

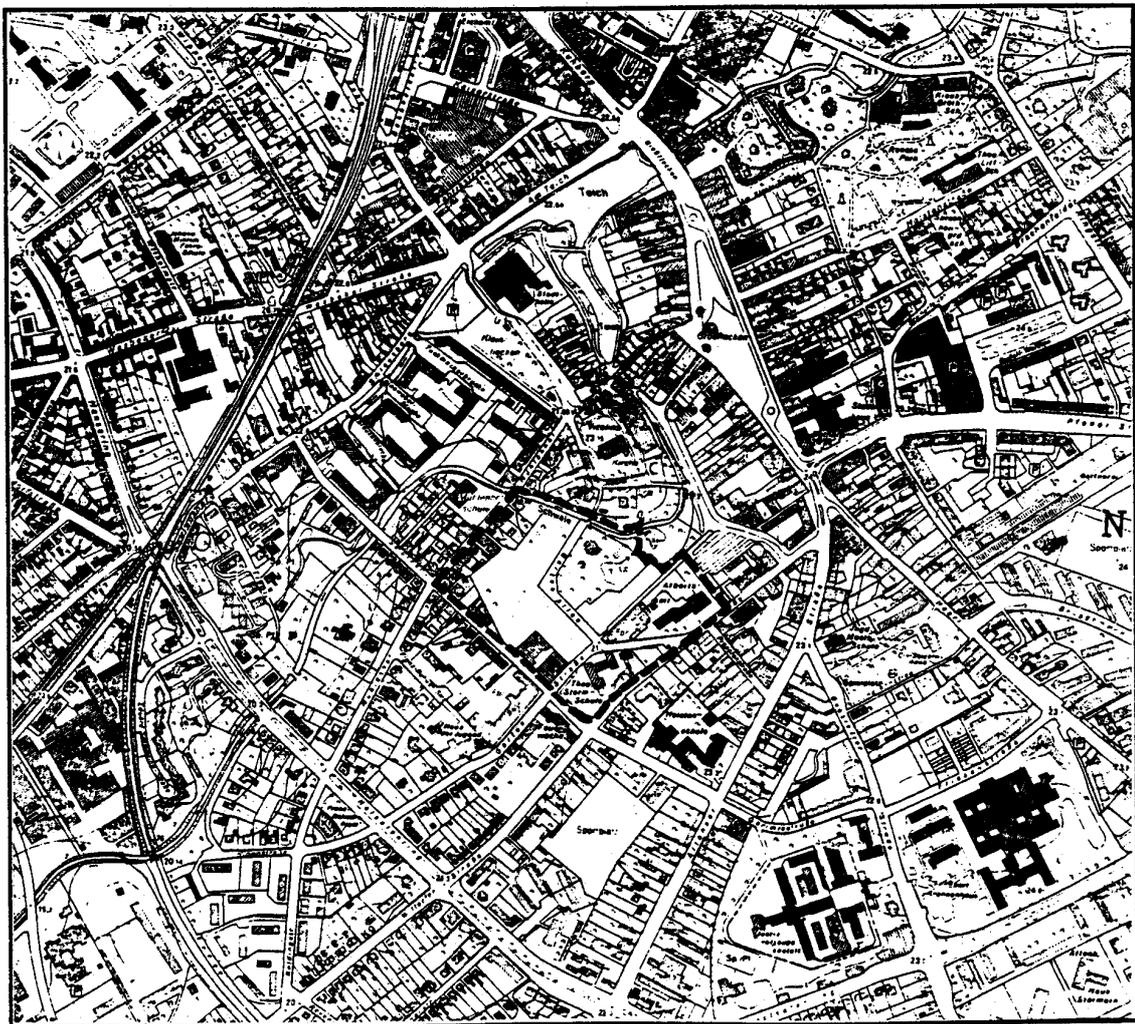
STADT NEUMÜNSTER

ORIGINAL



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 65, 1. ÄNDERUNG - SIMONSSCHES GELÄNDE -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN MÜHLENHOF, SCHWALE, GRUNDSTÜCK GARTENALLEE 16, WASCHPOHL, SÜDWESTLICHE GRENZE DES GRUNDSTÜCKES WITTORFER STRASSE 20, WITTORFER STRASSE UND SCHÜTZENSTRASSE IM STADTTEIL STADTMITTE



