

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
GEM. § 10 ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BauGB)  
zur  
2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 „SIMONSSCHE FABRIK“**

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Simonsche Fabrik“ erfasst eine innerstädtische, ehemals gewerblich genutzte Brachfläche, die gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 65 für eine künftige Bebauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden vorgesehen ist. Nachdem eine Bebauung des Geländes entsprechend der bisherigen Planung sich als nicht umsetzbar erwiesen hat, liegt der vorliegenden Änderung nunmehr ein geändertes städtebauliches Konzept hinsichtlich der Ausformung und Anordnung der Gebäude zugrunde; hierdurch sollen günstigere Voraussetzungen für die Realisierung der Planung geschaffen werden.

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wurde diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war somit nicht durchzuführen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden umweltrelevanten Aspekte wurden in die Planungsüberlegungen eingestellt. Belange von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Planänderung kaum berührt. Umweltrelevant ist dagegen v.a. der Nachhaltigkeitsaspekt einer inneren Verdichtung des Stadtgefüges.

**Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 02.03.2005 sowie durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 18.07. bis 18.08.2005 beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde von einem Bürger ablehnende Stellungnahmen zu der Planung vorgebracht. Die Bedenken richteten sich hierbei gegen die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes im Allgemeinen, insbesondere jedoch gegen das Heranrücken einer Bebauung an den rückwärtig angrenzenden Simonsschen Park. Es wurde angeregt, statt einer Bebauung in diesem Bereich eine Vergrößerung des Parkareals vorzusehen. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden, da sich der betroffene Standort aus Sicht der Stadt Neumünster in besonderem Maße für eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung eignet, die zur Stärkung der Wohnfunktion des Stadtzentrums beitragen kann. An dem bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 65 sowie seiner 1. Änderung dargelegten Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes wurde daher festgehalten.

**Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 18.07. bis 18.08.2005. In diesem Zusammenhang wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde auf die Bedeutung des Plangebietes für den Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern hingewiesen. Die Planung steht einer Wahrung denkmalpflegerischer Belange nicht entgegen; diese können auf der Ebene der Vorhabengenehmigung gewährleistet werden. Auf Anregung des städtischen Fachdienstes Tiefbau und Grünflächen und mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümerin wurden die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen zu Bepflanzungsbindungen auf den Baugrundstücken nach erfolgter öffentlicher

Auslegung erweitert. Dies soll einer intensiveren Durchgrünung des Baugebietes dienen; insbesondere wird auch eine optischen Auflockerung des Straßenbildes der Schützenstraße angestrebt.

### **Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Die Durchführung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 dient dazu, optimale Voraussetzungen für die Umsetzung einer von der Grundstückseigentümerin geplanten Wohnbebauung zu schaffen. Die Wiedernutzung der betroffenen innerstädtischen Brachfläche liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse der Stadt Neumünster. Das vorgesehene Nutzungs- und Baukonzept erscheint hierbei aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll; es ist geeignet, attraktiven innerstädtischen Wohnraum an einem hierfür besonders geeigneten Standort bereitzustellen. Gegenüber dem mit den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundenen Baukonzept bietet die nunmehr verfolgte Planung insbesondere den Vorteil einer günstigeren Freiraumzuordnung für die Mehrzahl der zu realisierenden Wohneinheiten. Aus diesem Grund lässt das Konzept günstigere Umsetzungsmöglichkeiten als die bislang geltende Planung erwarten.

Die von einem Bürger angeregte Rücknahme der baulichen Nutzbarkeit des Geländes zugunsten einer Erweiterung der nordöstlich angrenzenden Parkanlage erscheint angesichts des vorhandenen Grünflächenanteils im Quartier weder erforderlich noch sinnvoll. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Aufwendungen für die Pflege einer solchermaßen erweiterten Parkanlage wäre eine solche Umplanung daher auch nicht vertretbar. Diese Anregung konnte daher nicht berücksichtigt werden

Neumünster, den 21. November 2005

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)