

Bauunternehmung

Oskar Heuchert G.m.b.H. & Co. KG · Postfach 11 63 · 24501 Neumünster

Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Sachgebiet IV
Frau U. Spieler, Herrn B. Heilmann
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

Bearbeiter: Christin Heuchert
Telefon: 04321 3008 25
Handy:
Fax: 04321 3008 15
Email: c.heuchert@heuchert-bau.de

CH

09.07.2018

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 163

Sehr geehrte Frau Spieler,
sehr geehrter Herr Heilmann,

in der Anlage überreichen wir Ihnen den formlosen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 163.

Mit freundlichen Grüßen

Oskar Heuchert GmbH & Co. KG
Bauunternehmung

i. A.


Christin Heuchert
Kalkulation / Projektmanagement

22000005

Bankverbindungen:

VR Bank Neumünster eG IBAN: DE18 2129 0016 0000 0296 81 BIC: GENODEF1NMS Kieler Straße 203
Sparkasse Südholstein IBAN: DE53 2305 1030 0000 2638 50 BIC: NOLADE21SHO 24536 Neumünster
HypoVereinsbank IBAN: DE17 2003 0000 0085 1028 63 BIC: HYVEDEMM300

Hausanschrift:

Telefon: (0 43 21) 300 83-0
Telefax: (0 43 21) 300 8-15

E-Mail:

info@heuchert-bau.de
Internet:
www.heuchert-bau.de

Persönlich haftende Gesellschafterin: Heuchert G.m.b.H., Neumünster, Registergericht Neumünster, HRB 180
Registergericht Neumünster, HRA 881 · Geschäftsführer: Bernd Heuchert, Peter Heuchert, Fred Heuchert



es plant gmbh & co. kg • holtenauer straße 98 • 24105 kiel

An die Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung
Frau U. Spieler, Herrn B. Heilmann
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

Planungsvorhaben: Bebauung B- Plan 163, Plöner Straße, Haartallee
Stadtteil Stadtmitte, 24534 Neumünster, 2. Bauabschnitt
Formloser Antrag auf Änderung des für das Grundstück gültigen
Bebauungsplanes 163

Bauherren: Oskar Heuchert GmbH & Co KG, Haartallee GmbH, beide
Kieler Straße 203, 24536 Neumünster

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 163, Plöner Strasse /
Haartallee Teilbereich Bebauung Südwest ab der Einmündung
Caspar-von-Saldern Strasse von der Plöner Strasse (2. Bauabschnitt).**

Kiel, 04. Juli 2018

Sehr geehrte Frau Spieler, sehr geehrter Herr Heilmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie bei unserem gemeinsamen Gespräch in Ihrem Hause am 18.06.2018
zusammen mit den Eigentümervertretern des oben genannten Grundstücks, Frau
Christin Heuchert und Herrn Bernd Heuchert vereinbart, möchte ich im Namen
und im Auftrage der Grundstückseigentümerin, der Fa. Oskar Heuchert GmbH &
Co KG und der Haartalle GmbH hiermit formal die Änderung von Festlegungen in
Teilbereichen des für die oben genannte Liegenschaft gültigen Bebauungsplanes
Nr. 163 beantragen.

Nach der abgeschlossenen Bebauung des nördlichen Teils des betreffenden B-
Plan Gebietes durch die Bauherren entstand bei den Bauherren der Wunsch nach
einer Umsetzung der Bebauung des zweiten Teils des Grundstückes mit einem
veränderten Bebauungskonzept.

es plant gmbh & co. kg
holtenauer straße 98
24105 kiel
fon: 0431 - 259 609 - 0
info@esplant.de
www.esplant.de

sitz der gesellschaft: kiel
amtsgericht kiel hra 8229 ki

persönlich haftende
gesellschafterin:
esplant verwaltungs gmbh
amtsgericht kiel hrb 14801 ki

geschäftsführer:
hauke stolten
f.-w. von stülpnagel
stephan westphal

ust-idnr.: DE 197911797

Für die aktualisierten Überplanungen des südwestlichen Teils des Grundstückes wurden von uns und seitens der Bauherrenschaft die der Festlegung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Planungskonzeption aus dem Jahre 1997 aus dem Büro Dickow aufgegriffen und zeitgemäßen Anpassungen unterzogen.

