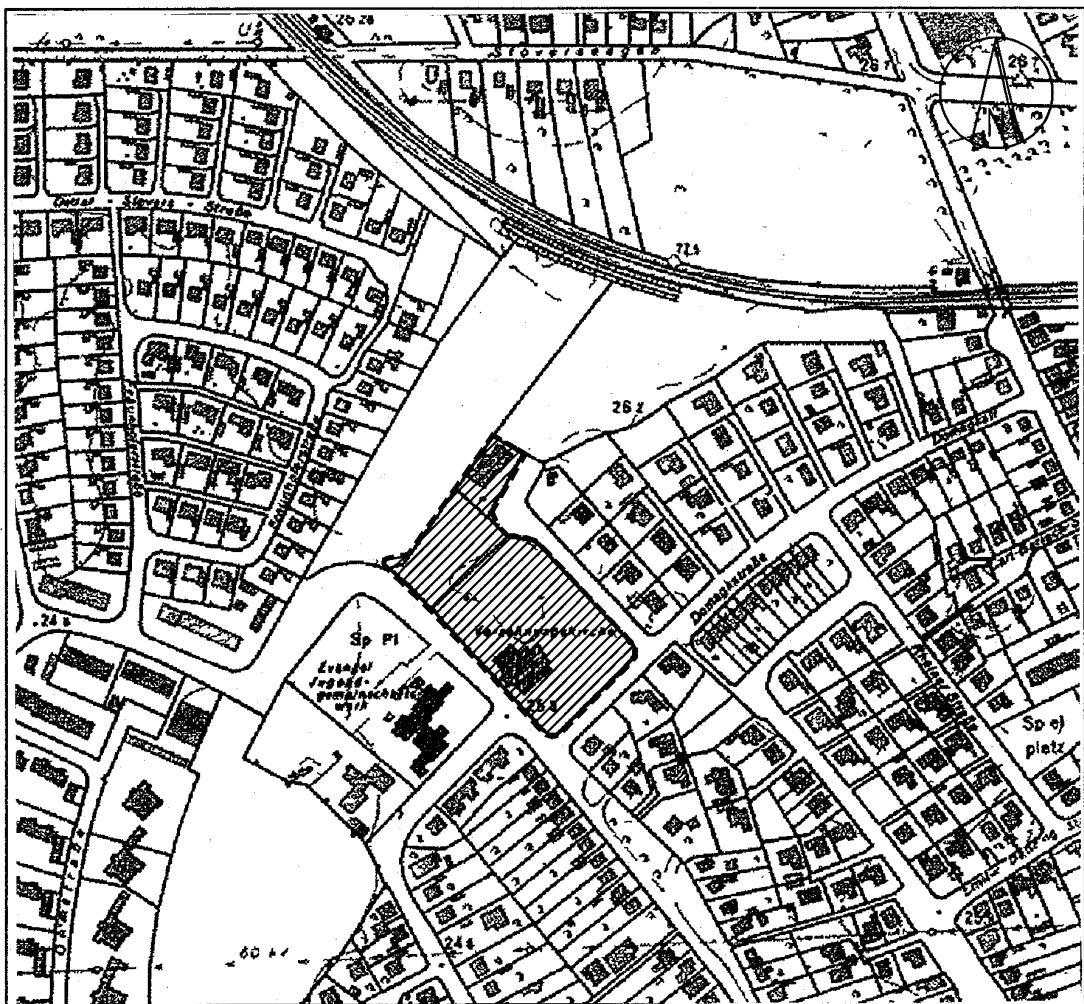




BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 38 - ERWEITERUNG ALTE GARTENSTADT -

für das Teilgebiet an der Versöhnungskirche im Stadtteil Gartenstadt



Übersichtsplan

**Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0**

**Stand: 25. April 2003
Anlagen: 10**

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Städtebauliche Gebote
3. Rechtsfolgen

D. 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, Bauleitpläne 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.

