

O R I G I N A L

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 130 "Alte Post" der Stadt Neumünster für das Gebiet zwischen Großflecken, Schwale, den Grundstücken des Textilmuseums sowie der Klaus-Groth-Schule, Rencks Allee und Holstenstraße 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 städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte
8. Maßnahmen zur Plandurchführung
9. Flächenbilanz
10. Kosten und Finanzierung

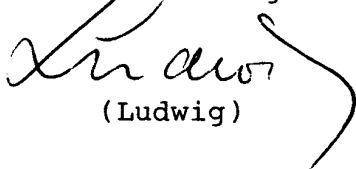
10./11. 09. 91

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 23.08.1988 gebilligt.

Neumünster, den 14.12.1988

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

  
(Ludwig)



## 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 18.02.1986 (BGBl. I S. 265).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BBauG haben die Gemeinden die Bauleitplanung (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 erforderliche 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

Das Plangebiet umfaßt den Grünbereich der Klosterinsel, die benachbarten, durch Einzelhandel und Dienstleistung geprägten Bereiche am Großflecken und den durch Wohnnutzung geprägten Bereich an der Ecke Holstenstraße/Rencks Allee. Auf dem Grundstück zwischen der Wohnbebauung an der Holstenstraße und der Rencks Allee befindet sich eine Knotenvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost. Den übrigen Teil des ehemaligen Postgrundstücks hat die Stadt Neumünster im Jahre 1985 erworben und die vorhandene Gebäudesubstanz mit Ausnahme des alten Postgebäudes am Großflecken abbrechen lassen. Dieses Grundstück ist als Schlüsselgrundstück für die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet anzusehen.

Die im Plangebiet vorhandene Bausubstanz stammt im wesentlichen aus 2 Bauepochen. Die Bebauung an der Holstenstraße und im nördlich anschließenden Bereich am Großflecken ist vorwiegend durch Gründerzeitbauten geprägt, die übrige Bebauung am Nordende des Großfleckens, und an der Ecke Holstenstraße/Rencks Allee ist in den Jahren nach dem 2. Weltkrieg als Ersatz für die während des Krieges durch Bomben zerstörte Bebauung entstanden.

Die heute als Grünanlage in Erscheinung tretende Klosterinsel kennzeichnet den Standort von 2 Klosteranlagen, die um 1498 bzw. 1685 errichtet wurden. Die erste Klosteranlage aus dem 12. Jahrhundert, aus deren Bezeichnung der Name "Neumünster" abgeleitet wurde, befand sich im Bereich des Kleinfleckens. Die letzte Klosteranlage wurde im Jahre 1729, 44 Jahre nach der Gründung, zu einem Zuchthaus umgebaut. In diesem Zusammenhang wurden ein Palisadenzaun errichtet und die Wassergräben vertieft. Im vorigen Jahrhun-

dert errichtete der Fabrikant Renck in den Gebäuden eine Tuchfabrik. Im Jahre 1929 wurden die Gebäude wegen Baufälligkeit abgerissen. Das im Jahre 1937 auf der Klosterinsel errichtete Museum wurde nach den im 2. Weltkrieg erlittenen Bombenzerstörungen nicht wieder aufgebaut. Nachdem die Wasserführung im Klostergraben zunächst durch Bombentreffer und Ablagerung von Bauschutt unterbrochen war, wurden die Abflußverhältnisse bei der nachfolgenden Schwaleregulierung derart verändert, daß der Klostergraben seither kein Wasser mehr führt. Im Jahre 1985 wurde die Klosterinsel als stadthistorisch bedeutsame Anlage unter Denkmalschutz gestellt.