Bestehende Planungsgrundsätze wie die Nutzungskonzeption, Grundsätze zur Grundrissgestaltung der einzelnen Wohnungen, Gebäudekubaturen, Geschossigkeiten, wurden aufgegriffen, berücksichtigt und den derzeitigen Anforderungen an veränderte gesetzliche Vorgaben z.B. aus energetischer Sicht, sowie den Anforderungen an die bestehende Nachfrage nach Wohnungen und Wohneigentum angepasst.

Aus im Zuge der aktualisierten Überplanung zum Zwecke der gewünschten qualitativen Verbesserungen angestellten Gesamtbetrachtungen für die zu planende hochwertige Nutzung und den damit verbundenen Planungen ergeben sich Anforderungen an die zu planenden Gebäude, die den Festlegungen des bisher gültigen Bebauungsplanes widersprechen.

Hiermit möchten wir beantragen, diese Festlegungen im Zuge eines Änderungsverfahrens an die aktualisierten Planungen anzupassen.

Art und Umfang der Widersprüche aus dem Bebauungsplan mit der aktualisierten Planung und entsprechend gewünschte Änderungen:

Teil 1, fußläufige Mittelachse:

Die bisherige Festlegung des B-Planes 163 sieht eine Ausrichtung der Gebäude entlang einer fußläufigen Mittelachse vor

Wir möchten hiermit beantragen, auf die Festlegung der Umsetzung der im zentralen Bereich des B-Planes angedachte fußläufig erschlossene Südwest-Nordost Achse im Zentrum des Grundstücksteils zugunsten der Ermöglichung einer Süd-West Ausrichtung der Gebäude zu verzichten.

Begründung:

Durch die Anordnung der Caspar-von-Saldern Straße an der nördlichen Grundstücksgrenze parallel zur geplanten zentralen fußläufigen Achse ist der planerische Grundzug der Achsenbildung „doppelt vorhanden“.

Eine weitere nur fußläufige Achse nur wenige Meter parallel dazu, erscheint nicht sinnvoll, da eine für eine solche zweite Achse erforderliche Nutzungsfrequenz an dieser Stelle nicht zu erwarten ist. Eine daraus möglicherweise entstehende Vernachlässigung solcher wenig frequentierter Bereiche soll nach Möglichkeit schon im planerischen Ansatz vermieden werden.

Die Caspar-von-Saldern Straße am nordwestlichen Grundstücksrand ist als Achse auch zur bereits bestehen nördlichen Bebauung bereits deutlich wahrnehmbar.

Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Erschließung über die Caspar-von-Saldern Straße lässt sich eine Achsenbildung gestalterisch prägnanter herausarbeiten und kann dadurch im Stadtraum sogar deutlicher wahrnehmbarer und ansprechender gestaltet werden als zwei „konkurrierende“ Achsen in geringer Entfernung zueinander.

In Verbindung mit der Caspar-von-Saldern Straße als verkehrsberuhigter Bereich und einer noch zu definierenden entsprechenden Aufwertung für die fußläufige Nutzung wäre der Planungsgrundsatz der Achsenbildung weiterhin erkennbar und gut umsetzbar.

Eine Doppelung der Achse (Caspar-von-Saldern Straße und bisher vorgesehene zentrale Achse in Grundstücksmitte) halten wir in diesem fußläufigen und bereits verkehrsberuhigten hochwertigen innerstädtischen Bereich aus den oben genannten Gründen für nicht erforderlich.

Aus unserer Sicht kann durch diese, abweichende Variante, mit dem Verzicht auf die zusätzliche fußläufige Achse, die Qualität der Bebauung und die hochwertige Wohnlage in diesem innerstädtischen Quartier im Allgemeinen weiter hervorgehoben werden.

Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Wohnbebauung:

Aus einer Anordnung der Gebäude nach den bisherigen Vorgaben aus dem Bebauungsplan würde sich bei der Bebauung eine Anordnung der Aufenthaltsräume /Wohnbereiche zum Nordwesten bzw. Südosten ergeben.

Der Verzicht auf die zentrale Mittelachse würde eine Gebäudeausrichtung mit der Anordnung der Aufenthaltsräume/Wohnbereiche zum Nordosten bzw. Südwesten ermöglichen.

