

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Neumünster Nr. 107
im Stadtteil Wittorf

Gewerbegebiet südlich der Straße Krokamp bis Wührenbeksgaben,
zwischen Harwehgraben und Feldweg

1. Die Rechtsgrundlagen und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Diese enthält jedoch keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG und wird auch nicht als Satzung beschlossen. Sie wird von der Ratsversammlung lediglich gebilligt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 1966 der Stadt Neumünster und dessen 12. Änderung in Verbindung mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gadeland entwickelt worden. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen bilden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet südlich der Straße Krokamp bis Wührenbeksgaben, zwischen Harwehgraben und Feldweg in einer Größe von rd. 15 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes. Er schließt im Norden an die vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes Süd an und liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung der 6. / 12. Flächennutzungsplanänderung Gadeland / Neumünster mit 122 ha.

3. Die städtebaulichen Maßnahmen und ihre Ausgangspunkte

3.1 Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Neumünster dringend benötigte gewerbliche Bauflächen zu schaffen und baureif zu machen, weil der Stadt Neumünster z.Zt. keine wesentlich freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung stehen und die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen für eine flexible und erfolgreiche Betriebsansiedlung bzw. Umsetzung von Betrieben mit veränderter Betriebsstruktur notwendig ist. Darüber hinaus ergibt sich die Notwendigkeit einer Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen daraus, daß in dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet Süd mit Rücksicht auf die dort befindlichen Lebensmittelbetriebe (Edeka, Ebrecht, Coca-Cola u.a.) keine störenden Unternehmungen angesetzt

werden können, und im Gewerbegebiet Nord durch die vorhandene Feuerverzinkerei und die Tatsache, daß die dort noch zur Verfügung stehenden Flächen nicht im Eigentum der Stadt sind, das Angebot an gewerblichen Bauflächen gering ist. Die Schaffung von betriebsnahen Wohnungen für die Neueinstellung von Arbeitskräften ist durch die Ausweisung eines Wohngebietes westlich der Altonaer Straße durch den Bebauungsplan Nr. 106 und östlich der Boostedter Straße durch das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 ermöglicht.

3.2 Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen folgendes vor:

3.21 Die Festsetzungen in der Plandarstellung und im Text beschränken sich auf Mindestfestsetzungen. Auf weitergehende Festsetzungen ist bewußt verzichtet worden, weil sie eine flexible Betriebsansiedlung beschränken würden und weil der Flächenbedarf, die Art des Betriebes und die Betriebsstruktur nicht voraussehbar sind. Auf gestalterische Festsetzungen ist ebenfalls verzichtet worden, weil bei den anzusetzenden Betrieben mit der Errichtung von einzelnen Bauabschnitten und mit Um- und Erweiterungsbauten bei sich ändernder Betriebsstruktur und bei Betriebserweiterungen zu rechnen ist.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden deshalb ausgeschlossen, weil das Gewerbegebiet nur Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten sein soll und die entsprechenden Erschließungsaufwendungen - insbesondere die der Ver- und Entsorgung - in vertretbarem Verhältnis zum Nutzeffekt stehen sollen.

3.22 Die in der 6. / 12. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Erhaltung der Landschaft und die das Landschaftsbild prägenden Besonderheiten, wie Wallhecken, hervorragende Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Gewässerniederungen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Der natürliche Grünzug entlang des Wührenbekgrabens findet Anschluß an den Grünzug des vorgenannten Bebauungsplan Nr. 106 im Westen des Bebauungsplangebietes und im Osten an die Grünfläche im Schnittpunkt der Gewässer Wührenbekgraben, Harwehgraben und Graben 16.

3.23 Die Erschließung des Gewerbegebietes ist so gewählt, daß sie zum einen die natürlichen Gegebenheiten (Wallhecken, Einzelbäume) berücksichtigt, zum anderen durch die vorhandene Haupterschließungsstraße Krokamp den geringsten Erschließungsaufwand ermöglicht.