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. Planungsanlass, Plangebiet

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine den baulichen Anforderungen der Kirche und den gesellschaftlichen Anforderungen des Stadtteils entsprechende bauliche und sonstige Nutzung für das in der Nachbarschaft der Versöhnungskirche gelegene Teilgebiet verwirklichen zu können. Die Festsetzungen der gültigen Bebauungsplansatzung widersprechen in Teilen den beabsichtigten baulichen und sonstigen Nutzungen.

Das Plangebiet umfasst die kirchlichen Eigentumsflächen zwischen Rintelenstraße, Domagkstraße und der gleichnamigen Stichstraße sowie die nordwestlich angrenzenden stadteigenen Eigentumsflächen einschließlich des Erbbaurechtsgrundstücks, das die Stadt Neumünster der Siedlergemeinschaft Gartenstadt zur Errichtung des Gemeinschaftshauses zur Verfügung gestellt hat.

3. Ausgangslage, Bestand

Das der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Plangebiet in der Größe von 1,5 ha befindet sich an der Nahtstelle zwischen alter und neuer Gartenstadt und damit etwa im Schwerpunkt der genannten Siedlungsgebiete.

Die Entstehungsgeschichte der Gartenstadt basierte ursprünglich auf der Initiative von örtlichen Bauvereinen, die einige Jahre vor dem 1. Weltkrieg die Gartenstadtgesellschaft mit dem Ziel gründeten, preisgünstiges Bauland für „minderbemittelte Bevölkerungskreise“ zu erwerben. Die Siedlungsinitiative berief sich auf die aus England stammende Gartenstadtbewegung, die auf Veröffentlichungen von Ebenezer Howard aus dem Jahre 1898 zurückzuführen ist, im Jahre 1899 zur Gründung der englischen Gartenstadtgesellschaft und im Jahre 1903 zur Gründung der ersten englischen Gartenstadt Letchworth beitrugen.

Der Gartenstadtgesellschaft gelang es schließlich, vertragliche Vereinbarungen für einen Grunderwerb von umfangreichen Flächen im nordwestlichen Stadtgebiet abzusichern, die bis an die seinerzeitige Stadtgrenze heran reichten. Die angrenzenden Flächen gehörten zum Gemeindegebiet der Gemeinde Tungendorf. Der vom Kieler Architekten Manhardt erstellte Bebauungsplan für das ca. 80 ha große Plangebiet sah die Erschließung von 480 Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Die für die Baugrundstücke vorgegebene Mindestgröße von 1.250 m² sollte die Selbstversorgung aus dem Garten gewährleisten.

Nachdem in den Jahren 1910 und 1911 mit Zustimmung der städtischen Kollegien die beiden ersten Bauabschnitte an der Straße Am Neuen Kamp mit 59 Hauseinheiten verwirklicht werden konnten, stagnierte die Siedlungstätigkeit in den Jahren des 1. Weltkrieges und der Nachkriegszeit. Als sich die Gartenstadtgesellschaft im Jahr 1926 auflöste, war nur etwa 1/5 der ursprünglichen Planung verwirklicht.

Die in den 1960er und 1970er Jahren aufgestellten Planungen lassen keine Bezüge zu dem ursprünglichen Plankonzept mehr erkennen. Im Flächennutzungsplan 1966 ist eine Verkehrsstrasse in Verlängerung der Carlstraße dargestellt, die mitten durch das ehemalige Plangebiet führt. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 37 „Neue Gartenstadt“ und Nr. 38 „Erweiterung Alte Gartenstadt“ wurden selbständige Siedlungsgebiete beiderseits der freigehaltenen Trasse geplant. Nach Aufgabe der verkehrsplanerischen Zielsetzungen stellt sich die ehemalige Verkehrsstrasse weitgehend als trennende Grünachse zwischen den beiden Siedlungsgebieten der Gartenstadt dar.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurden die Belange der Kirchengemeinde bezüglich der Errichtung eines Gemeindezentrums bestehend aus dem Kirchengebäude mit Gemeinderäumen, einem Kindergarten, einem Altenheim und Wohnungen für Pastor, Küster, Diakon und Gemeindegewerkschaft durch Festsetzung eines zweckgebundenen Baugrundstücks für den Gemeinbedarf in der Größe von ca. 14.000 m² berücksichtigt. Der seitens der Kirchengemeinde ausgelobte Architektenwettbewerb bezog sich allerdings nur auf die derzeitige Eigentumsfläche der Kirche in der Größe von ca. 10.000 m². Aus dem Bauprogramm wurde bislang lediglich das Kirchengebäude mit den Gemeinderäumen realisiert.