Übersichtsplan M 1: 10.000

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

Stand: 3. Februar 1996
Anlagen: 10

INHALT

A PLANERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

B INHALT DER PLANUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge
2. Bodenordnung
3. Städtebauliche Gebote
4. 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 und 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 wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

2. Planungsanlaß, Plangebiet

Gewandelten städtebaulichen Vorstellungen entsprechend besteht die Absicht, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 dahingehend zu ändern, über eine aufgelockerte Art der Bebauung sowohl heutigen Wohnansprüchen zu genügen als auch einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt wertvoller innerstädtischer Landschaftsteile, insbesondere von Parkbereichen zu leisten.

Das Plangebiet entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 und die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft wie folgt:

Im Nordwesten entlang der Straße Mühlenhof, im Nordosten entlang des Schwaleufers, an der südwestlichen Grenze des Grundstückes Gartenallee 16, des Waschpohl und der südwestlichen Grenze des Grundstückes Wittorfer Straße 20, im Südosten entlang der Wittorfer Straße und im Südwesten entlang der Schützenstraße.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 6,4 ha große Plangebiet liegt etwa 400 m vom Großflecken als dem Stadtzentrum entfernt.

Die vorhandene Bebauung in der Schützenstraße und im Mühlenhof dient im wesentlichen der Wohnnutzung.

Die Theodor-Storm-Schule im Eckbereich von Schützenstraße und Wittorfer Straße und das Arbeitsamt in der Wittorfer Straße stellen Gemeinbedarfsnutzungen dar.

Die seit langer Zeit nicht mehr industriell genutzte Möllersche Buntpapierfabrik (Wahlesche Fabrik) ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, die ehemalige Fabrikantenvilla im Simonsschen Park und das Gebäude Mühlenhof 17 sind allgemeine Kulturdenkmäler.

Ein flächenmäßig großer Anteil des Plangebietes entfällt auf das Gelände der ehemaligen Simonsschen Tuchfabrik, das sich im städtischen Sanierungstreuhandvermögen befindet.

Der nördlich des Mühlenhofs gelegene Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 beinhaltet im wesentlichen die Festsetzung von Wohnnutzungen, der östlich des Waschpohl gelegene Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 die Festsetzung eines Kerngebietes. Aus diesen Nutzungen ergeben sich keine besonderen Rückwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Als innerstädtische Hauptverkehrsstraßen grenzen die Schützenstraße und die Wittorfer Straße an das Plangebiet. Zusammen mit dem in etwa 300 m Entfernung verlaufenden Holsatenring als Teil der städtischen Ringstraße gewährleisten sie die verkehrliche Erschließung. Eine in der Wittorfer Straße verkehrende Buslinie der Stadtwerke Neumünster GmbH stellt die Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr sicher.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Schwale, die als Vorfluter für die Regenwasserableitung zur Verfügung steht.

Östlich und südlich der Gartenallee befinden sich der Simonssche Park mit alten und tlw. seltenen Baumbeständen und zum sog. Gummiweg hin gelegen Pflanzengemeinschaften wechselfeuchter Standorte. Auf den ehemaligen Fabrikflächen haben sich mittlerweile Biotop unterschiedlicher Ausdehnung und Wertigkeit entwickelt. Hierzu gehört im südwestlichen Planbereich auch eine Trockenrasenfläche, die dem Schutz des § 15 a LNatSchG unterliegt. Neben dem Schwalelauf stellt der Park das wesentliche landschaftsprägende Element im Plangebiet dar.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 enthält für das Plangebiet im wesentlichen die Darstellung von Wohnbauflächen, im übrigen von Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Arbeitsamt) sowie einer Grünfläche mit Wasserfläche (Parkanlage mit Teich). Die mit dem Bebauungsplan festzusetzenden Planungsvorstellungen entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet IX „Simonssches Gelände“.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen in erster Linie der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnbauland. Sie stellen damit ein zusätzliches Angebot zur Befriedigung der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage dar. Diese Nachfrage resultiert aus überregionalen Wanderungsgewinnen, aus trotz anhaltend hoher Mietpreise fortbestehenden gestiegenen Wohnflächenansprüchen, aber auch mittelbar aus der Ansiedlung neuer Gewerbe- und Industriebetriebe. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes.

