

Original

B e g r ü n d u n g

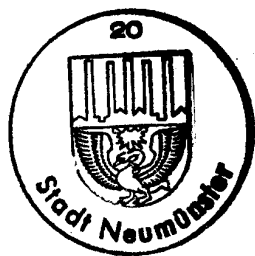
zum Bebauungsplan Nr. 110 "Wührenbeksgaben" Nr. 110,
Gebiet zwischen Altonaer Straße, den Baugebieten am
Krokamp und an der Saalestraße und dem Feldweg südlich
vom Wührenbeksgaben, Stadtteil Wittorf

Inhalt:

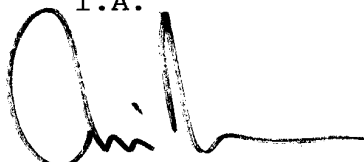
1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung
in sonstige übergeordnete Planungen
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
6. Die bauliche und sonstige Nutzung
7.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

Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung
vom 13./14.20.12.1983 gebilligt.

Neumünster, den 19.11.1984



Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
i.A.


(Hultsch)

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt 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).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BBauG 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 des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung enthält keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG. Sie wird auch nicht als Satzung beschlossen, sondern sie ist lediglich von der Ratsversammlung zu billigen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Krokamp. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft dann südlich des vorhandenen Feldweges bis zur Altonaer Straße und an dieser entlang der westlichen Fahrbahnseite bis in Höhe des Tankstellengrundstückes. Unter Ausklammerung des Tankstellengrundstückes, des Raststättengrundstückes und des mit Geschößwohnungsbauten bestandenen Grundstücks Krokamp 4 a bis 3 verläuft die Geltungsbereichsgrenze dann bis an den Krokamp heran. Im weiteren Verlauf entlang des Krokamp werden die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen Krokamp 8 - 30 (gerade Hausnummern) einschließlich der Gartenparzellen und das Hausgrundstück Krokamp 32 wiederum ausgeklammert.

Die zur Zeit noch unbebauten Flächen werden durch überwiegend in Nord-Südrichtung verlaufende Wallhecken untergliedert. Die in Ost-Westrichtung verlaufende Bachniederung des Wührenbeksgraben wird teilweise von Wallhecken begleitet. Der an der Südgrenze verlaufende Feldweg ist beiderseits mit Wallhecken bestanden. Vielfach sind einzelne Bäume aus dem Knick herausgewachsen (sogenannte Überständer).

Außer den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zur Zeit einige Grundstücke gewerblich genutzt bzw. teilweise gewerblich genutzt. Dazu gehören das Eckgrundstück an der Einmündung des Feldweges in die Altonaer Straße, das als Autoschrottplatz genutzt wird und die südlich des Krokamp gelegenen Grundstücke der Firmen Dittmer und Sauer, auf denen Stellplatzanlagen errichtet wurden.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken zu decken. Der Stadt Neumünster stehen erschlossene Baugrundstücke für die Ansiedlung neuer und die Umsetzung vorhandener Gewerbebetriebe nicht mehr im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Für die Umsetzung eines vorhandenen Betriebes sind folgende Gründe zu nennen:

- Keine Erweiterungsmöglichkeiten auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück
- Immissionsprobleme (Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Betriebsvorgänge bzw. durch den vom Betrieb verursachten Verkehr)
- Städtebauliche Gründe (z.B. Inanspruchnahme des Betriebsgrundstücks für städtebaulich höherwertige Nutzungen)

Die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken ist Voraussetzung für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und für die Erhaltung der Wirtschaftskraft. In Bezug auf die städtebauliche Entwicklung stellt die Erschließung von Gewerbegrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine weitere Stufe im Ausbau des Industrie- und Gewerbegebietes Süd dar.

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

Für die Entwicklung des Industrie- u. Gewerbegebietes Süd wurde in den Jahren 1975/76 eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, mit der ca. 122 ha einer Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche umgewandelt wurden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich mit seinem größten Teil auf die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten gewerblichen Bauflächen. Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan nach wie vor eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche hatte man seinerzeit bei der Flächennutzungsplanänderung bewußt ausgespart. Die landwirtschaftliche Nutzung sollte als "Pufferzone" zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Stadtteil Wittorf und den zukünftigen Gewerbeflächen erhalten bleiben. Aus der Sicht der Landwirtschaft ist die Beibehaltung dieser Flächennutzung jedoch wenig sinnvoll, da die inselhaftige Lage und der Flächenzuschnitt eine rentable Bewirtschaftung der Flächen behindern.