Die Tatsache, dass die gültige Bebauungsplansatzung für die jeweils diagonal über die kirchliche Eigentumsfläche und die städtische Eigentumsfläche verlaufenden Knicks keine Erhaltungsfestsetzungen enthält – die Knicks werden vielmehr von der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen überdeckt – lässt erkennen, dass der Knickerhaltung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes kein besonderer Wert beigemessen wurde. Da die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nicht für Bauvorhaben gelten, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet werden, könnte im Falle einer Knickbeseitigung kein Ausgleich verlangt werden. Im Falle der Bebauungsplanänderung sind jedoch die Belange von Natur und Landschaft und damit auch die Frage der Knickerhaltung in die Prüfung der öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Entsprechend dem Interesse älterer Mitbürger nach Bereitstellung von geeigneten Wohnungen in der Nähe ihrer bisherigen Wohnumgebung beabsichtigte die Kirchengemeinde im Jahre 2000, dass im Programm vorgesehene Altenheim zu verwirklichen. Dabei stellte sich heraus, dass die in der gültigen Bebauungsplansatzung enthaltenen Festsetzungen in einigen Punkten den Bauabsichten widersprachen.

Die Verwirklichung der Bauabsichten erfordert eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen, wobei mittlerweile von anderen Randbedingungen auszugehen ist, weil sich die Vorstellungen über die Wohnformen für das altengerechte Wohnen grundlegend geändert haben. Entgegen der ursprünglichen Absicht, eine Wohnanlage mit drei Geschossebenen zu errichten, sollen die altengerechten Wohnungen nunmehr in ausschließlich eingeschossigen Baukörpern untergebracht werden. Die Bauherrin beruft sich dabei auf die positiven Erfahrungen, die in einer Rendsburger Wohnanlage gesammelt wurden. Alle Bewohner haben einen unmittelbaren Zugang zum Gartenbereich, Baukosten für Treppenanlagen und Fahrstühle können eingespart werden. Den unbestreitbaren Vorteil steht jedoch ein höherer Flächenbedarf und eine vermehrte Grundstücksversiegelung gegenüber. Aufgrund des höheren Flächenbedarfs beabsichtigt die Kirchengemeinde, diejenige Teilfläche aus der angrenzenden städtischen Eigentumsfläche zu erwerben, die durch den diagonal über die letztgenannte Fläche verlaufenden Knick markiert wird. Da der Grenzverlauf zwischen der kirchlichen und der städtischen Eigentumsfläche sich in der Örtlichkeit weder durch Grundstückseinfriedigungen noch durch unterschiedliche Grundstücksnutzungen abhebt, wirkt der vorhandene Knick wie eine natürliche Begrenzung des kirchlichen Baugrundstücks.

Die nördlich des Knicks gelegene Teilfläche wird seit Jahren stillschweigend von der Siedlergemeinschaft Gartenstadt sporadisch als Festwiese genutzt. Es besteht ein öffentliches Interesse, diese Nutzung auch zukünftig ausüben zu können.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Die Verwirklichung der baulichen Nutzungsabsichten seitens der Kirchengemeinde und die Fortführung der Grünflächennutzung seitens der Siedlergemeinschaft erfordern eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes 1990, die parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführt wird. Dabei soll für die kirchliche Eigentumsfläche anstelle einer Baufläche für den Gemeinbedarf eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Für einen Teil der städtischen Eigentumsfläche soll anstelle einer Wohnbaufläche eine Grünfläche dargestellt werden. Die Grünflächendarstellung korrespondiert mit der im Landschaftsplan enthaltenen Darstellung.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Bauabsichten zur Ergänzung des kirchlichen Gemeindezentrums mit einer altengerechten Wohnanlage, einem Kindergarten und einem Pastorat schaffen. Unter den denkbaren Festsetzungsmöglichkeiten zur Art der baulichen Nutzung soll diejenige ausgewählt werden, die nicht nur das derzeitige Nutzungsspektrum auf unkomplizierte Weise abdeckt, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität für mögliche Nutzungsänderungen eröffnet. Die genannten Anforderungen können durch die Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ am besten erfüllt werden. Die alternativen Festsetzungsmöglichkeiten, nämlich die Festsetzung eines Baugrundstücks für den Gemeinbedarf mit dezidierten Zweckbestimmungen oder Nutzungsdifferenzierungen mit einer tlw. Festsetzung eines Baugrundstücks für Gemeinbedarf und einer tlw. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind in jedem Fall weniger flexibel.

