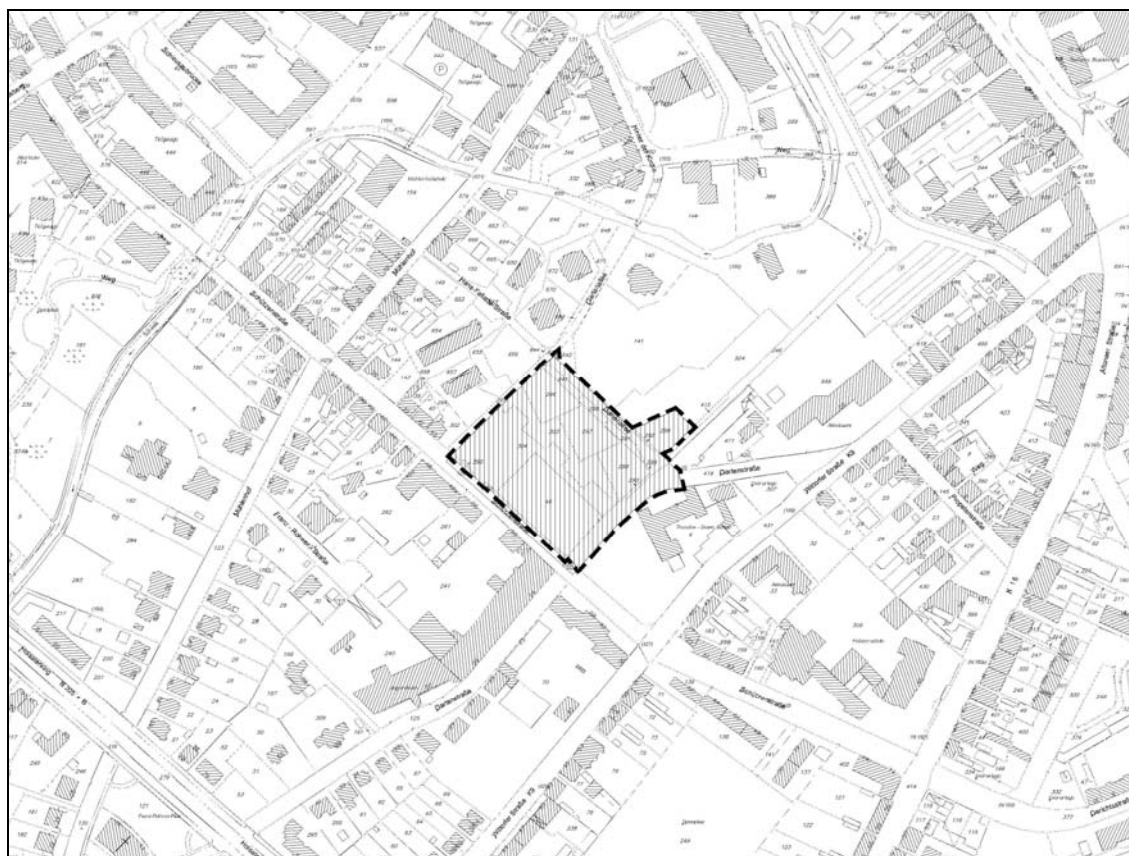




BEGRÜNDUNG ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 - SIMONSSCHE FABRIK -

für das Gebiet zwischen Gartenallee, Schützenstraße und Gartenstraße im Stadtteil Stadtmitte



Übersichtsplan

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

**Stand: 02. September 2005
Anlagen: 12**

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. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen
5. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen
6. Umweltbelange

C. PLANDURCHFÜHRUNG

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

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. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann für diese Änderung das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB 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. Planungsanlass, Plangebiet