Bei großen Teilen des überplanten Gebietes handelt es sich um die Wiedernutzung einer industriellen Brachfläche für Zwecke der Wohnbebauung. Prinzipiell soll die Bereitstellung von Wohnraum in dieser bevorzugten Innenstadtlage allen Bevölkerungsgruppen dienen. Ein gewisses Schwergewicht soll aber das Angebot an Wohnraum für ältere und behinderte Menschen haben.

Ein weiteres bedeutendes Planungsziel stellt die Erhaltung des im östlichen Teil des Gebietes gelegenen Parkes mit den südlich anschließenden, ökologisch wertvollen Flächen dar, deren Entstehung auf natürlicher Sukzession beruht.

Ein zusätzliches Element der Verknüpfung von „gebauter Umwelt“ sowie Natur und Landschaft bildet eine gestaltete Geländemulde, die in gebogener Form durch die Neubebauung verläuft.

Wegen der Berücksichtigung der zu erhaltenden bzw. neu zu gestaltenden Landschaftsteile setzt die jetzige Planfassung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 65 wesentlich geringere überbaubare Flächen fest. Dieser Verzicht trägt somit eindeutig zu einer Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft in dieser Innenstadtlage bei.

B INHALT DER PLANUNG

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

Für die größten Teile des Plangebietes werden als Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ bzw. ein „reines Wohngebiet“ festgesetzt. Dabei befinden sich die Flächen des „reinen Wohngebietes“ in unmittelbarer Nähe des Simonsschen Parkes bzw. der Schwale und in einiger Distanz zur Schützenstraße als innerstädtischer Hauptverkehrsstraße, womit die hohen Anforderungen an die Wohnruhe in einem „reinen Wohngebiet“ als erfüllt anzusehen sind. Eine Ausnahme stellen dabei die beiden nördlich bzw. nordwestlich der Wahleschen Fabrik/Möllersche Buntpapierfabrik gelegenen geplanten Wohngebäude dar. Als Folge der Umnutzung der Fabrikanlage können hier gelegentlich nachts Lärmpegelwerte erreicht werden, die den Orientierungswerten im Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechen. Für die beiden Grundstücke wird aber trotz dieser Einschränkung an der Festsetzung WR festgehalten, weil damit die städtebaulich gewünschte Beschränkung auf die Wohnnutzung erreicht wird. Außerdem wird die mit der Umnutzung der Wahleschen Fabrik erwartete Verbesserung des Kulturangebotes gerade im Innenstadtbereich als städtebaulich gewünscht angesehen. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) ermöglicht bei fast allen Grundstücken eine relativ hohe Ausnutzung.

Die als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen befinden sich im wesentlichen an den Straßenrändern von Mühlenhof und Schützenstraße. Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse werden bei der Altbebauung die vorhandenen 2 - 3 Vollgeschosse zugrunde gelegt. Für die beabsichtigte Neubebauung in der Schützenstraße werden 3 Vollgeschosse, für die sich kammartig in den rückwärtigen Raum erstreckenden Seitenflügel 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dieselbe Geschoßanzahl soll für die im nordwestlichen Innenstadtbereich gelegenen 2 Neubaukörper gelten.

Für die rückwärtig des Baubestandes im Eckbereich Mühlenhof/Schützenstraße gelegenen Grundstücke wird im Verhältnis zu den übrigen Wohnbaugrundstücken ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um die Bezüge zwischen den rückwärtigen Gartenteilen und den fortbestehenden (privaten) Grünflächen im Neubaubereich sowie dem Parkgelände nicht zu stark zu unterbrechen und ein relativ hohes Maß an Wohnruhe zu sichern.