Für eine stadteigene Teilfläche soll auf die Verwirklichung der im gültigen Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung zugunsten der Freihaltung und Nutzung als „Festwiese“ für die Siedlergemeinschaft und die übrigen Bewohner der Gartenstadt verzichtet werden. Die betreffende Teilfläche soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Das der Siedlergemeinschaft zur Errichtung des Gemeinschaftshauses im Erbbaurechtswege überlassene Baugrundstück soll um eine angrenzende Teilfläche erweitert werden, einerseits um das Maßverhältnis zwischen der überbauten Grundstücksfläche und der Grundstücksgröße zu korrigieren – die festgesetzte Grundflächenzahl wird gegenwärtig überschritten – andererseits um geeignete Flächen für den bauordnungsrechtlich erforderlichen Nachweis von Stellplätzen, insbesondere im Hinblick auf die Gaststätten- und Saalnutzung im Gemeinschaftshaus, anbieten zu können.

Dem Ziel der Knickerhaltung bezüglich des auf der stadteigenen Fläche befindlichen Knicks kann dadurch Rechnung getragen werden, dass dieser Knick nach Erweiterung des kirchlichen Baugrundstücks an dessen Nordseite die Funktion einer natürlichen Begrenzung erhält. Ein Erhaltungsgebot für den in Nord-Süd-Richtung über das kirchliche Baugrundstück verlaufenden Knickabschnitt wird nicht zum Planungsziel für die Bebauungsplanänderung erhoben, da die Erhaltung zu einer unangemessenen Bebauungsbeschränkung vor allem für das spitzwinklig verlaufende Teilgrundstück an der Ostseite des Knicks führen würde. Trotz Verzicht auf ein Erhaltungsgebot ist dennoch anzustreben, die Bebauung derart zu konzipieren, dass ein möglichst hoher Anteil des Knicks erhalten bleiben kann.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Die geänderten Zielvorstellungen für die Ausführung der seniorengerechten Wohnanlage in ausschließlich eingeschossigen Baukörpern führt zu einer Abkehr von der ursprünglichen städtebaulichen Absicht, das Gemeindezentrum durch eine leicht erhöhte Bebauung aus der umliegenden Einfamilienhausbebauung hervor zu heben und damit als baulichen Schwerpunkt erscheinen zu lassen. Nach der konzeptionellen Änderung werden sich die Neubauten nach Baumasse und Bauhöhe dem Kirchengebäude unterordnen. Dieses behält seine dominierende Stellung.

Vorstehend bestand die Gelegenheit, dass der für die Bebauungsplanänderung verantwortliche Stadtplaner und der mit der Verwirklichung des Bauprogramms beauftragte Architekt das städtebauliche Konzept bzw. Bebauungskonzept in gegenseitigem Gedankenaustausch entwickeln konnten. Auf diese Weise konnten städtebauliche Zielsetzungen und Nutzervorstellungen aufeinander abgestimmt werden.