Nach den Kriegszerstörungen des 2. Weltkriegs bot sich die Gelegenheit, eine durchgehende Grünverbindung von der Klosterinsel bis zum Großflecken und von der gegenüberliegenden Seite des Großfleckens entlang des Teichufers bis zur Lütjenstraße und zum Kleinflecken herzustellen. Leider wurde die damals diskutierte Freilegung des Schwalelaufs nicht realisiert. Das dem Schwalelauf benachbarte Grundstück wurde für eine Neubebauung freigegeben, die Schwale selbst wurde überbaut. Die stadthistorisch bedeutsame Situation der Flußüberquerung ist durch die Verbauung der Schwale nicht nachvollziehbar. Die Schwale wurde an dieser Stelle Jahrhunderte lang in einer Furt überquert bevor die erste Brücke errichtet wurde. Die der Bezeichnung "Kieler Brücke" unterstellte Brückenfunktion ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

Der für den Bereich um die Klosterinsel aufgestellte Durchführungsplan 5 aus dem Jahre 1951 enthält neben der bereits erwähnten Grünverbindung Festsetzungen für die Neubebauung der Grundstücke am Großflecken und für eine rückwärtige Bebauung dieser Grundstücke an der seinerzeit geplanten Zubringerstraße "Am Klostergraben". Die damals geplante Fortführung der Bebauung vom Endpunkt der Erschließungsstraße bis zur Rencks Allee wurde nur auf dem Eckgrundstück Rencks Allee 8 realisiert.

Mit steigender Motorisierungsrate konnte der Bedarf an Parkmöglichkeiten im Plangebiet nicht mehr gedeckt werden. Eine in den 60er Jahren begonnene Planänderung zur Schaffung eines größeren Parkplatzes konnte nicht zu Ende geführt werden.

### 3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Das bereits in den 60er Jahren festgestellte Defizit an Parkmöglichkeiten konnte bisher nicht abgebaut werden. Nur auf einigen Grundstücken konnte eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden. Die Tatsache, daß sowohl die Gründerzeitbebauung als auch die Bebauung in der Nachkriegszeit fast ausnahmslos ohne den Nachweis von Stellplätzen errichtet wurde, und der Mangel an öffentlichen Parkmöglichkeiten haben die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Plangebiet sicher nicht unwesentlich beeinflußt.

Der Erwerb des ehemaligen Postgrundstücks und des südlich angrenzenden Hinterliegergrundstücks seitens der Stadt

begünstigt in entscheidendem Maße die Möglichkeiten zur städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich.

Gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 21.09.1982, 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 (Beschlüsse der Ratsversammlung am 07.05.1985 und 10./11.09.1985), das den gesamten 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. Die Rahmenplanung ist inzwischen mehrfach überarbeitet und für den wesentlichen Teil des Plangebietes fortgeschrieben worden (Beschluß der Ratsversammlung vom 10./11.12.1985).

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

- Die Verbesserung der Parkmöglichkeiten durch Schaffung eines zusammenhängenden Parkplatzes, der vom Klostergraben über das ehemalige Postgrundstück hinausreicht.
- Die rückwärtige Erschließung aller im Baublock zwischen Großflecken, Am Klostergraben, Rencks Allee und Holstenstraße gelegenen Grundstücke.
- Die Ergänzung des Stellplatzangebots auf einzelnen Grundstücken.
- Die Aufwertung der vorhandenen Nutzungen durch Ergänzungsbauten und zusätzliche Zugangsmöglichkeiten von dem geplanten Parkplatz zu den umliegenden Geschäften und zur Holstenstraße.
- Die Vermehrung der Grünsubstanz durch Baumpflanzungen auf dem vorgesehenen Parkplatz.
- Nutzungsregelungen zum Ausschluß von Spielhallen und Sexdarbietungen.

Die Realisierung der Zielvorstellungen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da eine Durchsetzung der Planungsabsichten nur aufgrund einer verbindlichen Rechtsetzung möglich ist.