Für alle Neubauten in den vorgenannten Gebieten wird die Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen in den Erdgeschoßbereichen verbindlich vorgegeben. Diese Festsetzung soll neben einer entsprechenden Infrastrukturausstattung und Erschließungsausbildung dazu beitragen, dem auch städtebaulich angestrebten Ziel des gemeinsamen Wohnens in unterschiedlichen Lebenssituationen näher zu kommen. Für die Flächen im nordwestlichen Planbereich rückwärtig Mühlenhof/Schützenstraße erfolgt zusätzlich die Festsetzung für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, um in diesem im gesamtstädtischen Vergleich Gebiet mit hoher Lagegunst auch entsprechende Vorhaben realisieren zu können.

Für das Eckgrundstück Gartenallee/sog. Gummiweg setzt der Bebauungsplan max. 4 Vollgeschosse fest; außerdem wird die Lage des Baukörpers z. T. mit Baulinien markiert. Mit dem Gebäude wird ein kleinerer, städtischer Platz am Kreuzungspunkt mehrerer Straßen und Wege gefaßt. Gleichzeitig kennzeichnet das turmartige Gebäude den Auftakt und zugleich einen Eckpunkt des Plangebietes. Als weiterer städtebaulicher Aspekt tritt die Akzentuierung der Sichtbeziehung zum Turm des historischen Rathauses hinzu. Um die notwendige städtebauliche Dichte für den Platzraum zu schaffen, müssen die gesetzlich geforderten Abstandsflächen unterschritten werden. Neben dem erwähnten turmartigen Gebäude werden deshalb die Lage des westlich gelegenen Punkthauses und der Möllerschen Buntpapierfabrik (Wahlesche Fabrik) mit einer Baulinie festgesetzt. Bei Teilen der vorhandenen Bebauung im Mühlenhof und in der Schützenstraße führt der beabsichtigte Erhalt der räumlichen Struktur ebenfalls zu Baulinienfestsetzungen. Die vorhandenen Verkehrsflächen am Mühlenhof und an der Schützenstraße reichen in der Regel nicht für den Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen aus.

Auch aus Gründen der städtebaulichen Erhaltung wird für das Eckgrundstück Schützenstraße/Mühlenhof ein über den Höchstwerten des § 17 BauNVO liegendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im Hinblick auf bislang bekannte Nutzungsabsichten wird für das Grundstück Gartenallee 10 (Möllersche Buntpapierfabrik/Wahlesche Fabrik) als Art der Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung entspricht den bestehenden Verhältnissen, überschreitet aber deutlich die Höchstmaße der BauNVO (§ 17). Diese Festsetzung dient dem langfristig sowohl städtebaulich als auch denkmalpflegerisch gewünschten Erhalt des Gebäudes und sichert auch bei einem unvorhergesehenen Verlust die Wiederherstellung der städtebaulichen Situation. Die Festsetzung von Baulinien und höchstzulässigen Geschoßzahlen für Gebäudeteile erfüllen ebenfalls die vorhergenannten Zwecke.

Für die Theodor-Storm-Schule und das Arbeitsamt sind der Nutzung entsprechend Grundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt worden. Die jeweiligen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen für Erweiterungen der genannten öffentlichen Einrichtungen.

Für die Einrichtung einer Sozialstation schafft der Bebauungsplan die planrechtlichen Voraussetzungen, indem das Grundstück Mühlenhof 27 als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. Der geplante Baukörper für die Sozialstation soll dabei die Verknüpfung zwischen dem baulichen Bestand des Mühlenhofes mit der Neubebauung des inneren Bereiches des Planungsgebietes bilden und zugleich den auch an dieser Stelle beabsichtigten kleineren Stadtplatz auf seiner Nordseite fassen. Aus diesen städtebaulichen Überlegungen resultieren die Festsetzungen von Baulinien und von Maßen der baulichen Nutzung, die über den Höchstgrenzen der BauNVO (§ 17) liegen.