Die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet im wesentlichen die Umwandlung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft in größtenteils gewerbliche Baufläche und zum geringeren Teil in Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche. Der erforderliche Immissionsschutz der Wohnbebauung wird dadurch erreicht, daß die einzelnen Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes hinsichtlich ihrer Immissionsträchtigkeit zur vorhandenen Wohnbebauung herabgestaffelt werden.

Als sonstige übergeordnete Planung ist der Entwurf des Landschaftsplanes zu erwähnen. Die den Wührenbeksgaben begleitende Grünspange entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch die am Südrand des Plangebietes verlaufende Haupterschließungsstraße (Oderstraße) die gegenüber dem Keilerweg in die Altonaer Straße einmündet. Es ist beabsichtigt, den Keilerweg zukünftig für den Kraftfahrzeugverkehr zu sperren. Der Bau dieser Straße stellt eine Vervollständigung des für das gesamte Industrie- u. Gewerbegebietes Süd vorgesehenen Erschließungssystems dar. Neben der Gadelander Straße und dem Krokamp erhält das Gebiet durch die Verlängerung der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 bereits vorhandenen Oderstraße einen dritten Anschluß an die Altonaer Straße (Bundesstraße 4). Es ist weiterhin vorgesehen, über eine Verlängerung der Oderstraße einen weiteren Anschluß an die Boostedter Straße (Landesstraße 73) zu schaffen um den bisher einzigen Anschluß über die Gadelander Straße zu entlasten. Möglicherweise erhält das Gebiet Süd über eine Verlängerung der Saalestraße zukünftig einen direkten Anschluß an die geplante Südumgehung.

Bei Verwirklichung der geplanten Erschließungsmaßnahmen wird auf jeden Fall eine Entlastung des Krokamp erreicht, der zur Zeit einen wesentlichen Anteil des auf das Gebiet Süd orientierten Ziel- und Quellverkehrs aufnimmt. Diese Entlastung kommt in erster Linie den Anwohnern im vorderen Teil des Krokamp zugute.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist so konzipiert, daß die gewerblich nutzbaren Grundstücke, abgesehen von den direkt an den Krokamp angrenzenden, ausschließlich über die neue Haupterschließungsstraße anzufahren sind. Über die vom Krokamp abzweigenden Stichstraßen werden lediglich die zwischen den gewerblichen Flächen und den vorhandenen Wohngebieten eingeschobenen Mischgebiete erschlossen. Durch die konsequente Trennung innerhalb des Erschließungssystems wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Krokamp nach Möglichkeit vermieden. Die gewerblich nutzbaren Grundstücke im Inneren des Plangebietes werden über eine von der Haupterschließungsstraße abzweigende Stichstraße, die durch eine

eingehängte Schleifenstraße ergänzt wird, angebunden. An allen Erschließungsstraßen sind in bestimmten Abständen Parkstände vorgesehen, zum Teil als Längsparkstreifen, zum Teil in Senkrechtaufstellung.

Das Erschließungssystem wird ergänzt durch selbständig geführte Fuß- und Radwege. Die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erhalten damit zwei direkte Wegeverbindungen vom Krokamp zu der neuen Haupteerschließungsstraße am Südrand des Plangebietes. Der parallel zur Haupteerschließungsstraße verlaufende Feldweg bleibt auf absehbare Zeit als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft erhalten. Er steht daneben als Fuß- und Radweg zur Verfügung.

Das Plangebiet erhält Anschlüsse an das städtische Versorgungsnetz für Strom und Wasser und ggf. Erdgas durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke. Der Anschluß an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die Müllbeseitigung soll durch die städtische Müllabfuhr erfolgen. Für Gewerbebetriebe ist kein Benutzungszwang für die Müllbeseitigung vorgesehen. Die Stadt ermöglicht jedoch durch gesonderte Verträge auf freiwilliger Basis eine wöchentliche Abfuhr in Großbehältern.

Einzelfragen der Erschließung, der Ver- und Entsorgung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Je näher gewerbliche Ansiedlungen an vorhandene Wohngebiete heranrücken, um so größer wird der Einfluß der immissionsrechtlichen Bestimmungen auf die möglichen Nutzungsfestsetzungen. Gewerbliche Nutzungen sind mit zunehmender Annäherung an vorhandene Wohngebiete stärkeren Einschränkungen im Hinblick auf den von ihnen verursachten Störungsgrad unterworfen.

