

O R I G I N A L

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 79 "Am Stadthaus" für das Gebiet zwischen Plöner Straße und Brachenfelder Straße westlich der Rudolf-Weißmann-Straße im Stadtteil Stadtmitte

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
6. Die bauliche und sonstige Nutzung
7. Die Verwirklichung städtebaulich/gestalterischer Gesichtspunkte
8. Maßnahmen zur Plandurchführung
9. Flächenbilanz
10. Kosten und Finanzierung

Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 13./14.11.1990 gebilligt.

Neumünster den 17.12.1990



Stadt Neumünster  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
i. A.

*kw*

(Hörst)

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949). Die Fortsetzung des Verfahrens, beginnend mit der Änderung des Planentwurfs und der erneuten öffentlichen Auslegung, erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung der Planung erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Rand des innerstädtischen Kernbereichs und umfaßt das Gebiet zwischen Plöner Straße und Brachenfelder Straße, westlich der Rudolf-Weißmann-Straße.

Nach Westen hin, zwischen Brachenfelder Straße und Großflecken, grenzt das Gebiet an die Gebäude der Stadtverwaltung: Rathaus, Neues Verwaltungsgebäude und Stadthaus.

Im nach Nordwesten und Norden anschließenden Bereich zwischen Peterstraße und Großflecken sind im wesentlichen Kerngebiets- und Mischgebietsnutzungen mit einem erheblichen Teil von Wohnnutzung anzutreffen. In diesem Bereich werden seit längerem Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt, zunächst nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes, nunmehr nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Die Bebauung im ostwärts angrenzenden Bereich zwischen Brachenfelder Straße und Plöner Straße ist im wesentlichen in den letzten beiden Jahrzehnten entstanden. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung und einer begrenzten Mischgebietsnutzung an der Brachenfelder Straße wird das Quartier durch den Neubau der Allgemeinen Ortskrankenkasse (AOK) und den Parkplatz an der Rudolf-Weißmann-Straße geprägt.

Die überalterte Bebauung auf dem Gelände südlich der Plöner Straße wurde seit Beginn der 70er Jahre schrittweise abgebrochen. Anstelle der Altbebauung wurden 3 - 4geschossige Wohngebäude errichtet. Um die Plöner Straße in der beabsichtigten

Weise mit beiderseitigen Radwegen und den zur Fortführung der Allee erforderlichen Grünstreifen ausbauen zu können, sind die neuen Baukörper in ihrer straßenseitigen Bauflucht entsprechend zurückgesetzt worden.

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Neumünster. Die Grundstücke wurden über einen längeren Zeitraum mit der Absicht angekauft, in diesem Bereich eine größere Stellplatzeinrichtung zu errichten. Die Grundstücke wurden freigelegt und dienen derzeit als provisorische Stellplatzanlage.

An erhaltenswertem Baumbestand ist zu erwähnen:

Eine Linde im öffentlichen Straßenraum an der Einmündung der Brachenfelder Straße in die Plöner Straße, eine Blutbuche und ein Ahorn auf dem Grundstück Brachenfelder Straße 8.

Mit Beschluß vom 10.06.1987 hat die Ratsversammlung das Plangebiet in das erweiterte Sanierungsgebiet einbezogen. Die Satzung wurde am 15.11.1987 rechtskräftig.

### 3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Gestaltung des Baublocks und der angrenzenden Straßenräume zu schaffen. Die Neugestaltung des Baublocks umfaßt eine Erneuerung der straßenbegleitenden Blockrandbebauung sowie die Errichtung einer mehrgeschossigen Stellplatzeinrichtung. Die Stellplatzeinrichtung ist erforderlich, um den Stellplatzbedarf für den benachbarten Komplex der städtischen Verwaltungsgebäude und für sonstige Bauvorhaben im Einzugsbereich zu decken, bei denen keine oder nur beschränkte Möglichkeiten bestehen, die Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Einbindung der vorgesehenen Stellplatzeinrichtung in die umgebende Bebauung erfordert aufgrund der relativ großen Bau- masse und aufgrund des von der Umgebung abweichenden Nutzungszwecks ein besonderes Maß an Gestaltungsqualität. Zum Ausgleich für die hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke und den dadurch eintretenden Verlust an unversiegelten Flächen sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchzuführen.

