

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Neumünster im Stadtteil Wittorf,  
Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes  
Bebauungsplan Nr. 107

### Inhalt:

1. Das Erfordernis zur Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Die Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
5. Die bauliche und sonstige Nutzung
6. Gestaltungsanforderungen
7. Umweltschutz
8. Maßnahmen zur Plandurchführung: Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Bodenordnung etc.
9. Kosten und Finanzierung

## 1. Das Erfordernis zur Planaufstellung

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist erforderlich, weil der Stadt Neumünster erschlossene Baugrundstücke für die Ansiedlung neuer und die Umsetzung vorhandener Gewerbebetriebe nicht mehr im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken ist Voraussetzung für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und für die Erhaltung der Wirtschaftskraft.

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 des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

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

Der Bebauungsplan ist aus dem geänderten Flächennutzungsplan (6. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehem. Gemeinde Gadeland in Verbindung mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster 1966) entwickelt worden. Mit der am 12. Dezember 1976 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplanänderung wurde die Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurden die ursprünglich für die Landwirtschaft vorbehaltenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Lediglich in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes ergab sich eine geringfügige Abweichung gegenüber dem Flächennutzungsplan. Die südliche Begrenzung der Flächennutzungsplanänderung wird durch die in Ost-Westrichtung verlaufende Erschließungsstraße gebildet. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung hatte es sich als sinnvoll erwiesen, diese Erschließungsstraße mehr in die Mitte des Plangebietes zu verlagern. Nach dieser Abänderung erschien es zweckmäßig, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf vorhandene Parzellengrenzen auszudehnen und die in dem betreffenden Bereich liegenden Flächen für die Landwirtschaft in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen. Der entlang der Parzellengrenzen verlaufende Wirtschaftsweg stellt somit eine natürliche Abgrenzung zwischen den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen dar.

Der Kreisentwicklungsplan 1977/81 trifft unter der Ziff. 5.3.2 im Teil A und im Teil C lediglich globale Aussagen über die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Eine konkrete Bedarfsanalyse für gewerbliche Bauflächen liegt z. Zt. nicht vor.

In die zweite Fortschreibung des Generalverkehrsplanes sind die für die Verkehrsentwicklung maßgebenden Strukturdaten nach dem damaligen Stand eingeflossen. Von Bedeutung für die verkehrsmäßige Anbindung des Gewerbegebietes Süd ist vor allem der geplante Äußere Ring als Zubringer zur Autobahn und als Verteiler zu den übrigen Ausfallstraßen. Solange der Äußere Ring nicht besteht, wird diese Funktion im wesentlichen vom Inneren Ring mit übernommen werden müssen. Eine veränderte Ausgangslage ergibt sich neuerdings durch die geplante Südumgehung Neumünster, mit der eine Verbindung zwischen der B 205 und der Autobahn A 7 geschaffen werden soll.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen mit denen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich überein. Im Textteil werden unter Punkt 3.4.3 verschiedene Maßnahmen zur Gliederung und Gestaltung von Gewerbeflächen dargestellt.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Größe von ca. 25,7 ha umfaßt ein Gebiet, daß im Westen und Süden an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 angrenzt. Die ostwärtige Abgrenzung bilden Ländereien des Sonnenhofes. Im Süden wird das Plangebiet durch den vorhandenen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen verläuft die Abgrenzung entlang von Parzellengrenzen, die in etwa parallel zur verlängerten Weserstraße liegen, und zwar südlich des Grünzuges am Wührenbek im Abstand von ca. 150 m, nördlich davon im Abstand von ca. 40 m. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich) ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Neumünster und werden z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzt. Die im Osten, Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden abgesehen von einer Waldfläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind Erweiterungen der gewerblich nutzbaren Flächen über das Plangebiet hinaus in ostwärtiger und westlicher Richtung möglich.

### 4. Die Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt auf absehbarer Zeit zunächst über die Straße Krokamp. Dadurch ist eine direkte Verkehrsanbindung an die Altonaer Straße (B 4) hergestellt. Zur Boostedter Straße (L 73) besteht eine Verbindung über die Weserstraße und die Gadelander Straße. Längerfristig ist eine weitere Anbindung des Plangebietes an die B 4 für eine südlich zum Krokamp parallel verlaufende Erschließungsstraße vorgesehen. Durch eine Verbindung zur Hartwigswalder Straße soll gleichfalls eine zusätzliche Anbindung an die Boostedterstraße geschaffen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes übernimmt die Planstraße A (verlängerte Weserstraße) und die vorgenannte Straße in ostwärtiger und westlicher Richtung abzweigende Planstraße B. Die Planstraße B bildet ein Teilstück der bereits geschilderten Erschließungsstraße, die später bis zur B 4 und zur Boostedter Straße fortgeführt werden soll. Die Planstraße B erhält an der ostwärtigen Grenze des Plangebietes eine Wendemöglichkeit in Verbindung mit Parkflächen. Weitere Parkmöglichkeiten sind an der Einmündung der Planstraße A in den Krokamp und im Kreuzungsbereich der Planstraßen A und B vorgesehen. Die dem Krokamp zunächst gelegene Parkfläche bietet Abstellmöglichkeiten für LKW's.

