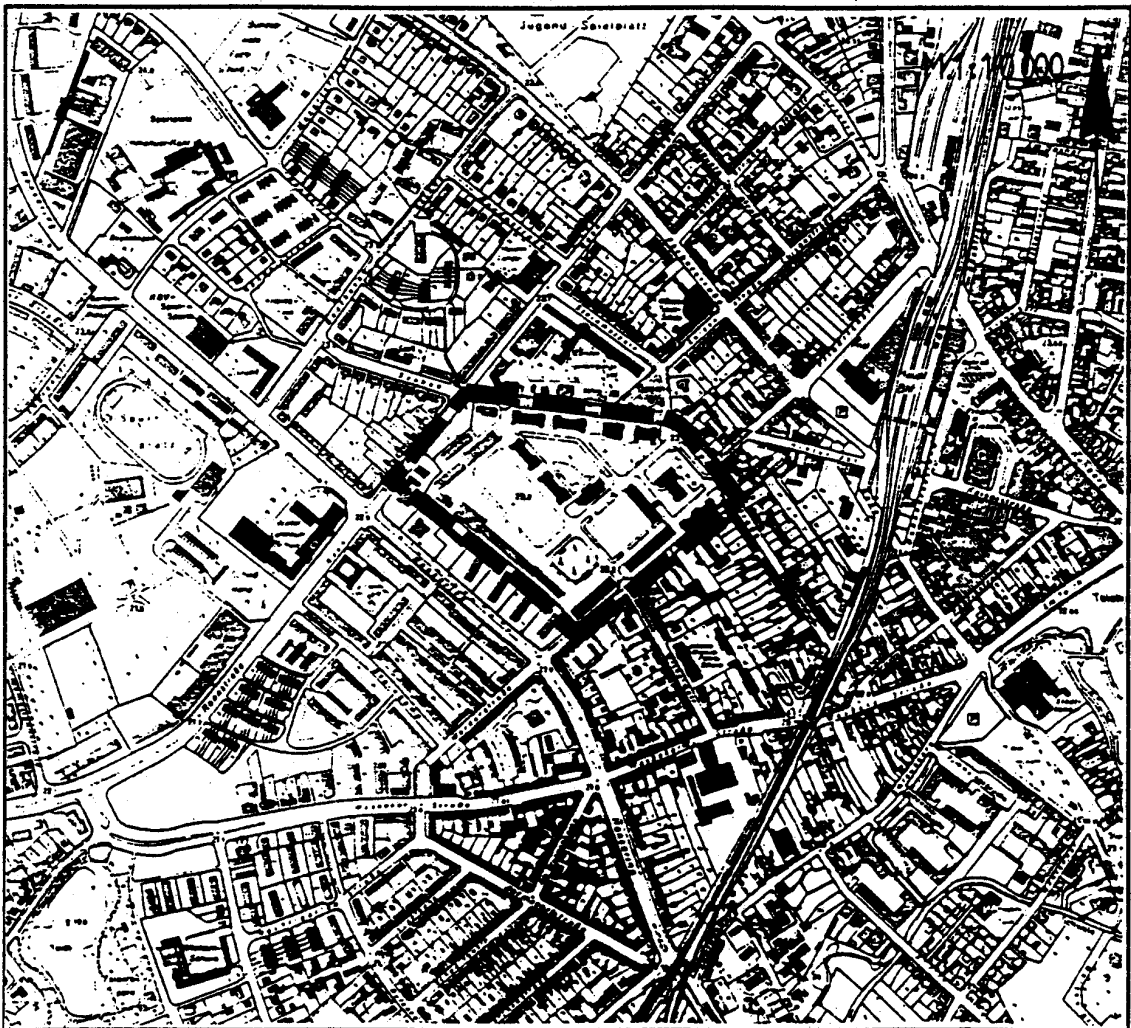


STADT NEUMÜNSTER

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 160
- SICK-KASERNE -**

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER GOEBENSTRASSE UND DES GOEBENPLATZES, SÜDWESTLICH DER WIPPENDORFSTRASSE, NORDWESTLICH DER WERDERSTRASSE UND NORDÖSTLICH EINER LINIE ZWISCHEN WERDERSTRASSE UND ROONSTRASSE RÜCKWÄRTIG DER GRUNDSTÜCKE HANSARING 52 - 78 UND SÜDÖSTLICH DER ROONSTRASSE IM STADTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG/



Übersichtsplan

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 18. November 1997

Anlagen: 7

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsanlaß / Zielvorstellungen
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Die bauliche und sonstige Nutzung
5. Maßnahmen zur Erschließung
6. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

B. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Städtebauliche Gebote

C. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bäu leitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Zur Beschleunigung eines Bebauungsplanverfahrens, das der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient, kann das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch angewendet werden.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

2. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsanlaß / Zielvorstellungen

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Bundeswehr im Herbst 1994 konnte die Gemeinde für das Kasernengelände keine Planungshoheit ausüben. Für das Gelände galten die besonderen Regelungen des § 37 Baugesetzbuch (BauGB).