Das führt in Verbindung mit dann großzügig möglichen Abstandsflächen aus unserer Sicht zu einer weiteren Steigerung der Wohnqualität, die diesem innerstädtisch sehr hochwertigen Quartier dann noch besser als die bisher mögliche Planung entspricht.

Teil 2, Baufelder:

Der im Jahr 1998 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan sieht in dem noch nicht bebauten südwestlichen Teil ab der Einmündung der Caspar-von-Saldern Straße in die Plöner Straße, in Anordnung, Größe und Lage definierte Baufelder für eine zu planende Bebauung vor.

Wir möchten hiermit die Anpassung der Lage, Größe und Anordnung der Baufelder an die jetzt in der Konzeption befindliche Planung der Bauherren beantragen.

Es ist geplant, keine zusätzlichen Flächen zu bebauen. Es handelt sich lediglich um eine Verschiebung der Flächen auf den Grundstücken selbst und die Anpassung der Baufelder in Größe und Form an die aktualisierte Planung.

Den Vorschlag für eine zukünftige Anordnung der Baufelder einschliesslich einer Flächenbilanz finden Sie in den beigefügten Unterlagen.

Begründung:

Wie im Teil 1 dieses Antrages bereits beschreiben, haben Voruntersuchungen im Zuge der oben genannten Planungen ergeben, dass unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung weitere qualitative Verbesserungen für eine zukünftige Bebauung erzielt werden können, wenn eine zum bisher gültigen B-Plan

abweichende Anordnung und Formgebung der Baufelder umgesetzt werden kann.

Durch die Verschiebung der Baufelder in Größe und Form findet keine zusätzliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke statt. Die Umplanungen sollen zum ursprünglichen Flächenbedarf flächenneutral erfolgen. Die Notwendigkeit der Verschiebung ergibt sich aus den Einflüssen der Entwurfsplanung mit dem Verzicht auf die fußläufige Mittelachse und ermöglicht die angestrebte Hochwertigkeit der Bebauung

Sollten zu unseren Ausführungen noch zusätzliche, schriftliche Erläuterungen oder Planunterlagen erforderlich sein, sprechen Sie uns gerne an.

Gerne würden die Antragstellerin und ich in dieser Angelegenheit von Ihnen hören. Für Abstimmungen und Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne auch telefonisch oder per email zur Verfügung.