In seiner baulichen Ausprägung und Außenwirkung hebt sich der Baukomplex des Gemeindezentrums nicht mehr durch eine höhere Geschossigkeit von der umgebenden Einfamilienhausbebauung ab, sondern auch durch die Anordnung von straßenbegleitenden Bauzeilen, die den Straßenraum entlang der Domagkstraße, der abzweigenden Stichstraße und dem Kirchenvorplatz räumlich begrenzen und damit eine klare Kontur verleihen. Die dem rechtwinkligen Straßenverlauf folgende Baukörperanordnung wird lediglich im nördlichen Grenzbereich verlassen. Dort lehnt sich die Baukörperanordnung dem Knickverlauf an.

In der altengerechten Wohnanlage sind entsprechend dem unterschiedlichen Wohnflächenbedarf für Einzelpersonen und Ehepaare Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe vorgesehen. Da in den einzelnen Bauzeilen höchstens 6 Wohneinheiten zusammengefasst werden, wird die in der offenen Bauweise im Höchstfall zulässige Baukörperlänge von 50 m in jedem Fall unterschritten.

Während sich die Wohngebäude für das altengerechte Wohnen auf der nordöstlichen Seite des Baugrundstücks konzentrieren, werden die Grundstücksflächen an der Südwestgrenze des Baugrundstücks von den übrigen Bauvorhaben des Bauprogramms, dem Pastorat und dem Kindergarten belegt, die sich anschließend an das Kirchengebäude entlang der Rintelenstraße aufreihen.

Die zum Stellplatznachweis erforderlichen Stellplatzanlagen konzentrieren sich auf einen Standort, der über Zu- und Abfahrten von der Rintelenstraße angefahren werden kann, und einen weiteren Standort, der von der Stichstraße Domagkstraße angefahren werden kann. Die Konzentration auf zwei Standorte erleichtert die Orientierung und vermeidet die Anlegung zusätzlicher Grundstückszufahrten und damit die Anzahl möglicher Konfliktpunkte für den ein- und ausbiegenden Verkehr. Dies wiederum erhöht die Verkehrssicherheit, begünstigt die Wohnruhe durch Vermeidung von unnötigem Suchverkehr und minimiert zu guter letzt auch noch die Grundstücksversiegelung. Die vorstehenden Argumente, stadtgestalterische Gründe und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität legen es nahe, die Stellplatznutzung auf dem Kirchenvorplatz aufzugeben oder zumindestens auf Sonderfälle zu beschränken.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

Während die Festlegung von städtebaulichen Nutzungsvorstellungen üblicherweise durch Auswahl eines der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietskategorien erfolgt, steht für spezielle, der öffentlichen Daseinsvorsorge dienende Nutzungszwecke wie z. B. schulische, soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke die Festsetzungsmöglichkeit eines „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf“ zur Verfügung. Die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Zweckbestimmung eröffnet die Möglichkeit, den Grundstücksbedarf notfalls durch Enteignung zu befriedigen.

Angesichts der Tatsache, dass die Grundstücksbeschaffung vorliegend keine entscheidende Rolle spielt, und dass sämtliche Bauvorhaben im Bauprogramm der Kirchengemeinde durch den Zulässigkeitskatalog der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ abgedeckt sind, wird für die Baugrundstücke im Änderungsgebiet einheitlich die vorstehende Nutzungsart zugrunde gelegt. Dies vermeidet von vornherein Abgrenzungsprobleme, die bei einer differenzierten Festsetzung einerseits von Gemeinbedarfsnutzung und andererseits der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ auftreten könnten. Das gegenüber der eng gefassten Gemeinbedarfsnutzung erweiterte Nutzungsspektrum erleichtert zukünftige Nutzungsanpassungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus der bislang gültigen Bebauungsplansatzung übernommen. Die mit einem Wert von 0,3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) reicht aus, obwohl die abgeänderte Bebauungskonzeption zugunsten einer ausschließlich eingeschossigen Altenwohnanlage den Anteil der Gebäudegrundflächen wesentlich erhöht.