Noch vor der formellen Aufgabe der militärisch genutzten Flächen hatte die Ratsversammlung mit Beschluß vom 26. Oktober 1993 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 160 „Sick-Kaserne“ gefaßt und eine Wohngebiets- und Mischgebietsnutzung vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat die Bundesvermögensverwaltung die Flächen einschließlich aufstehender Baulichkeiten der ehemaligen Kasernenanlage fast vollständig privatisiert. Nach dem Erwerb hat ein Eigentümer für den früheren technischen Bereich verschiedene Rahmenplanentwürfe fertigen lassen. Nach eingehender frühzeitiger Bürgerbeteiligung und verschiedenen verwaltungsinternen Abstimmungen entschied sich der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß in seiner Sitzung am 5. September 1996 für die sog. Variante K dieser Rahmenplanung als weitere Planungsgrundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluß. Die anfänglich angestellten Überlegungen, für Teilbereiche der ehemaligen Kaserne eine Mischgebietsnutzung vorzusehen, haben sich trotz der relativ innenstadtnahen Lage, insbesondere aber auch dichten Anbindung an den Hauptbahnhof und den ZOB, als nicht realistisch erwiesen.

Der Bebauungsplan soll nunmehr der Entwicklung eines Wohngebietes mit freifinanzierten und im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues geförderten Gebäuden dienen. Dabei soll die Wohnnutzung auch für die denkmalgeschützten ehemaligen Mannschaftsunterkünfte, das Offizierskasino, Unteroffizierheim und Wachgebäude gelten und zu ihrem Erhalt beitragen.

Die Entsiegelung weiter Bereiche und Anlage großzügiger offener Grün- und Freiflächen sowie die Pflanzung von Bäumen sollen den derzeit vorhandenen Mangel insbesondere im südlichen und westlichen Plangebiet beseitigen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche dar.

Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan faßte die Ratsversammlung den Beschluß für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Darstellung von Wohnbauflächen für das ehemalige Kasernengelände zum Inhalt hat. Mit Rechtsgültigkeit dieser Flächennutzungsplanänderung ergibt sich die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. 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 bebaubaren bzw. bebauten Grundstücke des Plangebietes erfolgt als Art der Nutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Neben der Hauptnutzung Wohnen ergeben sich im Rahmen der Baunutzungsverordnung noch folgende weitere Nutzungen:

1. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungsmöglichkeiten fügen sich in die umgebenden vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein, sie dürften auch den realistischen Rahmen für eine zügige Planumsetzung bilden.

Für die denkmalgeschützte Kasernenanlage wird für die mittlerweile gebildeten Einzelgrundstücke jeweils ein absolutes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, welches Spielraum für geringe bauliche, im einzelnen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmende Erweiterungen gibt. Wegen der die jeweiligen Außenmauern umfassenden Baulinie bedürften die Erweiterungen dabei in jedem Einzelfall einer Befreiung. Weiterhin dient die Kennzeichnung als denkmalgeschützte Anlage (§ 17 Schleswig-Holsteinisches Denkmalschutzgesetz in Verbindung mit § 9, Abs. 6 BauGB) dem Erhalt der Gebäude.

Diese Festsetzungen finden auch Anwendung für den an der Werderstraße gelegenen Altbau.

Für die westlich und südlich gelegenen, einer Neubebauung dienenden Teilbereiche erfolgt die Festsetzung der einzelnen Baukörper auf der Grundlage der genannten Rahmenplanvariante „K“ durch Baugrenzen. Die jeweiligen Maße der baulichen Nutzung berücksichtigen die auch für diese

Grundstücke bereits erörterten Zuschnitte. Insbesondere bei den am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Rundbauten nimmt die differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit und der Dachform Rücksicht auf die Kubatur und Gebäudehöhe der benachbarten denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäude.

5. Maßnahmen zur Erschließung

Die vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Straßenzüge stellen die verkehrsmäßige Erschließung sicher. Als neue öffentliche Verkehrsfläche kommt eine von der bisherigen Kasernenhauptzufahrt sich nach Westen erstreckende, verkehrsberuhigt auszubauende Stichstraße hinzu (unter Verwendung von Teilen der bisherigen „Panzerstraße“).