Der im Jahre 1986 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 65 „Simonssche Fabrik“ umfasst ein ca. 6,4 ha großes Plangebiet im südwestlichen Innenstadtbereich von Neumünster. Das mit dieser Planung verfolgte Ziel bestand in der planungsrechtlichen Festsetzung einer Nachfolgenutzung für die zuvor überwiegend gewerblich genutzten Grundstücksflächen in diesem Bereich. Für den überwiegenden Teil der Flächen war eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“ sowie „Schule“ vorgesehen. Da die Realisierung der hierfür vorgesehenen Einrichtungen in der Folgezeit jedoch an anderen Standorten erfolgte, wurde zu dem Bebauungsplan im Jahre 1997 eine 1. Änderung durchgeführt. Diese erlangte am 18.04.1997 Rechtskraft. Sie ersetzt als eigenständiger Bebauungsplan die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 65, der aufgrund eines Ausfertigungsfehlers nicht anwendbar ist. Ausgehend von den Ergebnissen eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs, setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für die Grundstücksflächen eine Nutzung als allgemeines bzw. reines Wohngebiet fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen leiteten sich ebenfalls aus dem Wettbewerbssentwurf des 1. Preisträgers ab; dieses Zielkonzept sah die Errichtung einer zeilen- bzw. kammförmigen Bebauung an der Schützenstraße sowie mehrerer Stadtvillen im rückwärtigen, zum angrenzenden Simonsschen Park orientierten Bereich vor. Während der nordwestlich der Gartenallee gelegene, überwiegende Teil der Grundstücksflächen im Plangebiet der 1. Änderung zwischenzeitlich bebaut worden ist, wurde die geplante Bebauung im Bereich südöstlich der Gartenallee nicht realisiert.

Eine Komplettierung der Bebauung entsprechend dem o.g. Zielkonzept ist nach Auffassung der Grundstückseigentümerin aus immobilienwirtschaftlichen Gründen absehbar nicht mehr möglich. Diese hat daher einen erneuten Entwurf für die Bebauung dieser Grundstücksflächen erarbeiten lassen, der eine geänderte Gestaltung und Anordnung der Wohngebäude vorsieht. Zur Umsetzung des geänderten städtebaulichen Konzepts soll die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten vorliegen, findet das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet umfasst den südwestlichen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Simonssche Fabrik“ und erstreckt sich über eine Größe von rd. 1,2 ha. Es befindet sich in zentraler Lage im Südwesten der Innenstadt von Neumünster; die Entfernung zum Stadtzentrum (Großflecken) beträgt rd. 400 m.

Die Grundstücke im Plangebiet sind seit Abriß der ehemals hier befindlichen gewerblichen Nutzung (Simonssche Tuchfabrik) keinen neuen baulichen Nutzungen zugeführt worden; lediglich die in den Simonsschen Park eingreifende Teilfläche im Eckbereich Gartenallee / Gartenstraße wird derzeit - durch die Grundstückseigentümerin geduldet - als Spielfläche durch den Betreuungsverein der benachbarten Theodor-Storm-Schule genutzt. Die restlichen Grundstücksflächen stellen sich als abgeräumte Rasenflächen mit nur geringem sonstigen Vegetationsbestand dar.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird sowohl durch Wohnnutzungen als auch durch verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich entlang der Gartenallee, der Hans-Fallada-Straße und des Mühlenhofs befindet sich eine vorwiegend durch Wohngebäude unterschiedlicher Entstehungszeit geprägte Bebauung; die vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäude im Bereich Gartenallee / Hans-Fallada-Straße sind vor wenigen Jahren auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 errichtet worden. Die ehemalige Fabrikantenvilla im Simonsschen Park nördlich des Plangebietes beherbergt heute eine Zahnarztpraxis. Entlang der Schützenstraße befinden sich mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen; hierzu gehören das Arbeitsgericht, die Begegnungs- und Tagungsstätte „Kiek in“, die Feuerwehr sowie im Bereich zwischen Schützenstraße, Wittorfer Straße und Gartenstraße die Theodor-Storm-Schule (Grund- und Hauptschule). An der Wittorfer Straße befindet sich darüber hinaus der Standort des Arbeitsamtes. In der ehemaligen Möllerschen Buntpapierfabrik an der Gartenstraße haben sich nach Sanierung und Umbau des Fabrikgebäudes Büro- und Dienstleistungsnutzungen etabliert.