3.24 Der Wanderweg innerhalb der Grünfläche wird im Rahmen der weiteren Grünflächenplanung festgelegt.

3.25 Die Erschließung des östlichen Teiles des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatte. Die erforderliche Anzahl an öffentlichen Parkplätzen ist in Queraufstellung an der Ostseite dieser Stichstraße angeordnet. Die Grundstückszufahrten richten sich nach den zukünftigen Zuschnitten und Grenzen der Grundstücke und werden im Baugenehmigungsverfahren genauer festgelegt.

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes wird von der bereits ausgebauten Straße Krokamp aus erschlossen. Die Veräußerung dieser durch Wallhecken und Knicks begrenzten Flächen soll unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung dieser landschaftlichen Gegebenheiten erfolgen. Durchbrüche der Wallhecken sollen vermieden werden. Die im Plan festgesetzten Vorgartenflächen sollen dazu beitragen, das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren.

3.26	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 hat eine Größe von rd.	15 ha.
	Davon entfallen auf:	
	1. gewerbliche Bauflächen	11,92 ha = 79,5 %
	2. Grünflächen	2,75 ha = 18,3 %
	3. Verkehrsflächen	0,33 ha = 2,2 %
	Gesamtfläche	<hr/> 15,00 ha = 100 %

3.27 Das Baugebiet erhält Anschluß an das vorhandene städtische Versorgungsnetz für Strom und Wasser. Der Anschluß an die Kanalisation ist im Trennsystem vorgesehen und erfolgt über die vorhandene Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation im Krokamp. Für die Gewerbebetriebe ist kein Benutzungszwang für die Müllbeseitigung vorgesehen, weil die Betriebe ihren Abfall mit eigenen Fahrzeugen zur städtischen Müllkippe transportieren. Die Stadt ermöglicht jedoch durch gesonderte Verträge auf freiwilliger Basis eine wöchentliche Abfuhr in Großbehältern. Die nordöstlich des Wendeplatzes der Stichstraße vorgesehene Trafostation ist als Versorgungsfläche in den Plan übernommen worden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Veräußerung der im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 61, 37, 40, 16 und 45 an Interessenten der gewerblichen Wirtschaft wird dem Bedarf entsprechend erfolgen, wenn die Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt abgeschlossen sind.

5. Überschlägige Ermittlung der auf die Stadt entfallenden Kosten

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen des Gewerbegebietes sind Anfang April 1976 mit 760.000,-- DM veranschlagt worden. Die Investitionskosten betragen im einzelnen:

a) Straßenbau einschl. Regenwasserkanalisation (43.340,-- DM) und Beleuchtung	385.000,-- DM
b) Schmutzwasserkanalisation	43.000,-- DM
c) Stromversorgungsanlagen	70.000,-- DM
d) Wasserversorgungsanlagen	224.000,-- DM
e) Grünflächen u. Wege	38.000,-- DM
insgesamt	<u>760.000,-- DM</u> =====

6. Bei einem Erschließungsanteil zu 5 a von 10 % gem. § 129 BBauG entfallen auf die Stadt bei 170 m RW-Kanal:

$$\begin{aligned} & (385.000,-- \cdot / \cdot 43.340,--) + (170,0 \times 180,--) \times 10 \% \\ & = (341.660,-- + 30.600,--) \times \frac{10}{100} \\ & = 372.260 \times \frac{10}{100} = \underline{\underline{37.226,-- DM}} \end{aligned}$$

Somit entfallen auf die Stadt Erschließungskosten aus der Summe zu 6 zuzüglich der Kosten aus 5 b bis e

$$\begin{aligned} & = 37.226,-- + 43.000,-- + 70.000,-- \\ & + 224.000 + 38.000 \qquad \qquad \qquad = \underline{\underline{412.226,-- DM}} \end{aligned}$$

Neumünster, den 7. April 1976

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrage



Fellmann
(Fellmann)
Baudirektor