Nach den Bestimmungen der BauNVO 1990 sind u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die nach der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf dabei um 50 % überschritten werden. Die restlichen Grundstücksflächen sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 LBO 1994)

Die Festsetzung der Bauweise ergibt sich tlw. aus der Bestandssituation (geschlossene Bauweise in der Schützenstraße und im Mühlenhof) bzw. den Absichten der städtebaulichen Grundkonzeption: Geschlossene Bauweise für den langgestreckten Baukörper an der Schützenstraße/Ecke Gartenstraße, offene Bauweise für die aufgelockerte Bebauung im inneren Planbereich. Im übrigen sind im jeweiligen Einzelfall die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung von Abstandsflächen und die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr zu beachten.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr geschieht im wesentlichen über vorhandene Straßen (Mühlenhof, Schützenstraße, Gartenstraße, Gartenallee). Lediglich die Verbindung zwischen der Schützenstraße und Gartenallee mit einem Brückenbauwerk über die Feuchtmulde und ein Straßenstich mit Stadtplatz im nördlichen Planbereich Richtung Mühlenhof müssen neu gebaut werden. Für diese beiden Straßen und die Umgestaltung der Gartenallee soll die Charakteristik von verkehrsberuhigten Wohnwegen den Ausbaustandard (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer, ein Flächenniveau) bilden.

Diese Wohnwege sollen gleichzeitig das Plangebiet kreuzende Fußweg- und Fahrradwegachsen (Schützenstraße - Hinter der Kirche; Mühlenhof - Gartenstraße) aufnehmen. Dieses „Grundgerüst“ der Erschließung ergänzen weitere Fußwege, die als Gehrecht auf privaten Flächen lasten.

Zwischen der Zufahrt zum Grundstück Gartenstraße 10 (Möllersche Buntpapierfabrik/Wahlesche Fabrik) und dem nördlichen Vorplatz der Theodor-Storm-Schule wird die Nutzung für den Kraftfahrzeugverkehr aufgehoben. Der Verkehrsraum bleibt hier Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Ein Befahren für Rettungsfahrzeuge bleibt jedoch möglich.

Ein geringes aber als bedarfsgerecht anzusehendes Angebot an (öffentlichen) Parkplätzen wird in der Gartenstraße zwischen Gartenallee und Schützenstraße festgesetzt.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist ein entsprechendes Leitungsnetz im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Detailplanung zu entwickeln.

Für die Schmutzwasserableitung ist ein neuer Kanal einschließlich einer Hebestation vorzusehen.

Das im reinen und allgemeinen Wohngebiet anfallende Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern bzw. in die das Neubaugebiet durchziehende Geländemulde (Feuchtmulde) abfließen. Das auf den öffentlichen Straßen und Plätzen anfallende Regenwasser soll in den einen größeren innerstädtischen Bereich entwässernden, über das Plangebiet geführten Regenwasserkanal geleitet werden. Das aus diesem Kanal in die Schwale abzuleitende Regenwasser bedarf der Vorbehandlung; die dafür notwendigen Bauwerke (Sandfänge) werden im östlichen Bereich der Gartenallee eingebaut werden.

3. Natur, und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Das Baugebiet wird bereits heute durch das bestehende alte und verwilderte Parkgelände sowie die südlich anschließenden Ruderalflächen geprägt. Als weiteres bestimmendes natürliches Element soll eine sich von der Gartenstraße in L-Form über einen neu zu schaffenden Teich zur Schwale erstreckende Feuchtmulde hinzutreten. Diese 3 Landschaftselemente sind im Bebauungsplan als private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hinzu kommen für das gesamte Plangebiet weitere Festsetzungen zur Grünerhaltung bzw. zur Begründung von Pflanzgeboten.

Ein Grünplan ist für das Plangebiet erarbeitet worden. Seine Aussagen haben, soweit möglich, Niederschlag in den grüngestalterischen Festsetzungen gefunden. Darüberhinaus ist vorgesehen, durch privatrechtliche Vereinbarungen eine weitere Maßnahmenumsetzung einschließlich notwendiger Pflege und Unterhaltung zu erreichen.

