

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungs- (Durchführungs-) planes 1 der Stadt Neumünster

### 1. Entwicklung der 1. Änderung

Der am 12. 12. 1950 nach dem schleswig-holsteinischen Aufbaugesetz vom 21. 5. 1949 aufgestellte und am 17. 9. 1951/19.12. 1952 festgestellte Durchführungsplan 1, der aufgrund des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 zum qualifizierten Bebauungsplan übergeleitet worden ist, dient der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse am Kuhberg und an der Christianstraße sowie der Neuordnung des Grund und Bodens und der Bebauung der betroffenen Grundstücke. Der Plan ist im nördlichen Teil von der Kieler Straße bis zum Grundstück Kuhberg 37 (Capitol) im wesentlichen durchgeführt worden. Im südlichen Teil, in dem die Bebauung noch nicht zum Abschluß gekommen ist, soll er im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung eine städtebauliche Neuordnung erfahren, die durch die 1. Änderung des Bebauungs- (Durchführungs-) planes 1, welche sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster befindet, geregelt werden soll. Die Bauvorhaben Kuhberg 39 und 41 sind bereits im Rahmen dieser Neuordnung zustandegekommen.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung sind die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960, der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 und der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 zur Anwendung gelangt.

Gemäß der Baunutzungsverordnung soll die 1. Änderung Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen neu regeln. Insbesondere werden Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze unter Einschränkung der bisher zulässigen Hofüberbauung festgesetzt, die nach den derzeitigen Bestimmungen über die Anlegung von Stellplätzen für die betroffenen Grundstücke des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung dringend erforderlich sind und anderweitig nicht beschafft werden können.

Ferner sieht die 1. Änderung die Verbreiterung der Zubringerstraße A auf ca. 45 m Länge vor, damit der Verkehrsablauf an der Einmündung in die Christianstraße besser abgewickelt werden kann. Im Bereich des Kuhbergs ist im Zusammenhang mit der bereits durchgeführten Fahrbahnausweitung eine geringe Abschwenkung der Bau- und Straßenbegrenzungslinie vorgesehen.

Während die Geschosßzahl der Vordergebäude am Kuhberg mit 4 Vollgeschossen beibehalten ist, sind für die Grundstücke an der Christianstraße 5 - 7 anstelle der bisher zugelassenen 3 Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach 4 Vollgeschosse mit Flachdach festgesetzt worden. Die Traufhöhe am Kuhberg beträgt rd. 15 m, an der Christianstraße rd. 14 m in Angleichung an die Fronthöhe des gegenüberliegenden Karstadthauses.

### 2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für die Grundstücke an der Kieler Straße, dem Kuhberg und der Christianstraße ist im Rahmen des Bebauungs- (Durchführungs-) planes 1 ein Umlegungsverfahren nach dem §§ 18 - 39 des schleswig-holsteinischen Aufbaugesetzes am 30. 11. 1951 eingeleitet worden, das nach Inkrafttreten der 1. Änderung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes zum Abschluß gebracht werden soll. Diesem bleibt es insbesondere vorbehalten, zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke Flächen für hintere

Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze usw. in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes festzulegen und ihre Rechtsverhältnisse zu regeln und etwaige Geldabfindungen festzusetzen.

Zur Begründung gehört das Eigentumsverzeichnis, aus dem die derzeitigen Eigentumsverhältnisse, der im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- (Durchführungs-) planes 1 liegenden Grundstücke zu ersehen sind.

Der Zeitpunkt für die Freilegung der über die Baulinie hinausragenden Gebäudeteile der Grundstücke Christianstraße 5 + 7 wird im Falle des Eintretens des öffentlichen Bedürfnisses oder im Falle größerer Umbauten der Gebäude oder Gebäudeteile von der Gemeinde besonders bestimmt werden.

### 3. Kosten

Die mit der Planänderung verbundenen Kosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind überschlägig wie folgt ermittelt:

a) Verbreiterung der Zubringerstraße A	14.500 DM
b) Ausbau der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	17.500 DM
c) Ausbau der Flächen für Stellplätze	11.500 DM
	<hr/>
	43.500 DM
	=====

Die plangemäße Verbreiterung der Zubringerstraße A erfolgt durch die Stadt Neumünster. Beiträge zur Deckung des sich hieraus ergebenden Erschließungsaufwandes werden nicht erhoben.

Der Ausbau der Anlagen zu b) und c) erfolgt ebenfalls durch die Stadt Neumünster im Wege vertraglicher Vereinbarungen mit den Eigentümern der Grundstücksflächen, wie sie sich aus dem Umlegungsplan ergeben.

Die Aufwendungen für den Ausbau zu b) und c) werden auf die Grundeigentümer wie folgt verteilt:

- zu b) Für die "Flächen für Gemeinschaftsstellplätze" im Verhältnis des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- (Durchführungs-) planes 1 liegenden Grundstücke am Kuhberg und an der Christianstraße, wie diese nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes mit den neuen Grundstücksgrenzen, -bezeichnungen und -flächen in der Umlegungskarte (§ 67 BBauG) eingetragen und im Umlegungsverzeichnis (§ 68 BBauG) aufgeführt sind.
- Zu c) Für die "Flächen für Stellplätze" nach deren Flächengröße, wie diese nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes mit den neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen in der Umlegungskarte (§ 67 BBauG) eingetragen und im Umlegungsverzeichnis (§ 68 BBauG) aufgeführt sind.