Der vorgesehene Ausbau der Plöner Straße und der Brachenfelder Straße ist in erster Linie auf übergeordnete städtebauliche und verkehrliche Zielvorstellungen zurückzuführen, die im folgenden Punkt 4. beschrieben werden.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster 1966, der für das Plangebiet eine gemischte Baufläche darstellt. Die Kennzeich-

nung als "Sanierungsgebiet" weist auf die städtebaulichen Unzulänglichkeiten im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen hin. Die Kennzeichnung erfolgte bereits einige Jahre vor der gesetzlichen Definition des verwendeten Begriffes durch das Städtebauförderungsgesetz.

An sonstigen übergeordneten Planungen sind die "städtebauliche Rahmenplanung Innenstadt - Förderungsgebiet" und die 3. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes (GVP) zu erwähnen. Die beabsichtigte verkehrliche Entlastung des Stadtkernes erfordert ausreichende und sinnvoll zugeordnete Parkierungsmöglichkeiten sowie entsprechende Anfahrmöglichkeiten. Die verkehrlichen Zielvorstellungen zur Rahmenplanung sind in der im August 1983 vorgelegten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes hinsichtlich ihrer Auswirkungen und Realisierbarkeit dargestellt.

#### 5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Ergänzend zu dem bestehenden Wegenetz ist eine Fußwegverbindung von der Rudolf-Weißmann-Straße zur Brachenfelder Straße vorgesehen.

Der beabsichtigte Ausbau der Plöner Straße und der Brachenfelder Straße berücksichtigt in besonderer Weise die Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer. Beide Straßen erhalten ausreichend dimensionierte Geh- und Radwege. Sie bleiben im Prinzip als zweispurige Straßen erhalten und werden lediglich um die erforderlichen Abbiegespuren ergänzt. Die Fahrbahn erhält in der Brachenfelder Straße eine Breite von 6 m.

Die mit der Anlegung von Radwegen verbundene Trennung der Verkehrsarten ist u.a. Voraussetzung für die Aufhebung des Richtungsverkehrs in der Brachenfelder Straße. Man erreicht damit eine erhöhte Leistungsfähigkeit der Straße. Das gilt gleichermaßen auch für die Plöner Straße.

Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind nur zum geringen Teil auf die Bedarfsdeckung des Plangebietes selbst zurückzuführen. Die geplante Stellplatzeinrichtung dient im wesentlichen zur Deckung des Stellplatzbedarfs im Bereich des südlichen Großfleckens. Zu- und Abfahrten sind an der Brachenfelder Straße und an der Plöner Straße vorgesehen.

Unabhängig von der für alle Bauvorhaben geltenden Verpflichtung, in ausreichender Anzahl Stellplätze zu errichten, haben die Gemeinden darüber hinaus einen bestimmten Anteil an öffentlichen Parkplätzen nachzuweisen. Im Plangebiet selbst sind mit Ausnahme der Längsparkstreifen an der Brachenfelder Straße und der Plöner Straße keine Parkmöglichkeiten vorgesehen. Der Parkraumbedarf wird durch den benachbarten Parkplatz an der Rudolf-Weißmann-Straße abgedeckt.

Das Plangebiet ist bereits mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen, wobei die Mischwasserkanalisation im

Zuge des Ausbaus der Brachenfelder Straße auf ein Trennsystem umgestellt wird.

#### 6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Als Art der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche an der Brachenfelder Straße Kerngebiet festgesetzt. Die erwähnte Teilfläche betrifft das Grundstück Brachenfelder Straße 22, für das in Anlehnung an die bestehende Mischgebietenutzung entlang der Brachenfelder Straße ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt wird.

Der wesentliche Anteil der Geschoßflächen im Kerngebiet ist für eine Stellplatznutzung vorgesehen. Entsprechend diesem besonderen Nutzungszweck wird eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Nutzung in ihrem Umfang von der üblichen Kerngebietenutzung abweicht. Der besondere Nutzungszweck ergibt sich aus der beabsichtigten Konzentration von Stellplatzeinrichtungen. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ist eine Konzentration der Stellplatzeinrichtungen wünschenswert, weil ein leistungsfähiges Stellplatzangebot die angestrebte Verkehrsverdünnung auf dem Großfleck und die Bündelung des Ziel- und Quellverkehrs auf einigen wenigen Straßenzügen begünstigt. Weiterhin läßt sich dadurch eine Verminderung des Parksuchverkehrs erreichen.

