung als Parkplatz ist aus gestalterischer Sicht als Provisorium anzusehen. Die Auslastung beweist allerdings, daß für diesen Bereich der Innenstadt ein hoher Parkraumbedarf besteht.

Die Wiederherstellung der den Platzraum des Kleinflecken abgrenzenden Randbebauung ist als übergeordnetes Planungsziel anzusehen. Die ursprüngliche Dimension des Kleinflecken ist z. Z. überhaupt nicht zu erkennen, da die Platzwände in weiten Bereichen fehlen.

Die Stadthalle ist sozusagen Bestandteil des Kleinflecken, da sie in einem Teilbereich die Platzwand des Kleinflecken bildet. Zwischen der Gestaltung des Kleinflecken und der Stadthalle besteht dadurch eine Wechselbeziehung. Das bedeutet letztendlich, daß die Gestaltung des Kleinflecken in bestimmter Weise auf die architektonische Wirkung der Stadthalle und ihrer Außenanlagen abgestellt werden muß. Das gleiche gilt sinngemäß auch für die übrigen an das Stadthallengrundstück angrenzenden Bereiche.

Eine kritische Bewertung der städtebaulich räumlichen Situation im Bereich Proppes Gang/Mühlenbrücke läßt nach Abwägung von Vor- und Nachteilen zu dem Schluß kommen, daß eine Rekonstruktion des ursprünglichen Baublocks wohl besser wäre, als die jetzt vorhandene Aufweitung des Straßenraums mit dem etwas isoliert darstehenden Baukörper in der Aufgabelung zwischen Proppes Gang und Mühlenbrücke. Unter Rekonstruktion des Baublocks wird nicht die abbildgetreue Wiederherstellung der ursprünglichen Bebauung verstanden, sondern eine Neubebauung etwa innerhalb der ursprünglichen Raumkonturen. Vorstellbar ist in diesem Zusammenhang auch eine weitgehende Durchlässigkeit des Erdgeschoßbereiches.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten in dessen Geltungsbereich alle Festsetzungen vergleichbarer Pläne mit entsprechender Normsetzung (z.B. Fluchtlinienpläne, Durchführungspläne) außer Kraft. Im vorliegenden Fall werden davon betroffen die Durchführungspläne 7 und 11. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch nicht in vollem Umfang die Geltungsbereiche der beiden Durchführungspläne abdeckt, wird zur Aufhebung der beiden Durchführungspläne parallel zum Aufstellungsverfahren für den neuen Bebauungsplan ein gesondertes Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert weiterhin die Aufhebung der vorhandenen Zufahrt zum Kleinflecken und die Anlegung einer neuen vom Schleusberg abzweigenden Zufahrt. Die in der bisherigen Zufahrt vorhandenen Leitungen müssen verlegt werden, da die für den Stadthallenkomplex vorgesehene Tiefgaragenanlage die Leitungstrassen durchschneidet.

Es ist nicht zu erkennen, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG wird deshalb für entbehrlich gehalten.

Die Realisierung des Stadthallenkomplexes erfordert voraussichtlich die Beseitigung von drei, evtl. vier Bäumen.

9. Flächenbilanz, Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

- Stadthallengrundstück (Baugrundstück für den Gemeinbedarf-Stadthalle)	12.900 qm	38,0 %
- Nettobauland (MK-Gebiet)	3.850 qm	11,4 %
- Verkehrsfläche	12.080 qm	35,4 %
- Grünflächen	4.930 qm	14,5 %
- Wasserflächen	250 qm	0,7 %
<hr/> Gesamtfläche	<hr/> 34.010 qm	<hr/> 100,0 %

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bis auf folgende im städtischen Eigentum:

Kleinflecken Nr. 21 (Flurstück 89)
Kleinflecken Nr. 23 (Flurstücke 91 und 92)
Mühlenbrücke Nr. 8 (Flurstück 113)

Im Bereich Kleinflecken stehen derzeit etwa 700 Park- und Stellplätze zur Verfügung, die sich wie folgt verteilen:

- auf der Platzfläche	ca. 200 Plätze
- auf den Parkplätzen beiderseits der Zufahrtsstraße	ca. 400 Plätze
- auf den Grundstücken Kleinflecken Nr. 19, 21 und 23	ca. 100 Plätze
	<hr/>
insgesamt	700 Plätze

Von den außerhalb der Platzfläche liegenden etwa 500 Plätzen stehen während der

Wochenmarktzeit ca. 450 Plätze zur Verfügung, da ein Teilbereich des Parkplatzes auf der Kopfseite des Kleinfleckens mit Wochenmarktständen belegt ist.