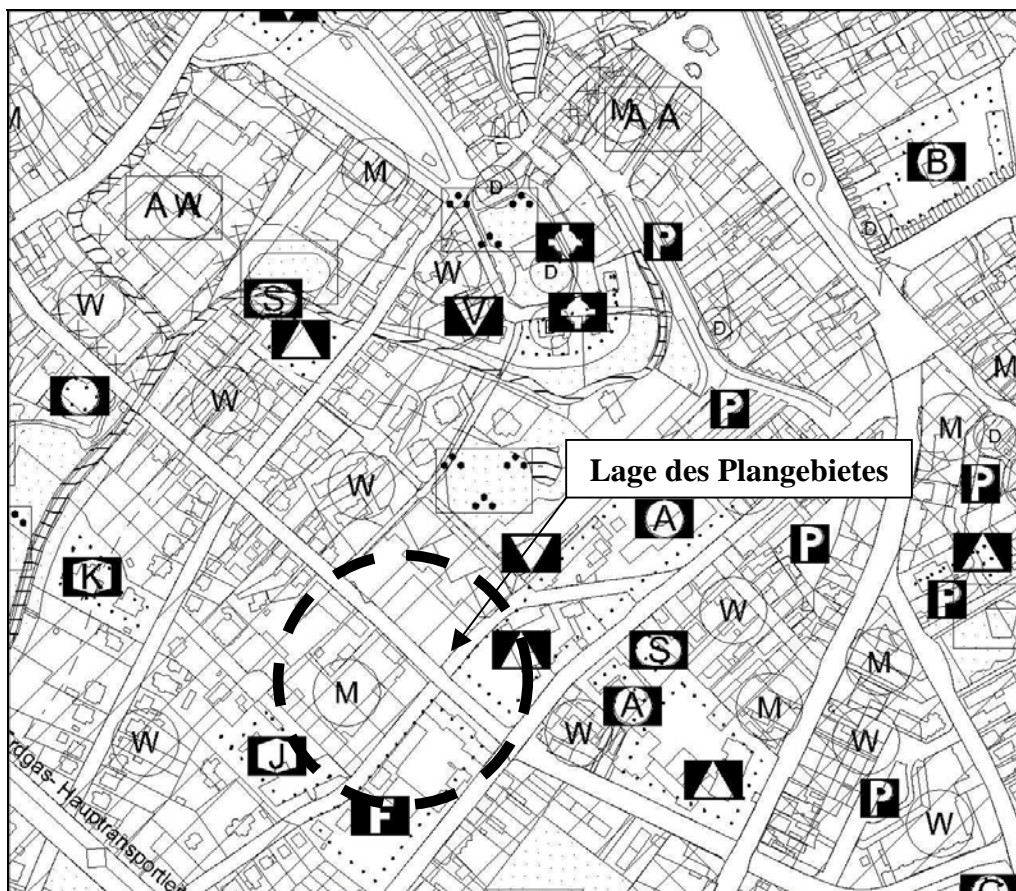
Im Umgebungsbereich des Plangebietes haben die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin Bestand. Der Bereich nordwestlich des Änderungsgebietes ist hier als allgemeines bzw. reines Wohngebiet, das Grundstücke der Theodor-Storm-Schule sowie des Arbeitsamtes als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen und der Simonssche Park als öffentliche Grünfläche / Parkanlage festgesetzt. Für das Grundstück der ehemaligen Möllerschen Buntpapierfabrik trifft der Bebauungsplan die Festsetzung eines Mischgebietes. Die Grundstücke südwestlich der Schützenstraße sind nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßenzüge. Die Schützenstraße, die das Plangebiet im Südwesten begrenzt, erfüllt hierbei die Funktion einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße; den weiteren im Geltungsbereich befindlichen und angrenzenden Straßenzügen kommt lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion zu.

Der Umgebungsbereich des Gebietes befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Zu den eingetragenen Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung gehören die Möllersche Buntpapierfabrik, die ehemalige Fabrikantenvilla im Simonsschen Park, die Feuerwache und das Köstersche Kontorhaus (Gartenstraße 24-28). Als einfache Kulturdenkmale sind u.a. die benachbarte Theodor-Storm-Schule, das Arbeitsamt sowie mehrere Wohngebäude an der Wittorfer Straße und am Mühlenhof ausgewiesen. Darüber hinaus umfasst der Interessenbereich der Denkmalpflegebehörde mehrere Grundstücke an der Schützenstraße sowie den Straßenraum des Mühlenhofs südlich der Schützenstraße. Der Simonssche Park nördlich bzw. östlich der Gartenallee ist als historische Parkanlage ebenfalls ein Kulturdenkmal und stellt mit seinem dichtem Baumbestand aus z.T. seltenen Arten das wesentliche landschaftsprägende Element in der näheren Umgebung des Plangebietes dar.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die vorgesehene Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) leitet sich mithin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.