Der Stellplatzbedarf läßt sich in etwa wie folgt belegen:

Rathaus, Stadthaus,	
1. + 2. Bauabschnitt zentrales Verwaltungsgebäude	320 Plätze
bereits übernommene Stellplatzverpflichtungen	40 Plätze
zu übernehmende Stellplatzverpflichtungen	230 Plätze
Neubauvorhaben im Plangebiet	60 Plätze
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>ca. 650 Plätze</b>

Bei einem Flächenbedarf von ca. 34 m<sup>2</sup> je Stellplatz einschließlich der dazugehörigen Fahrbahnen und der bei mehrgeschossigen Einrichtungen erforderlichen Rampen und Treppen ergibt sich ein Gesamtbedarf von etwa 22.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche. Nach den Voruntersuchungen wird es für zweckmäßig gehalten, die Stellplatzflächen auf 3 Geschoßebenen (Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß) und die Dachfläche des 2. Obergeschosses zu verteilen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den einzelnen Baugebieten wie folgt festgesetzt:

	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
Mischgebiet	III	0,4	1,0
Kerngebiet	III	0,6	1,8
Kerngebiet	III	0,95	3,0

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung erstrecken sich auf Flächen für die Begründung von Gehrechten und auf die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen.

#### 7. Die Verwirklichung städtebaulich/gestalterischer Gesichtspunkte

Nach weitgehendem Abbruch der ursprünglichen Bausubstanz ist die Wiederherstellung und Neugestaltung der Straßenräume als vordringlichste Aufgabe anzusehen. Diese Aufgabe umfaßt die Schließung der vorhandenen Baulücken durch eine neue Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise und die Neugestaltung der Straßenoberflächen mit Anlegung von Baumstreifen in der Plöner Straße und in der Brachenfelder Straße.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden auf einige Grundelemente beschränkt. Im übrigen hat die Stadt Neumünster einen maßgeblichen Einfluß auf die Neugestaltung des Baugebietes, da der überwiegende Teil der Grundstücke sich in ihrem Eigentum befindet und das Gestaltungsniveau auf den Fremdgrundstücken durch die aufgrund des Sanierungsrechts bestehenden Möglichkeiten beeinflusst werden kann.

Durch das erklärte Ziel, bei der Planung der Stellplatzeinrichtung einen Garten- und Landschaftsarchitekten einzuschalten, werden Vorschläge für Begrünungsmaßnahmen am Gebäude und in dessen Umfeld erwartet.

#### 8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Es wird davon ausgegangen, daß durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Die Erarbeitung eines Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB wird daher für entbehrlich gehalten.

Die Realisierung der Bauabsichten erfordert die Beseitigung einiger Bäume im Blockinnenbereich und die Beseitigung von Restbeständen der alten Bebauung. Für die Beseitigung der Bäume ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Landschaftspflegebehörde einzuholen. Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitiger Erkenntnis nicht erforderlich.

Für den durch die Überbauung eintretenden Verlust an Freiflächen und Grünsubstanz werden von der Unteren Landschaftspflegebehörde entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Plangebiet selbst sind weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorzusehen.

9. Flächenbilanz, Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Bauflächen:

Mischgebiet	0,07 ha	3 %
Kerngebiet	1,18 ha	60 %
Verkehrsflächen	0,73 ha	37 %
<b><u>Gesamtfläche</u></b>	<b><u>1,98 ha</u></b>	<b><u>100 %</u></b>

10. Kosten und Finanzierung

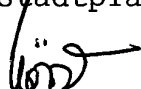
Die Plöner Straße im Abschnitt zwischen Brachenfelder Straße und Rudolf-Weißmann-Straße ist in den Jahren 1987/1988 entsprechend den heutigen Verkehrsverhältnissen neu ausgebaut worden. Die Brachenfelder Straße im Abschnitt zwischen Plöner Straße und Peterstraße wird zur Zeit neu ausgebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet IV, das bedeutet, daß Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (hier nach KAG) nicht anzuwenden sind. Hinsichtlich der Ausgleichsbeträge ist § 154 Abs. 1 BauGB (vormals § 41 Abs. 4 StBauFG) anzuwenden.

Die Herstellungskosten für die neu zu schaffende Wegeverbindung von der Rudolf-Weißmann-Straße zur Brachenfelder Straße betragen ca. 90.000,-- DM.

Für die Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes an Freiflächen und Grünsubstanz entstehen Kosten voraussichtlich in Höhe von 70.000,-- DM. Nach der geltenden Rechtslage sind die zukünftigen Bauherren als Verursacher der Eingriffe anzusehen. Es erscheint jedoch gerechtfertigt, daß die Stadt Neumünster sich im Verhältnis der von ihr nachzuweisenden Stellplätze an den Kosten beteiligt.

Neumünster, den 12. Oktober 1990  
- Stadtplanungsamt -

  
(Hörst)

Anlage:

Schallgutachten des Technischen Überwachungsvereins Norddeutschland e.V. (TÜV), vom 17.12.1990 für ein geplantes Parkhaus.