Außerdem dienen zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen der internen Erschließung, insbesondere der verschiedenen Stellplatzbereiche. Durch entsprechende Einbauten soll das Durchfahren dieser Flächen nur in besonderer Fällen (Rettungseinsatz, Baustelleneinrichtung) ermöglicht werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden mehrere, den jeweiligen Wohngebäuden möglichst nah zugeordnete Stellplatzanlagen festgesetzt. Die im westlichen Planbereich vorgesehene Stellplatzanlage soll zum sich östlich anschließenden Grünzug geneigt eingebaut und mit bepflanzten Erdwällen versehen werden. Der Eigentümer hat die Absicht, in dieser Anlage nicht nur einen Teil des Bedarfes der Neubebauung unterzubringen, sondern auch für am Hansaring durch Baumsicherungsmaßnahmen und Garagenabbrüche entfallende Abstellplätze Ersatz zu schaffen.

6. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Bereits mit dem Grünflächenamt geführte Erörterungen haben ergeben, daß wegen des ehemaligen Bestandes mit großflächigen Bebauungen und sonstigen Versiegelungen die Aufstellung eines Grünordnungsplanes auch zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für nicht erforderlich gehalten wird. Ein für die Neubaufäche in Erarbeitung befindlicher landschaftspflegerischer Fachbeitrag hat mit entsprechenden Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Dabei ergibt sich als wesentliches neues, das Plangebiet gliederndes Element ein vom Kreuzungsbereich Werder-/Wilhelmstraße nach Norden zur Kreuzung Roon-/Goebenstraße verlaufender, ca. 30 m breiter Grünzug. Dieser Grünzug nimmt einen kombinierten Fuß- und Fahrradweg auf. Auf seiner Westseite wird ein öffentlicher Kinderspielplatz mit Sportfeld - unter Verwendung von Teilen ehemaliger Bundeswehrrsportanlagen - vorgesehen. Sowohl der Fuß- und Fahrradweg als Teil einer Stadtteilverbindung zwischen der Innenstadt und der Böcklersiedlung als auch der Kinderspielplatz haben über das Gebiet hinaus eine Bedeutung bei der Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur.

Die vorhandenen mächtigen und hochstämmigen Bäume - in der Mehrzahl Linden - werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zur Unterstützung der räumlichen Gliederung werden in den Stellplatzanlagen Pflanzungen von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

B. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Bebauungsplan wird mit den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung des Maßnahmen-gesetzes durchgeführt, um eine zügige Verwertung des Grundstückes für den Wohnungsbau zu gewährleisten. Die Erschließungsanlagen sollen als private Baumaßnahme vom Erschließungsträger (Wohnungsbau GmbH Neumünster) finanziert und erstellt werden. Die Herstellung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen als interne Erschließung ist von den betroffenen Grundstückseigentümern sicherzustellen und zu finanzieren. Die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen werden nach Fertigstellung der Stadt Neumünster übertragen. Dieses Vorgehen öffnet die Möglichkeit, den Bebauungsplan umzusetzen, ohne den Haushalt der Stadt Neumünster wesentlich zu belasten.

2. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist zu bepflanzen (§ 178 BauGB). Vorher ist die Maßnahme mit dem jeweiligen Eigentümer zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

C. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	65.913 m ²	87,19 %
Grünflächen	4.390 m ²	5,81 %
Flächen für Versorgungsanlagen	46 m ²	0,06 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	<u>5.251 m²</u>	<u>6,94 %</u>
Gesamtfläche	75.600 m²	100,00 %

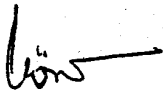
Im Bebauungsplangebiet sind 17 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser dargestellt.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraße einschl. Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung fallen für die Stadt Neumünster keine Kosten an, da die Finanzierung und Realisierung über einen privaten Erschließungsträger (Wohnungsbau GmbH Neumünster) abgewickelt wird.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von ca. 200.000,-- DM ermittelt worden; diese werden aus dem Gebührenhaushalt finanziert.

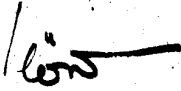
Neumünster, den 18. November 1997
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag



(Hörst)

Diese Begründung wurde laut Beschluß der Ratsversammlung vom 16.12.1997 gebilligt.

Neumünster, den 17. März 1998
Fachbereich IV
- Stadtplanung -
Im Auftrag



(Hörst)