Stand der Flächennutzungsplanung (o. Maßstab)

Auch im westlich angrenzenden Umgebungsbereich stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar, während sich südlich des Plangebietes an der Schützenstraße die Darstellung einer gemischten Baufläche findet. Der Simonssche Park nördlich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, für die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen östlich des Planbereiches sind entsprechende Flächendarstellungen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen (Schule, Arbeitsamt, kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen), vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich des weiteren innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes IX „Simonssches Gelände“. Die für diesen Teilbereich festgelegten Sanierungsziele sehen eine Umnutzung des Geländes der ehemaligen Simonsschen Fabrik für Zwecke der Wohnnutzung vor, wobei die künftige Bebauung die vorhandenen topografischen Elemente (Simonsscher Park, Schwale sowie Senke im Bereich der abgebrochenen Fabrik) berücksichtigen soll. Diese Sanierungsziele werden bei der vorliegenden Planung beachtet.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Anpassung der für diesen Bereich geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 65 an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen. An dem Planungsziel einer Nutzung des Gebietes für den Wohnungsbau wird festgehalten; auch die städtebaulichen Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung sollen weitgehend beibehalten werden. Die derzeit geltende Gliederung des Gebietes in ein reines Wohngebietes für den nordöstlichen Teilbereich an der Gartenallee und ein allgemeines Wohngebiet an der Schützenstraße wird jedoch, dem innerstädtischen Standort des Plangebietes entsprechend, zugunsten einer einheitlichen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aufgehoben.

Der wesentliche Planungsinhalt liegt in der Berücksichtigung einer gegenüber dem ursprünglichen Baukonzept geänderten Bauweise und Stellung der einzelnen Wohngebäude. Vorwiegendes Ziel des geänderten Baukonzeptes ist hierbei die Schaffung einer innerstädtischen Wohnbebauung mit durchgehend hoher Wohnqualität und attraktiver Freiraumzuordnung. Dieses Konzept soll die Marktgängigkeit der geplanten Bebauung und somit deren Realisierungsvoraussetzungen sichern. Die Planung dient insoweit der Stärkung der Wohnfunktion dieses innerstädtischen Bereiches und der Etablierung einer sinnvollen Nachfolgenutzung für die ehemals gewerblich genutzten Grundstücksflächen. Durch die Schaffung eines Bereiches mit hochwertiger Wohnbebauung soll auch die Attraktivität des Planungsumfeldes als Wohnstandort insgesamt unterstützt und gestärkt werden.

Die Grundzüge der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 festgesetzten Planung werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des vorgesehenen Erschließungskonzeptes nicht berührt. Die vorgesehenen Nutzungen fügen sich spannungsfrei in die städtebauliche Umgebung des Plangebietes ein. Insofern sind gegenüber dem geltenden Planungsstand keine entscheidend geänderten Auswirkungen zu erwarten.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Wie bereits in Kapitel A.5 dieser Begründung erläutert, besteht das dieser Planänderung zugrundeliegende Ziel in einer Anpassung der geltenden Festsetzungen an ein geändertes Bebauungskonzept für die im Planbereich gelegenen Grundstücksflächen, wobei die grundlegende Nutzungsabsicht einer Bebauung mit Wohngebäuden beibehalten wird. Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Zielkonzept beziehen sich vorwiegend auf die Bauweise und Anordnung der einzelnen Wohngebäude auf den Grundstücken: Entlang der Schützenstraße soll zwischen Gartenallee und Gartenstraße eine zeilenförmige, senkrecht zur Straße gestellte Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen entstehen, deren Zwischenräume durch eingeschossige Garagenbauten sowie Verbindungswandern gegenüber dem Straßenraum abgeschirmt werden. Für den nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes ist anstatt der hier ursprünglich vorgesehenen Stadtvillenbebauung eine geschlossene, ebenfalls zwei- bis dreigeschossige Gebäudezeile geplant. Zwischen diesen beiden Bebauungselementen soll - wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 vorgesehen - eine Entwässerungsmulde als Fortführung der bereits angelegten Grün- und Entwässerungsfläche auf den Grundstücken nordwestlich des Änderungsbereiches entstehen. Diese Fläche stellt einen quer durch das Gebiet führenden und in der Schwale mündenden Grünzug dar, der neben der Oberflächenentwässerung auch die Funktion einer Auflockerung und Durchgrünung des Quartiers erfüllt. Die individuell nutzbaren Freiflächen der Wohngrundstücke sollen sich zu diesem Grünzug orientieren und sich mit diesem verzahnen können, so dass sich insgesamt eine attraktiver Freiraumbezug für die Wohnnutzungen ergibt.