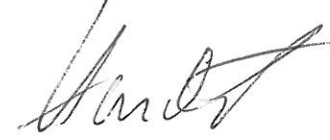
Mit freundlichen Grüßen

es plant gmbh & co. Kg



Hauke Stolten

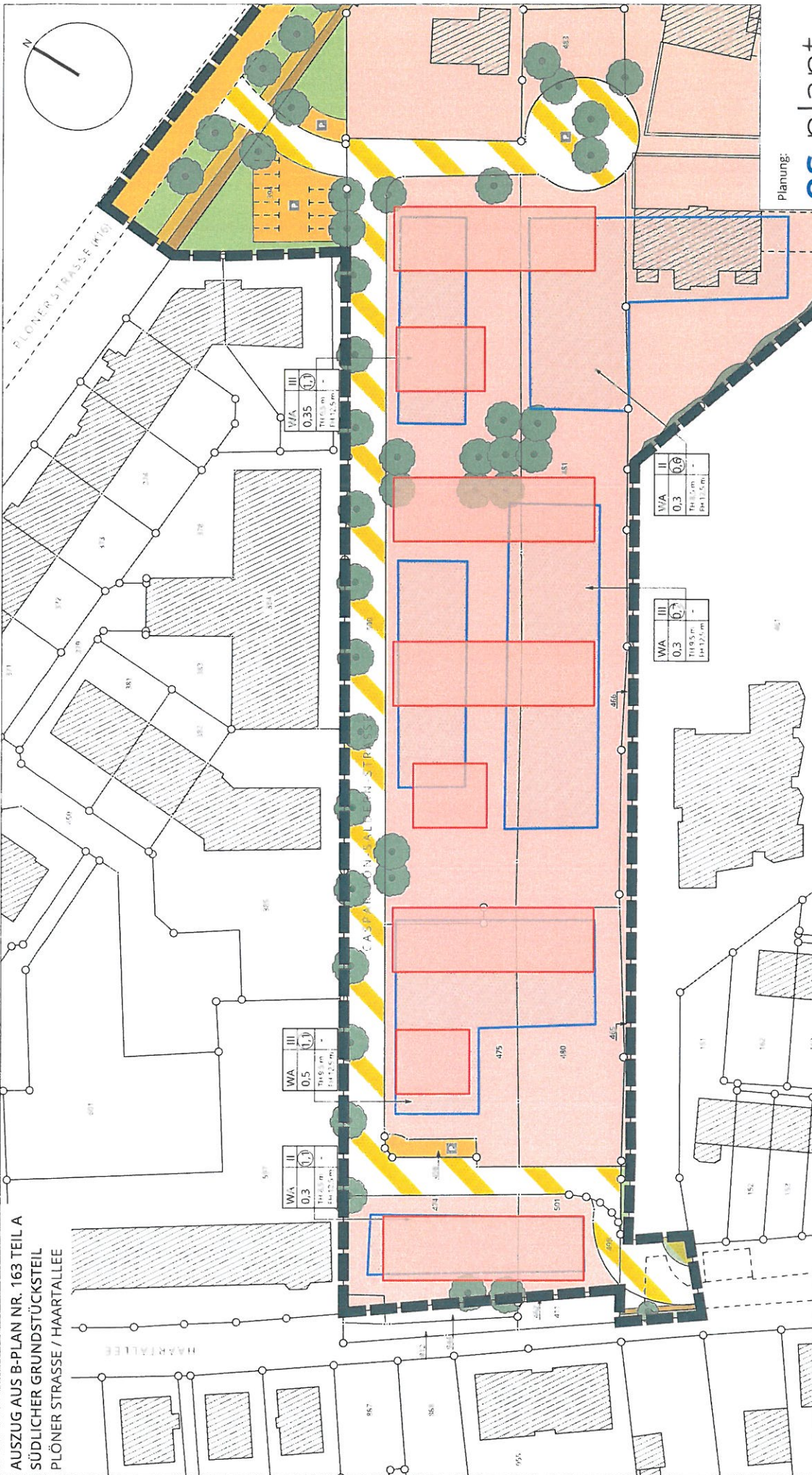
Oskar Heuchert GmbH & Co KG
Haartallee GmbH



Bernd Heuchert

Anlagen:

Lageplan, Neuüberplanung, Gebäude
Lageplan, Gegenüberstellung Planung gem. gültigem B-Plan
und gewünschter Planung



AUSZUG AUS B-PLAN NR. 163 TEIL A
SÜDLICHER GRUNDSTÜCKSTEIL
PLÖNER STRASSE / HAARTALLEE

LEGENDE

- OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- ALLGEMEINES VERKEHRSGEBIET
WA § 4 BauNVO
- UBERBAUBARES GRUNDSTÜCK
§ 23 Abs. 1 BauNVO
- VERKEHRSBERUHIGTER BEB. BEREICH

- PLANZUGEBOT FÜR EINZELNE BÄUME
- ERHALTUNGSGEBOT FÜR EINZELNE BÄUME
- VORHANDENE BEBAUUNG
- NEU GEPLANTE BEBAUUNG

- II
- 0,2
- 0,8

- STRAßEN-VERKEHRSLÄCHE
- STRAßEN-UND WEGEBEGLEITUNG
- RADWEG
- FUSSWEG

- STRAßEN-VERKEHRSLÄCHE
- STRAßEN-UND WEGEBEGLEITUNG
- RADWEG
- FUSSWEG

GEGENÜBERSTELLUNG GEM.
GÜLTIGEM B-PLAN UND
GEWÜNSCHTER NEUÜBERBAUUNG

ANLAGE ZUM ANTRAG AUF ÄNDERUNG
DES B-PLANS VOM 04.07.2018

Datum: 05.07.18 Maßstab: 1:1000

Planung:

es plant

architektur
innerarchitektur
objekteinrichtungen

holtenauer straße 98
24105 kiel
telefon: 0431. 259609-0
e-mail: info@esplant.de
http://www.esplant.de