Es ist anzustreben, daß die auf der Platzfläche vorhandenen 200 Parkmöglichkeiten auch nach der Umgestaltung des Kleinfleckens zur Verfügung stehen. Außerhalb der Platzfläche stehen auf dem Stadthallengrundstück nach Realisierung des 1. Bauabschnittes ca. 80 Plätze in der Tiefgarage und 170 ebenerdige Plätze (provisorisch hergerichtet auf der für den 2. Bauabschnitt vorgesehenen Fläche) also insgesamt ca. 250 Plätze zur Verfügung. Das Angebot für den Wochenmarktbesucher wird dadurch um etwa 200 Plätze reduziert. Bei Errichtung des 2. Bauabschnittes müssen die 170 ebenerdigen Plätze aufgegeben werden. Durch die Erweiterung der Tiefgarage um ca. 50 Plätze stehen nach Errichtung des 2. Bauabschnittes 130 Stellplätze auf dem Stadthallengrundstück zur Verfügung. Ausgehend von der laut Wettbewerbsausschreibung geforderten Zahl von 320 Stellplätzen müssen ca. 190 Plätze in zumutbarer Entfernung nachgewiesen werden.

Inwieweit bei der Bebauung der Grundstücke Kleinflecken 19, 21 und 23 über den durch die Bebauung selbst verursachten Stellplatzbedarf hinaus zusätzliche, der Öffentlichkeit zugängliche Stellplätze geschaffen werden können, ist zur Zeit nicht zu übersehen.

Das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu benachrichtigen.

10, Kosten und Finanzierung

Abgesehen von den von der Stadt Neumünster zu finanzierenden Hochbaumaßnahmen einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen fallen bei der Realisierung des Bebauungsplanes Kosten für folgende Maßnahmen an:

1. Für die Umgestaltung der Platzfläche des Kleinfleckens einschließlich des Bereiches Proppes Gang / Mühlenbrücke
2. Für die Herstellung der vorgesehenen Anbindungsstraße an den Schleusberg.

Die Herstellungskosten für die Anbindungsstraße sind im Grunde, ebenso wie die Kosten für die Leitungsverlegungen, als Folgekosten der Hochbaumaßnahmen anzusehen, da die Herstellung der neuen Anbindungsstraße wegen der Aufhebung der vorhandenen Anbindungsstraße erforderlich wird. Eine Finanzierung über Erschließungsbeiträge scheidet aus vorgenannten Gründen aus. Die Finanzierung ist also in vollem Umfang von der Stadt Neumünster zu tragen. Da noch keine tiefbautechnische Detailplanung vorliegt ist, ausgehend von einem pauschalen Ansatz, etwa mit folgenden Kosten zu rechnen:

$$1.420 \text{ qm} \times 130 \text{ DM} = 184.600 \text{ DM}$$

Für die Umgestaltung des Kleinfleckens und des Bereiches Proppes Gang/Mühlenbrücke liegen ebenfalls noch keine detaillierten Planungen vor. Eine Kostenschätzung kann daher auch nur nach einem pauschalen Ansatz vorgenommen werden:

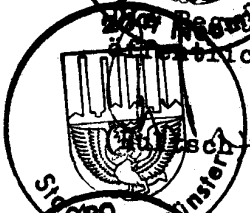
$$1.060 \text{ qm} \times 130 \text{ DM} = 1.385.800 \text{ DM}$$

Nach den satzungsgemäßen Bestimmungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen können die Anlieger zu einem bestimmten Prozentsatz zu einer Kostenbeteiligung herangezogen werden.

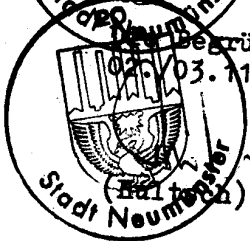
Neuminster, den 28. Mai 1982
Stadtplanungsamt -



Die Begründung hat in der Zeit vom 19.07.1982 bis 19.08.1982
öffentlich ausgelegen.



Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom
03.11.1982 gebilligt.



Die Begründung wurde gemäß Erlaß des Innenministers vom 22.04.1983
Az.: IV 810 b - 512.113 - 4 - (119) ergänzt. Unter Ziffer 9 wurde
als 4. Absatz der Hinweis des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte
eingefügt.

Stadt Neuminster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

(Hultsch)