Auf die Anlegung von Parkstreifen entlang der Erschließungsstraßen soll zunächst verzichtet werden. Es sind jedoch entsprechend breite Grünstreifen vorgesehen, die später nach Bedarf in Parkstände umgewandelt werden können, wobei die angepflanzten Bäume erhalten bleiben. Solange keine Angaben über die zu erwartende Beschäftigtenzahl vorliegen, läßt sich der Parkflächenbedarf für Gewerbe- und Industriegebiete schlecht abschätzen. Es wird daher für zweckmäßiger angesehen, den Grundbedarf an Parkflächen an einigen Stellen innerhalb des Plangebietes in konzentrierter Form vorzusehen. Diese Parkflächen können unabhängig von dem Straßenausbau nach Bedarf ausgebaut werden. Werden dagegen gleich zu Anfang Parkstreifen entlang der Erschließungsstraßen zur Deckung des Grundbedarfes angelegt, so sind bei jeder späteren Anlegung von Grundstückszufahrten Umbaumaßnahmen erforderlich.

Die vorhandenen Feldwege sollen als Fuß- und Radwege und soweit erforderlich noch als Wirtschaftswege für die Landwirtschaft erhalten bleiben. An den Erschließungsstraßen sind beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege angeordnet.

Das Baugebiet erhält Anschluß an das städtische Versorgungsnetz für Strom und Wasser und ggf. für Erdgas durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke. Der Anschluß an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die direkte Einleitung der Abwässer einzelner Betriebe in den Ringsammler ist nicht vorgesehen. Die Entsorgung der Betriebe erfolgt über gesonderte Schmutzwasserkanäle, die in den Erschließungsstraßen verlegt werden und an bestimmten Stellen an den Ringsammler angeschlossen werden.

Für Gewerbebetriebe ist kein Benutzungszwang für die Müllbeseitigung vorgesehen. Die Stadt ermöglicht jedoch durch gesonderte Verträge auf freiwilliger Basis eine wöchentliche Abfuhr in Großbehältern.

#### 5. Die bauliche und sonstige Nutzung

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

Als Nutzungsart ist im wesentlichen ein "eingeschränktes Industriegebiet" vorgesehen. Im vorliegenden Fall läßt sich ein uneingeschränktes Industriegebiet aus planungsrechtlichen Gründen allein wegen der fehlenden Mindestabstände zu den nächst gelegenen Wohngebieten nicht verwirklichen. Im Gegensatz zu einem Gewerbegebiet bietet ein Industriegebiet die Möglichkeit, eine breitere Palette von Betrieben anzusiedeln, weil die ansiedlungswilligen Betriebe geringeren Einschränkungen unterworfen sind. Im Interesse der Ansiedlungsbestrebungen wird daher ein Industriegebiet festgesetzt, bei dem allerdings die Ansiedlung bestimmter Betriebe mit einem höheren Störungsgrad von vornherein ausgeschlossen wird. Die aus Immissionsgründen nicht ansiedlungsfähigen Betriebe werden im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt (Negativkatalog).

Die Rechtsgrundlage für diese Einschränkung bieten die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dem entsprechend können Industriegebiet u.a. "nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften" gegliedert werden. Diese Gliederung kann auch für mehrere Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zu einander getroffen werden.

Eine kleinere Teilfläche östlich der Planstraße A angrenzend an den Krokamp wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Fläche kommt wegen der geringen Grundstückstiefen ohnehin nur für die Ansiedlung von kleineren Betrieben infrage.

Für ein Grundstück im Bereich der Kreuzung Krokamp/Planstraße A gegenüber dem vorgenannten Gewerbegebiet wird ein Sondergebiet für einen Gaststätten- und Imbißbetrieb festgesetzt. Dieses Grundstück wird als Standort für einen derartigen Betrieb sowohl von der Lage her in Bezug auf die bereits erfolgten und noch geplanten Gewerbeansiedlungen für zweckmäßig gehalten. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist in direkter Nachbarschaft eine bestimmte Anzahl von Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und über das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Erhaltung der landschaftlichen Bezüge und Gestaltungselemente und garantieren aufgrund des vorgegebenen Freiflächenanteiles eine gewisse Auflockerung in der baulichen Gliederung des Plangebietes.