Es ist beabsichtigt, die für den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich getroffenen Nutzungsregelungen zum Ausschluß von Spielhallen und Sexdarbietungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Das Erfordernis für die getroffenen Nutzungsregelungen wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 im Jahre 1985/86 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 Fürstthofs, 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 Fürstthofs 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 Erscheinungsbild 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 Lokalitäten 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 mit Ausnahme einer Wohnbaufläche für 3 Grundstücke an der Rencks Allee eine gemischte Baufläche dar, für das ehemalige Postgrundstück eine Gemeinbedarfsfläche und für die Klosterinsel 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. Die dazu durchzuführende 41. Änderung des Flächennutzungsplanes 1966 wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 1 Abs. 5 BBauG ist die beschlossene Rahmenplanung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

#### 5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. Die beabsichtigte Umgestaltung des Großfleckens beinhaltet eine erhebliche Reduzierung der derzeitigen Verkehrsmengen und eine Verlegung des zentralen Omnibusbahnhofes.

Es ist beabsichtigt, die Holstenstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch Ergänzung der vorhandenen Erschließungsstraße "Am Klostergraben" zu einer Schleifenstraße vervollständigt. Es ist beabsichtigt, diese Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Durch den Ausbau dieser Erschließungsstraße und des angrenzenden Parkplatzes können mit Ausnahme weniger Grundstücke der Ecke Großflecken/Holstenstraße sämtliche Baugrundstücke im südlichen Teil des Plangebietes kraftfahrzeugmäßig erschlossen werden.

Die Rencks Allee stellt mit ihren Verzweigungen zum Großflecken und zur Parkstraße den Endabschnitt der aus dem Stadtteil Gadeland über den Stadtteil Ruthenberg und die Haartkoppel in das Stadtzentrum führenden Radwegachse dar. Der südlich der Klosterinsel verlaufende Wegeabschnitt soll möglicherweise verlegt werden und ist deshalb im Bebauungsplan nicht als Wegefläche festgesetzt.

Während die Rencks Allee mit ihren Abzweigungen gleichermaßen von Radfahrern wie Fußgängern genutzt wird, ist das übrige Wegesystem im Rencks Park und im Bereich der Klosterinsel den Fußgängern vorbehalten. Die Benutzer des Wegesystems lassen sich im Prinzip in 3 Gruppen unterteilen:

- Einmal sind es Besucher, die aus beruflichen oder privaten Gründen Ziele in der Innenstadt aufsuchen,
- als zweite Benutzergruppe sind die Schüler vor allem der Bildungseinrichtungen an der Parkstraße zu erwähnen und als
- dritte Gruppe die Spaziergänger, die die Grünanlagen für Naherholungszwecke aufsuchen.

Der Bedarf für den ruhenden Verkehr kann im privaten Bereich durch Schaffung von Stellplätzen oder Garagen auf den Baugrundstücken nur in unzureichender Weise abgedeckt werden, da die beengten Grundstücksverhältnisse die zusätzliche Errichtung derartiger Anlagen nicht zulassen. Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auf die Festsetzung von 3 Gemeinschaftsanlagen mit insgesamt ca. 50 Stellplätzen. Im übrigen wird durch eine textliche Festsetzung der Anreiz zum Bau von Tiefgaragen geschaffen, weil die bauliche Ausnutzung der Grundstücke dadurch in bestimmtem Umfang erhöht werden kann.

Der vorgesehene Parkplatz umfaßt etwa 115 Plätze. Die ursprüngliche Absicht, in dieser neu zu schaffenden Anlage sowohl öffentliche Parkplätze als auch private Stellplätze zusammenzufassen, wurde aus organisatorischen und haftungsrechtlichen Gründen fallengelassen.

Bezüglich des Angebots an Parkmöglichkeiten - neben dem vorgesehenen Parkplatz bestehen zusätzliche Parkmöglichkeiten im Bereich der Holstenstraße und des Großfleckens - besteht eindeutig ein Überhang gegenüber dem realisierbaren Stellplatzangebot.

Soweit durch Nutzungsänderungen oder bauliche Erweiterungen ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, ihre Verpflichtungen durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abzulösen. Nach § 48 Abs. 6 der Landesbauordnung in der Fassung vom 16. Februar 1983 ist der Geldbetrag zur Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von dem Baugrundstück zu verwenden, welche der öffentlichen Benutzung zur Verfügung stehen. Der im Plangebiet vorgesehene Parkplatz bietet sich für entsprechende Regelungen an.