Gemäß der seit 1990 gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung wird durch Festsetzung der GRZ nicht nur eine Obergrenze für die Gebäudegrundflächen, sondern auch für die weitergehende Grundstücksversiegelung z. B. durch Stellplätze, Garagen, Wege und Nebenanlagen festgelegt. Die Flächen der letztgenannten Anlagen dürfen das für die Gebäudegrundflächen zulässige Maß um höchstens 50 % überschreiten. Bei der mit einem Wert von 0,3 errechnet sich somit für die Gesamtheit der Grundstücksversiegelungen eine Obergrenze mit einem Wert von 0,45.

Die Ausgestaltung und Ausstattung der Seniorenwohnanlage mit einem Netz von Verbindungswegen, den jeder Wohneinheit zugeordneten Freisitzen und den für Stellplätze und Nebenanlagen erforderlichen Flächen führt nach überschlägiger Ermittlung zu einer Überschreitung der zulässigen Grundstücksversiegelung.

Im Bebauungsplan können Festsetzungen getroffen werden, die Überschreitungen der zulässigen Grundstücksversiegelung generell oder als Ausnahme zulassen. Die städtebauliche Rechtfertigung für eine Überschreitung der Grundstücksversiegelung ergibt sich vorliegend aus den speziellen Anforderungen an das altengerechte Wohnen und an eine benutzerfreundliche Ausgestaltung der Seniorenwohnanlage. In diesem Sinne ist für das Baugrundstück der Kirchengemeinde eine textliche Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden, mit der die Obergrenze der Grundstücksversiegelung auf einen Wert von 0,55 angehoben wird. Dies entspricht einer Erhöhung um 10 %.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem Grundsatz, eine weitgehende Flexibilität in der Gebäudeanordnung zu ermöglichen. Mit relativ geringen Abständen zu den Straßengrenzen der umgebenden Straßen und zum vorhandenen Knick an der Nordgrenze überdeckt die Festsetzung die Hauptflächen des Kirchenbaugrundstücks. Aus Gründen der Stadtgestaltung bleibt lediglich die Fläche des Kirchenvorplatzes ausgespart.

Die Festsetzung bietet die Möglichkeit, dem Straßenraum durch begleitende Gebäudefronten Kontur zu verleihen. Bei dieser Form der Bebauung bleibt gleichzeitig ein Optimum an Freiflächen im Inneren des Quartiers erhalten.

Für das Erbbaurechtsgrundstück der Siedlergemeinschaft werden die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu unverändert aus der gültigen Planfassung übernommen, da eine bauliche Erweiterung des Gemeinschaftshauses unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs ohnehin kaum möglich wäre.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Vorgaben der gültigen Bebauungsplanfassung. Abweichende Regelungen für Baukörperlängen über 50 m sind nach den geänderten Bebauungsvorstellung nicht mehr erforderlich.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung für das in zentraler Lage des Stadtteils Gartenstadt geplante Gemeindezentrum erfolgt über die Rintelenstraße, die ihrerseits die Siedlungsgebiete der alten und der neuen Gartenstadt miteinander verbindet. Die über diesen Straßenzug verkehrende Buslinie 6 gewährleistet eine öffentliche Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Mit der Rintelenstraße, der Domagkstraße und der abzweigenden Stichstraße gleichen Namens wird das Plangebiet an drei Seiten von Erschließungsstraßen eingerahmt. Die im Gemeindezentrum vorgesehene Nutzungsverteilung korrespondiert insoweit mit den Erschließungsanforderungen, dass die öffentlich zugänglichen Einrichtungen des Gemeindezentrums der Wohnsammelstraße Rintelenstraße zugeordnet sind, während die Wohnnutzungen den angrenzenden Abschnitten der Domagkstraße zugeordnet sind, die eher dem Charakter einer Anliegerstraße entspricht.

Für den ruhenden Verkehr stehen in allen umgebenden Straßen Parkstreifen mit Parkständen in Längs- bzw. Senkrechtaufstellung in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Unabhängig von einem bestehenden öffentlichen Parkangebot dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichendem Umfang hergestellt werden (notwendige Stellplätze oder Garagen nach § 55 LBO). Für die Bauvorhaben des Gemeindezentrums sind lt. städtebaulichem Konzept / Bebauungskonzept zwei Stellplatzanlagen vorgesehen. Für das Gemeinschaftshaus der Siedlergemeinschaft bietet die vorgesehene Grundstückserweiterung entsprechende Möglichkeiten zum Nachweis der notwendigen Stellplätze. Wegen der sporadisch auftretenden Nutzungsspitzen anlässlich von größeren Veranstaltungen und wegen der Eingriffsminimierung sollte es ausreichen, die Stellplatzanlage in einfachster Form auszubauen, beispielsweise als Schotterrasen.

Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen kann durch spezielle Flächenfestsetzungen an konkrete Standorte gebunden werden mit der Folge, dass diese Flächen für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Falle der bislang gültigen Planfassung hat sich dies als Problem für die Verwirklichung geänderter Nutzungsvorstellungen erwiesen. Im Interesse einer höheren Flexibilität wird deshalb auf konkrete Flächenfestsetzungen für Stellplätze und Garagen verzichtet.

Die Erreichbarkeit des Gemeindezentrums für Fußgänger und Radfahrer kann angesichts der Einbindung in das vorhandene Fuß- und Radwegenetz als günstig bezeichnet werden, wo hingegen die Erreichbarkeit des Gemeinschaftshauses durch zwei zusätzliche, direktere Wegeanbindungen an den in der Grünachse verlaufenden Fuß- und Radweg verbessert werden könnte. Die ergänzenden Wegeanbindungen bieten die Möglichkeit, die Festwiesennutzung durch eine nahezu geschlossene Kreisform abzurunden.

Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation sowie der Schmutzwasserentsorgung wird unterstellt, dass die erforderlichen Leitungen in den umgebenden Straßen vorhanden sind.

4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Falle einer Bebauungsplanänderung ist zu prüfen, ob die geänderten Festsetzungen im Vergleich zu den bislang gültigen Festsetzungen zu einer Erhöhung der Eingriffsintensität führen, die dann ggf. ausgleichsbedürftig wäre.

Da weder das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird noch zusätzliche Erschließungsanlagen geschaffen werden, wird die Eingriffsintensität nicht erhöht. Berücksichtigt man ferner, dass die Baulandqualität für eine stadteigene Teilfläche zugunsten der Festwiesennutzung aufgehoben wird, dann stellt sich die Eingriffsbilanz günstiger dar als diejenige, die sich bei Verwirklichung des bislang gültigen Satzungsrechts ergeben hätte. Insoweit erübrigt es sich, Festsetzungen über landschaftspflegerische Maßnahmen zugunsten der Eingriffsbewältigung in den geänderten Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Erhaltung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Knicks wird dadurch sichergestellt, dass dieser Knick nicht mehr wie bisher diagonal über bebaubare Flächen verläuft, sondern nach der Erweiterung des kircheneigenen Grundstücks zukünftig die Funktion einer Grundstücksabgrenzung übernimmt.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt für Vorhaben und städtebauliche Projekte ab einer bestimmten Größenordnung entweder die zwingende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder bei Erreichen eines unteren Schwellenwertes eine Einzelfallprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Maßgebend für die Schwellenwerte bei städtebaulichen Projekten ist die Summe der im Höchstfall zulässigen Grundflächen aller Vorhaben im Plangebiet. Nach überschlägiger Ermittlung wird für das vorliegende Plangebiet noch nicht einmal der untere Schwellenwert erreicht. Somit erübrigt sich eine Einzelfallprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die gültige Bebauungsplansatzung enthält örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen in den festgesetzten Wohngebieten und über die Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten im gesamten Plangebiet. Die Gestaltungsvorschrift für Wohngebäude und Nebengebäude erstrecken sich auf die Art der Dacheindeckung mit Pfannen und deren Farbe sowie auf die Wandbaustoffe und deren Farbe, z. B. rote bzw. rotbraune Vormauerziegel.