Die im südwestlichen Planbereich gelegene, durch § 15 a LNatSchG geschützte Trockenrasenfläche kann im Rahmen des Baukonzeptes nicht erhalten bleiben. Die Zustimmung der Naturschutzbehörde zur Beseitigung dieser Fläche liegt vor; der Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes geleistet.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes festgesetzt, der ein Spielangebot für ältere Kinder des Planbereiches schaffen soll. In diesem Zusammenhang wird auf die Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe von Mehrfamilienhäusern hingewiesen.

Durch eine textliche Festsetzung wird bestimmt, daß die auf den Baugrundstücken zu schaffenden Stellplatzanlagen in der Weise mit Bäumen zu bepflanzen sind, daß auf jeweils 6 Stellplätze 1 Baum entfällt.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Eines der Prinzipien des städtebaulichen Entwurfes, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, besteht in der Durchlässigkeit der unterschiedlichen Nutzungszonen, der „Transparenz“ des Gebietes, zugleich ermöglicht die Konzeption aber auch kleinere „private“ Raumbildungen. Eine wesentliche Voraussetzung für diese Transparenz bilden dabei die großzügige Anlage und der Erhalt der privaten Grünflächen. Zu diesem Zweck erfolgen Regelungen hinsichtlich der Errichtung von Einfriedigungen in und an privaten Grünflächen. Um ein ausreichendes Wachstum der auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten, sind die Stellplatzflächen mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenäherten Form und in einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen.

C PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen. Herstellung der Erschließungsanlagen

Es ist beabsichtigt, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ausführen zu lassen. Teile der Erschließungsmaßnahmen sollen aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

Die Veräußerung der für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücke, die sich alle im städtischen Sanierungstreuhandvermögen befinden, erfolgt zum sog. sanierungsbedingten Endwert (§ 153 Abs. 4 BauGB).

2. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Erweiterungen für Grundstücke in der Schützenstraße erstrecken sich auf Flächen im Besitz des Sanierungstreuhandvermögens und können im Zuge von Grundstücksverhandlungen berücksichtigt werden.

3. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke und privaten Grünflächen getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Die Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

4. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Bereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Simonssche Fabrik“. Dessen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt und verlieren damit ihre Gültigkeit.

Sofern Grundstücke durch Festsetzungen betroffen sind, die der Allgemeinheit dienen, oder die über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgehende Nutzungsbindungen beinhalten, können die Eigentümer Entschädigung oder unter bestimmten Voraussetzungen auch die Übernahme der Flächen verlangen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Reines Wohngebiet	7.738 m ²	12,1 %
Allgemeines Wohngebiet	14.845 m ²	23,1 %
Mischgebiet	1.925 m ²	3,0 %
Grundstücke für den Gemeinbedarf	15.975 m ²	24,7 %
Verkehrsflächen	6.360 m ²	9,9 %
Öffentliche Grünflächen	11.380 m ²	17,7 %
Private Grünflächen	4.793 m ²	7,6 %
<u>Wasserflächen</u>	<u>1.220 m²</u>	<u>1,9 %</u>
Gesamtfläche	64.236 m²	100,0 %

Nach der im Plan dargestellten, aber nicht verbindlichen Grundstücksaufteilung ergeben sich 11 Baugrundstücke für Vorhaben im Wohnungsbau, wobei 3 Baugrundstücke dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollen.

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 1.100.000,-- DM ermittelt worden. Für die Herrichtung des Kinderspielplatzes werden voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 220.000,-- DM entstehen.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von etwa 275.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Höhe der letztlich auf die Stadt Neumünster entfallenden Gesamtkosten ist abhängig von den erwarteten Zuschüssen insbesondere aus dem Bereich der Städtebauförderung, und kann noch nicht beziffert werden.

Neumünster, den 8. Februar 1996
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag

(Hörst)

Diese Begründung wurde laut Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1996 gebilligt.

Neumünster, den 23.04.1997
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag

(Hörst)