Auf eine Bebauung des in den Simonsschen Park eingreifenden Grundstückes im Eckbereich Gartenallee / Gartenstraße wird verzichtet; hier ist nunmehr eine Stellplatzanlage vorgesehen, die der Wohnbebauung an der Gartenallee zugeordnet wird.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sieht die Planung eine geänderte Straßenraumgestaltung in den betreffenden Abschnitten der Schützenstraße und der Gartenstraße vor. Auf die ursprünglich vorgesehenen straßenbegleitenden Parkplätze an der Schützenstraße wird verzichtet; die öffentlichen Parkplätze sind nunmehr in geänderter Anordnung im Straßenraum der Gartenstraße vorgesehen. Diese soll - wie auch die weiteren das Plangebiet begrenzenden Straßenzüge - als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, um der Bedeutung des betreffenden Straßenabschnitts für den Fußgängerverkehr in Richtung der Theodor-Storm-Schule sowie zu den verschiedenen öffentlichen Einrichtungen im näheren Umkreis des Plangebietes Rechnung zu tragen.

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

Die für die Baugrundstücke im Plangebiet festgesetzten Regelungen zu Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung orientieren sich im wesentlichen an dem Regelungskatalog der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65. Aus der geltenden Planung leitet sich auch eine Gliederung des Gebietes in zwei Teilbereiche mit differenzierten Festsetzungen ab. Für den südwestlichen, an der Schützenstraße gelegenen Teilbereich werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung unverändert aus der 1. Änderung übernommen; die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO),

das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie einer maximalen Geschosshöhe von drei Vollgeschossen festgesetzt. Für den nordöstlichen, an der Gartenallee gelegenen Teilbereich ist als Festsetzung zur Art der Nutzung ebenfalls das allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 gewählte Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 2 BauNVO erscheint aus heutiger Sicht als dem innerstädtischen Standort des Gebietes und den in seiner Umgebung vorhandenen Nutzungen kaum angemessen und begründet einen Schutzanspruch hinsichtlich der Wohnruhe, der in diesem Bereich kaum zu gewährleisten wäre. Des Weiteren wird für diesen Teilbereich die zulässige Geschosshöhe von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht, um die hier vorgesehene, zwischen zwei- und dreigeschossigen Abschnitten wechselnde Bebauung zu ermöglichen. Die Kennzahlen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 1,0) werden hingegen auch für diesen Bereich aus der geltenden Planung unverändert übernommen.

Auf die im geltenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Bauweise (geschlossen an der Schützenstraße, offen an der Gartenallee) wird verzichtet. Das Baukonzept sieht die Errichtung einer offenen Bebauung - ca. 45 m lange, senkrecht zur Straße gestellte Zeilen mit dazwischenliegenden Grenzabständen - an der Schützenstraße und eine geschlossene Bauzeile mit rd. 85 m Länge an der Gartenallee vor. Im Sinne einer möglichst flexiblen Anwendbarkeit des Bebauungsplanes soll jedoch keine entsprechende Festsetzung erfolgen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen das vorliegende Nutzungskonzept. Es ist eine dem Standort angemessene, urban verdichtete Wohnbebauung mit bis zu drei Geschossen vorgesehen; bei Ausschöpfung der Festsetzungen zu den Geschosshöhen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen können sich u.U. geringere als nach § 6 der Landesbauordnung (LBO) vorgesehene Abstandsflächen der Gebäude ergeben. Sofern die Belange des Brandschutzes sowie der Beleuchtung und Belüftung gewährleistet bleiben, erscheint es vertretbar, hier entsprechende Ausnahmen nach § 6 Abs. 13 LBO zuzulassen.