Für die Frage, ob eine Übernahme der örtlichen Bauvorschriften für das Änderungsgebiet sinnvoll und zweckmäßig ist, gibt es durchaus widersprüchliche Argumente. Auf der einen Seite gibt es durchaus überzeugende Beispiele für Wohnsiedlungen, die unter einem verbindlichen Gestaltungskanon entstanden sind. Die Beschränkung auf wenige Materialien und Farben kann das Erscheinungsbild einer Siedlung wohltuend beeinflussen, während man in vielen Neubausiedlungen ein ungeordnetes Nebeneinander von Baustoffen und Farbkombinationen beobachten kann. Auf der anderen Seite bietet ein Gestaltungsdictat nicht in jedem Fall eine Garantie für eine überzeugende Gestaltungsqualität einer Siedlung.

Im Zuge der allgemeinen Deregulierung und des Abbaus von gesetzlichen Vorschriften insbesondere in dem für die Baugestaltung maßgeblichen Bauordnungsrecht ist ein gesellschaftspolitischer Konsens über Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit zunehmend schwieriger herzustellen. Entsprechend dieser Erkenntnis wurde in den letzten Jahren von der Möglichkeit, baugestalterische Vorgaben in Bebauungspläne aufzunehmen, nur noch in sparsamer Weise Gebrauch gemacht. In diesem Sinne wird davon abgesehen, die örtlichen Bauvorschriften in die geänderte Planfassung zu übernehmen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Verwirklichung der Seniorenwohnanlage ist als vordringliche Maßnahme beabsichtigt. Mit den Bauarbeiten soll begonnen werden, sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

Grunderwerbsverhandlungen zwischen der Kirchengemeinde und der Stadt Neumünster sind zu erwarten, sobald die Umsetzung des kirchlichen Bauprogramms dies erfordert.

2. Städtebauliche Gebote

Die Planänderung enthält keine Festsetzungen, die erst mit Erlass eines städtebaulichen Gebots im Sinne von § 175 BauGB, wie z. B. dem Erlass eines Pflanzgebotes, wirksam werden. Im Gegensatz dazu entfaltet das zugunsten der Knickerhaltung festgesetzte Erhaltungsgebot eine –unmittelbare Rechtswirkung.

3. Rechtsfolgen

Mit In-Kraft-Treten der Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen der bislang gültigen Bebauungsplansatzung außer Kraft.

Obwohl die Planänderung für sich betrachtet nicht die in § 30 BauGB genannten Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan enthält – es fehlt die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen – ist dennoch vom Fortbestand der Planqualifikation auszugehen, weil das Änderungsgebiet mit dem umgebenden Ursprungsplan eine Einheit bildet. Die das Änderungsgebiet umgebenden Verkehrsflächen können insoweit als die zur Planqualifikation erforderlichen örtlichen Verkehrsflächen angesehen werden.

Entschädigungsansprüche bezüglich der Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung sind nicht zu erkennen. Die Stadt Neumünster in ihrer Doppelfunktion sowohl als Grundeigentümerin als auch als Trägerin der Planungshoheit kann schwerlich gegen sich selbst Entschädigungsansprüche wegen der tlw. Aufhebung von baulichen Nutzungen erheben.

Der zwischen der Stadt Neumünster und der Siedlergemeinschaft Gartenstadt zugunsten der Errichtung des Gemeinschaftshauses abgeschlossene Erbbaurechtsvertrag ist bezüglich der erweiterten Grundstücksfläche abzuändern.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,431 ha	95,9 %
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	0,058 ha	3,9 %
Verkehrsflächen (Fußweg)	0,004 ha	0,2 %
Gesamtfläche	<u>1,493 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung fallen weder Kosten für Erschließungsmaßnahmen noch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich an.

Soweit Wegebaumaßnahmen zur Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes im Umkreis der Festwiese durchgeführt werden, beruhen diese nicht auf konkreten Erschließungsanforderungen, die als Festsetzungen in die Planänderung aufgenommen worden sind.

Die in Folge der Planänderung zu Lasten der Stadt Neumünster eingetretenen Baulandverluste können durch Grundstücksverkäufe an die Kirchengemeinde tlw. ausgeglichen werden.

Neumünster, den 24. April 2003

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heilmann', with a long horizontal stroke extending to the right.

(Heilmann)