Der Bedarf an Spielflächen wird durch den im Einzugsbereich des Plangebietes vorhandenen Kinderspielplatz im Rencks Park gedeckt.

Das Plangebiet ist bereits mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

#### 6. Die bauliche und sonstige Nutzung

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

Für die Grundstücke am Großflecken und am Anfang der Holstenstraße 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 Hauptgeschäftsbereiches, der sich vom Bahnhof bis zum Süden des Großfleckens erstreckt, herleiten lassen.

Für die übrigen Grundstücke an der Holstenstraße und an der Rencks Allee wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die betreffenden Grundstücke werden ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Eine Änderung dieser Nutzung ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Für das im Eigentum der Bundespost verbliebene Restgrundstück zwischen der Wohnbebauung an der Holstenstraße und der Rencks Allee ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Post" festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 129 und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 getroffenen Nutzungsregelungen zum Ausschluß von Spielhallen und Sexdarbietungen werden für das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet übernommen. Durch eine textliche Festsetzung werden im Kerngebiet folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie



Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Der Ausschluß derart differenzierter Nutzungsmöglichkeiten bedarf gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO einer Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe. Die Voraussetzungen sind eindeutig gegeben. Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer Fortsetzung der negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten. Der mit dieser Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen. Einerseits sind bestehende Anlagen von der Regelung nicht betroffen, andererseits sind einzelne Anlagen in bestimmten Baugebieten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung muß unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse und der baulichen Ausnutzung zum Teil recht differenziert festgesetzt werden. Die in § 17 Baunutzungsverordnung genannten Höchstwerte werden in mehreren Fällen überschritten. Als Rechtfertigung für diese Überschreitung läßt sich die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen und der vorhandenen Bausubstanz anführen. Durch bodenordnende Maßnahmen läßt sich das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet kaum beeinflussen, da nur in einigen Fällen eine geringfügige Vergrößerung der maßgeblichen Grundstücksflächen möglich ist.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungen der Erdgeschoßflächen. Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl wurde verzichtet, soweit die Bebauung der Grundstücke durch Baulinien eingegrenzt wird. Die Festsetzung von Baulinien dient der Erhaltung städtebaulicher Konturen und Maßstabsverhältnisse.

Die Klosterinsel und die angrenzenden Grünflächen werden bestandsmäßig durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Das eingetragene Kulturdenkmal "Klosterinsel" ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Durch eine textliche Festsetzung wird bestimmt, daß im Kerngebiet Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird bezweckt, daß die unmittelbar an Erschließungsflächen angrenzenden Grundstücksteile nicht für Stellplatzzwecke verwendet werden. Dies betrifft insbesondere die an die Erschließungsstraße Am Klostergraben angrenzenden Grundstücke. Es besteht die Zielvorstellung, daß im Hinblick auf die Gestaltung der Erschließungsstraße und der angrenzenden Grundstücksflächen eine Einheit erreicht wird.

Die innerhalb des Parkplatzes vorgesehenen Baumpflanzungen sowie die gegenüber den Wohngrundstücken festgesetzten Grünflächen sollen zu einer besseren Eingliederung der

Parkplatzfläche in die angrenzende Grünflächennutzung und Wohnnutzung beitragen.

#### 7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Der Bebauungsplan enthält die grundlegenden Festsetzungen für die Erhaltung des historischen Stadtbildes. Durch Festsetzung von Baulinien und die für die Höhenentwicklung maßgebende Zahl der Vollgeschosse sind die Voraussetzungen für die Erhaltung der vorhandenen Bebauung und der Abstände innerhalb von Straßen und Durchgängen geschaffen.