Zwischen den zwei überbaubaren Bereichen an der Schützenstraße und an der Gartenallee ist ein Bereich festgesetzt, der von der Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb dieser Fläche soll eine begrünte Mulde zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers als Verlängerung der im nordöstlich angrenzenden Gebiet bereits vorhandenen Mulde angelegt werden. Diese Festsetzung ersetzt die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 vorgesehene private Grünfläche.

Die in der 1. Änderung enthaltenen Festsetzungen, nach denen in bestimmten Teilbereichen des Plangebietes bzw. hier in den Erdgeschossen der Wohngebäude nur Wohnungen zulässig sind, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, bzw. die für den Wohnbedarf älterer und behinderter Menschen bestimmt sind, leiteten sich vorwiegend aus dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1996) herrschenden Mangel eines entsprechenden Wohnraumangebotes in der Stadt Neumünster ab. Diese Bedarfssituation ist heute nicht mehr in dem Maße gegeben, der solche Festsetzungen städtebaulich erfordern würde. Die Versorgung mit sozialgebundenem Wohnraum wird heute überwiegend über eine geförderte Modernisierung des Wohnungsbestandes erzielt. Außerdem stellt die Stadt ein entsprechendes Kommunaldarlehen für den Neubau von sozialgebundenen Wohnungen nicht mehr zur Verfügung. Die entsprechenden Festsetzungen sollen daher entfallen. Das geänderte Bau- und Nutzungskonzept sieht gleichwohl die Errichtung seniorengerechter Wohnungen im Bereich an der Schützenstraße vor, so

dass das Planungsziel einer Durchmischung von Wohnformen für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen weiterhin gewahrt bleibt.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Schützenstraße, die Gartenstraße sowie die Gartenallee an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Das Stadtzentrum mit seinem vielfältigen Versorgungsangebot ist in einer Entfernung von rd. 400 m fußläufig zu erreichen. Es besteht des weiteren eine ÖPNV-Anbindung zum Bahnhof über die Buslinie 12. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Wittorfer Straße in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Darüber hinaus befinden sich in Fußwegentfernung vom Planbereich die Haltestellen mehrerer weiterer Buslinien.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen im Plangebiet soll überwiegend in Form von verkehrsberuhigten Bereichen erfolgen. Diese Ausbauart berücksichtigt einerseits die eher untergeordnete Erschließungsfunktion für den motorisierten Verkehr, andererseits die hohe Bedeutung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr. Die gewählten Straßenquerschnitte sind auf die Erfordernisse der zu erwartenden Verkehrsfrequenzen angestimmt und entsprechen dem Grundsatz einer möglichst flächensparenden Erschließung. Die Aufweitung der Verkehrsfläche im Knotenpunktbereich Gartenstraße / Gartenallee ermöglicht hier die Gestaltung einer kleinen Platzanlage.

Aus den Nutzungen im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr. Entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 sind daher im Plangebiet 15 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Auf den ursprünglich geplanten Ausbau von straßenbegleitenden Parkständen an der Schützenstraße wird hierbei jedoch verzichtet; die Parkplätze sollen nunmehr ausschließlich entlang der Gartenstraße hergestellt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken soll bei der Bebauung entlang der Schützenstraße vorwiegend in ebenerdigen, zwischen bzw. unter den Wohngebäudezeilen platzierten Garagenhöfen erfolgen. Für die südwestlich des Simonsschen Parks an der Gartenallee gelegene Bauzeile ist die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Des weiteren soll eine separate Grundstücksfläche im Eckbereich Gartenallee/Gartenstraße als zugeordnete Stellplatzfläche vorgehalten werden.

Es ist ein Anschluss der Baugrundstücke an die zentralen Ver- und Entsorgungssysteme vorgesehen. Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 enthält zwei Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften. Diese beziehen sich zum einen auf die Unzulässigkeit von Einfriedigungen in der festgesetzten, für die Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehenen privaten Grünfläche, zum anderen auf die Dimensionierung der Baumscheiben für die Bepflanzung der Stellplatzanlagen. Letztere Regelung wird aus der geltenden Planung sinngemäß übernommen und ergänzt. Die Festsetzung zu den Einfriedigungen wird hingegen durch die Regelung zur Zweckbestimmung der nunmehr für diesen Bereich vorgesehenen „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“, ersetzt und entfällt somit. Weitere örtliche Bauvorschriften sind nicht erforderlich, da das mit der Grundstückseigentümerin abgestimmte Baukonzept eine

städtebauliche Ordnung vorgibt, die eine Festsetzung bestimmter weitergehender Gestaltungsanforderungen entbehrlich erscheinen lässt.

5. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen

Die vorliegende Planung entspricht dem in § 1a Baugesetzbuch (BauGB) dargelegten umweltschützenden Grundsatz der Priorität einer Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen. Hierbei wird das mit der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 verfolgte Planungsziel der Schaffung eines aufgelockert gestalteten, durchgrünten Wohnquartiers durch die Änderungsplanung aufgenommen und entsprechend der bereits vorhandenen Bauungsstruktur fortgeführt. Wesentliches Element der Gliederung und Durchgrünung des Quartiers ist der in die Schwale mündende Grünzug mit integrierter Entwässerungsmulde. Dieses Landschaftselement soll im Änderungsgebiet durch eine bis zur Gartenstraße führende Verlängerung ergänzt werden. Eine optische Beziehung dieses Grünzugs zum nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Simonsschen Park ist vor allem an den Querungspunkten mit der Gartenallee und der Gartenstraße gegeben. Eine weitere Durchgrünung des Gebietes soll mittels festgesetzter Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sowie entlang der Schützenstraße erzielt werden.

Die den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bestimmenden Nutzungsfestsetzungen - insbesondere zur Dimensionierung von Verkehrsflächen sowie der zulässigen Versiegelung der Grundstücksflächen - werden durch die vorliegende Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht wesentlich berührt: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber den geltenden Festsetzungen unverändert; die Straßenflächen werden insgesamt geringfügig reduziert. Auch die im geltenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen werden in der vorliegenden Änderung übernommen.

Insgesamt wird durch die Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung kein erstmaliger oder schwerer Eingriff in die Belange von Landschaftsbild und Naturhaushalt vorbereitet. Es ist somit kein Nachweis entsprechender Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6. Umweltbelange

Durch die Planung werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst. Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten vorliegen, wird die vorliegende Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Innerhalb des Plangebietes liegen unverträgliche Immissionen von umgebenden gewerblichen oder sonstigen Nutzungen nicht vor. Die von den benachbarten Einrichtungen - insbesondere dem angrenzenden Schulgrundstück und der Feuerwache ausgehenden Auswirkungen sind angesichts des innerstädtischen Standortes als zumutbar und sozialadäquat anzusehen. Auch die verkehrlichen Immissionen von der angrenzenden Schützenstraße mit einer Belastung von rd. 4.700 Kfz/24 h sind als innenstadttypisch hinzunehmen. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes sind im Plangebiet aufgrund der örtlichen Situation nicht umsetzbar. Bei Neubaumaßnahmen im unmittelbaren Nahbereich der Straße sollten für immissionsempfindliche Nutzungen (insbesondere Wohn- und Schlafräume) durch die Orientierung der Öffnungen sowie geeignete passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz der Innenräume sichergestellt werden. Das Nut-

zungskonzept sieht eine entsprechende Abschirmung durch die Stellung der Garagengebäude und die Errichtung einer durchgehenden straßenbegleitenden Mauer vor. Für den rückwärtig gelegenen Teilbereich an der Gartenallee kann aufgrund der Entfernung zur Schützenstraße sowie durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung ein hinreichender Schallschutz angenommen werden.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Es ist beabsichtigt, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen alsbald nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ausführen zu lassen. Die Maßnahmen werden aus Städtebauförderungsmitteln finanziert.

2. Rechtsfolgen

Die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung ersetzen in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Simonssche Fabrik“.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den hier getroffenen Festsetzungen.

3. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Neuordnung der Grundstücke soll auf dem Wege freiwilliger Grundstücksverhandlungen erfolgen.

4. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen muss die Gemeinde die Grundstückseigentümerin zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Die Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,97 ha	82,2 %
Verkehrsflächen	<u>0,21 ha</u>	<u>17,8 %</u>
Gesamtfläche	<u>1,18 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 230.000 € ermittelt worden. Die Schmutzwasserkanalisation ist in diesem Bereich bereits hergestellt.

Die Erschließung des Gebietes wird aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert.

Neumünster, den 02. September 2005

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)