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung sind gleichfalls unter dem Aspekt getroffen, das vorhandene Landschaftsbild soweit wie möglich zu erhalten. Die Festsetzungen betreffen daher ausschließlich die Erhaltung vorhandener Grünflächen und Knicks und die Neuanpflanzung von Bäumen. Nur in zwei Fällen konnte kein Erhaltungsgebot für vorhandene Knicks festgesetzt werden, weil eine derartige Festsetzung eine zweckmäßige Erschließung und Bebauung einzelner Grundstücke verhindert hätte. Das soll jedoch nicht bedeuten, daß die betreffenden Knicks und Einzelbäume von vornherein beseitigt werden, sondern sie sollten,

soweit es die zukünftige Bebauung zuläßt, erhalten bleiben. Die angesprochenen Knicks und Bäume liegen auf städtischen Parzellen bzw. bilden die Grenze von ihnen. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Erhaltung ist in die Kaufverträge aufzunehmen.

## 6. Gestaltungsforderungen

Auf baugestalterische Festsetzungen wurde mit Ausnahme von Festsetzungen über die Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten verzichtet, weil sich für bauliche Anlagen in Industrie- und Gewerbegebieten nur schwer allgemein verbindliche Festlegungen über die Gestaltung finden lassen. Der Bebauungsplan enthält jedoch eine Reihe von Festsetzungen die gewisse Vorgaben für die bauliche Gestaltung und Gliederung des Baugebietes liefern. Dazu gehören u.a. die Festsetzung der Vollgeschosse, die Festsetzung der offenen Bauweise, die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung. Durch die zuletzt genannten Festsetzungen wird der Freiflächenanteil innerhalb des Baugebietes festgelegt. Die vorgesehene Grüngliederung und die genannten Festsetzungen müßten ausreichen, um eine aufgelockerte und gegliederte Bebauung des Plangebietes zu gewährleisten.

## 7. Umweltschutz

Grundlage für die Festsetzung von Umweltschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sind neben dem Bundesbaugesetz Bestimmungen aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) vom 15.03.1974 und der Vornorm DIN 18005 über den Schallschutz im Städtebau.

Belange des Umweltschutzes sind, soweit sie das Planverfahren berühren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Im wesentlichen betrifft das die Einschränkungen für das festgesetzte Industriegebiet. Die im Textteil des Bebauungsplanes als unzulässig aufgeführten Betriebe sind abgesehen von zwei Ergänzungen, die aufgrund der Bürgeranhörung hinzugefügt worden sind, aus einem in Nordrhein-Westfalen gültigen Erlaß übernommen worden. Die in diesem Erlaß enthaltene Abstandsliste legt bestimmte Mindestabstände von immissionsträchtigen Betrieben zur benachbarten Wohnbebauung fest. In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Kiel wurde festgelegt, daß diejenigen Betriebe, die einen größeren Abstand als 500 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung erfordern in dem Plangebiet nicht angesiedelt werden können.

## 8. Maßnahmen zur Plandurchführung: Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Bodenordnung etc.

Der Durchführung des Bebauungsplanes stehen weder bestehende Rechtsverhältnisse entgegen noch sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen. Als vordringliche Maßnahme zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind zunächst die Erschließungsanlagen herzustellen. Bauvorhaben im Näherungsbereich der 60-KV-Leitung bedürfen vor Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung der Schleswig.

9. Kosten und Finanzierung

9.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109  
umfaßt ca. 25,7 ha = 100 %

Davon entfallen auf

1. Bauflächen	20,6 ha	=	80 %
2. Verkehrsflächen ein- schl. Straßenbegleit- grün	4,0 ha	=	16 %
3. Öffentliche Grün- flächen	1,1 ha	=	4 %

9.2 Überschlägige Ermittlungen der Finanzierung der Erschließungskosten:


1. Wert des Grund und Bodens, Freilegung und Herstellung der Verkehrsflächen einschl. Regenwasserkanal und Straßenbegleitgrün.
2. Wert des Grund und Bodens und Herrichtung der Grünflächen.
3. Schmutzwasserkanal

	Gesamtkosten	Zuweisungen (60 %)		Eigenanteil (Stadt)	Beiträge, Gebühren
Zu 1:	4.120.000	./.	2.472.000 = 1.648.000	./.	164.800 = 1.483.200
Zu 2:	148.000	./.	88.800 = 59.200	./.	5.920 = 53.280
Zu 3:	420.000	./.	252.000 = 168.000		= 168.000
	<u>4.688.000</u>	<u>./.</u>	<u>2.812.800 = 1.875.200</u>	<u>./.</u>	<u>170.720 = 1.704.480</u>

=====

Die Zuweisungen werden von Bund und Land aus der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" erwartet.

Neumünster, den 15. August 1979  
-Stadtplanungsamt-  
Im Auftrage

  
(Fellmann)