Die durch den Denkmalschutz und die Vergabe von Modernisierungsmitteln vorgegebenen Bindungen sind zur Zeit nahezu die einzigen Mittel zur Durchsetzung von Gestaltungsansprüchen bezogen auf die Gebäude. 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. Ein Planungsbüro wurde mit der Grundlagenermittlung und der Ausarbeitung eines Konzeptes beauftragt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich derzeit auf einen Teilaspekt der Gestaltung, nämlich auf die Behandlung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Sonnenschutzeinrichtungen. 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 Straßenbildes. 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

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Rechtsetzungen vergleichbarer Art außer Kraft. Im einzelnen sind davon betroffen:

1. Der Durchführungsplan 5 und dessen 1. Änderung -Baugebiet: Großflecken (Ostseite) zwischen Schwale, Klosterinsel und Post.
2. Der Bebauungsplan Nr. 129 "Kuhberg/Großflecken/Lütjenstraße/Kleinflecken" in dem vom Plangebiet erfaßten Teilbereich.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert bodenordnende Maßnahmen. In den überwiegenden Fällen ist die Stadt Neumünster mit eigenen Grundstücken daran beteiligt. Die Maßnahmen erstrecken sich im wesentlichen auf den Bereich des geplanten Parkplatzes und die an die Grundstücke

der Holstenstraße angrenzenden Grundstücksflächen. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke an der Holstenstraße durch einseitige Zuteilung von städtischen Flächen zu arrondieren.

Es ist beabsichtigt, 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 Gehrechten.

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. Es ist beabsichtigt, ein Abbruchgebot gemäß § 39 d BBauG zu erlassen, wenn eine freiwillige Einigung mit den betreffenden Grundstückseigentümern nicht zustande kommt. Es ist weiterhin beabsichtigt, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote gemäß § 39 e BBauG zu erlassen, wenn die Eigentümer nicht bereit sind, Modernisierungsmaßnahmen an modernisierungsfähigen Gebäuden durchzuführen.

Bei Bauvorhaben mit Erdarbeiten größeren Umfangs ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte zu beteiligen, da das Plangebiet für die Stadtgeschichte von großer Bedeutung ist.

Nach der seitens des Landes geplanten Festsetzung eines Wasserschutzgebietes liegt das Plangebiet in der Zone III B. Die vorgesehenen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers sind zukünftig zu beachten.

Nach § 63 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung oder die wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern der Genehmigung der Wasserbehörde. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist dieses zu beachten.

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 Umfassungsbau- teile und den Bau von Eingangsschleusen, Lüftungs- und Filteranlagen, ggf. Notstromanlagen entstehen, werden durch pauschale Bundeszuschüsse voll abgedeckt. Private Bauherrn haben darüberhinaus einen Anspruch auf Steuerfrei- beträge 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,44 ha	10,7 %
Kerngebiet	ca. 1,00 ha	24,3 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,18 ha	4,4 %
Verkehrsflächen	ca. 0,85 ha	20,7 %
Grünflächen	ca. 1,50 ha	36,5 %
Wasserflächen	ca. <u>0,14 ha</u>	<u>3,4 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,11 ha</b>	<b>100 %</b>

## 10. Kosten und Finanzierung

Durch den Ausbau der Verkehrsanlagen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Umbau der Erschließungsstraße "Am Klostergraben" zum verkehrsberuhigten Bereich	160.000,-- DM
Fortsetzung der Erschließungsstraße "Am Klostergraben"	400.000,-- DM
Ausbau des Parkplatzes	1.300.000,-- DM
Umbau der Holstenstraße zum verkehrsberuhigten Bereich	<u>800.000,-- DM</u>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.660.000,-- DM</b>

Die Kosten für die Fortsetzung der Erschließungsstraße "Am Klostergraben" und den Ausbau des Parkplatzes umfassen neben den Herstellungskosten die Kosten für den Grunderwerb und die Freilegung sowie die Kosten für die Regenentwässerung, die Beleuchtung und die Bepflanzung.

Die vorgenannten Maßnahmen werden aus dem Treuhandvermögen finanziert. Die Kosten für den Ausbau des Parkplatzes können zum großen Teil durch Ablösebeträge für Stellplätze refinanziert werden. Ab 1987 beträgt der städtische Anteil an dem Treuhandvermögen 45 %.

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

Neumünster, den 5. Mai 1988  
- Stadtplanungsamt -