Unter diesem Aspekt war es erforderlich, die gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Immissionsträchtigkeit durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen abzustufen.

Während es im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 möglich war, ein eingeschränktes Industriegebiet festzusetzen, beschränken sich die Nutzungsfestsetzungen für den vom Wohngebiet abgerückten Bereich des Plangebietes auf die Festsetzung von Gewerbegebieten, die nach den zulässigen Betriebs- und Anlagearten in die Bereiche A, B und C gegliedert sind. Die Einschränkungen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B und C) näher definiert. In direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung sind gewerbliche Nutzungen letztendlich nur im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung zulässig. Den Belangen des Immissionsschutzes wird zusätzlich durch die Festsetzung

zu bepflanzender Schutzstreifen entlang der Altonaer Straße und zwischen Mischgebieten und Gewerbegebieten Rechnung getragen.

In den an das Gewerbegebiet angrenzenden Bereichen des Mischgebietes sind Wohngebäude nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben und für deren Inhaber und Leiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Durch diese Gliederung des Mischgebietes wird vermieden, daß in unmittelbarer Nachbarschaft des Gewerbegebietes ausschließlich Wohngebäude entstehen.

Zu den im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetrieben zählen u.a. auch Einzelhandelsbetriebe. Die verkehrsgünstige Lage könnte dazu führen, daß sich im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe bis zur zulässigen Größenordnung ansiedeln. Eine derartige Entwicklung widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und den Zielen der Innenstadterneuerung. Dementsprechend ist eine weitere Ausdehnung von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt nach Möglichkeit zu vermeiden. Im Plangebiet sind deshalb nur Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

	Zahl der Voll- geschosse	GRZ	GFZ
- Allgemeines Wohngebiet	I	0,3	0,4
- Mischgebiet	I	0,3	0,4
- Gewerbegebiet A	II	0,5	0,8
- Gewerbegebiete B, C	II	0,6	1,0

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Verhältnis zu den Baugrundstücken so großzügig festgelegt, daß eine von den Vorstellungen der anzusiedelnden Betriebe entsprechende Bebauung möglich ist. Hinsichtlich der Baumassenverteilung und Baukörperanordnung wird den Betrieben ein größtmöglicher Spielraum eingeräumt. Lediglich zu den Verkehrsflächen und zu den Grünflächen sind aus städtebaulichen Gründen entsprechende Abstände einzuhalten.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, dessen Einzugsbereich weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht. Als Nachweis für den Bedarf eines Kinderspielplatzes an diesem Standort ist die Tatsache anzuführen, daß der auf dem Nachbargrundstück vorhandene private Kinderspielplatz außer von den Kindern der Wohnanlage stets von Kindern aus der Umgebung aufgesucht wird. Im übrigen stehen in der näheren Umgebung keine anderen Grundstücke für die Errichtung eines Kinderspielplatzes zur Verfügung.

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung beziehen sich im wesentlichen auf die Erhaltung des Landschaftsbildes und die räumliche und nutzungsmäßige Gliederung des Plangebietes. Zu den vorgenannten Festsetzungen gehören die den Wührenbeksgraben begleitende Grünspange, die zu erhaltenden Wallhecken einschließlich der über den sonstigen Bewuchs hinausgewachsenen Einzelbäume (Überständer), die an der Altonaer Straße und zwischen den Baugebieten vorgesehenen Grünstreifen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) und die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Begrünungen und Bepflanzungen.

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Auf baugestalterische Festsetzungen wird mit Ausnahme von Festsetzungen über die Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten verzichtet, weil sich für bauliche Anlagen in vorwiegend gewerblich genutzten Baugebieten nur schwer allgemein verbindliche Festlegungen über die Gestaltung finden lassen. Die Planungsüberlegungen konzentrieren sich vorrangig auf die städtebauliche Ordnung und Gliederung des Plangebietes und auf die dafür notwendigen Festsetzungen. Wichtige Gliederungselemente sind die vorhandenen Wallhecken, die den Wührenbeksgaben begleitende Grünspange und die vorgesehenen Pflanzstreifen. Die Planung der Erschließungsanlagen berücksichtigt die vorhandenen Gliederungselemente in folgender Weise: Die Straßen und Wege sind in ihrer Trassenführung entweder an den Verlauf der Wallhecken bzw. des Grünzuges angelehnt oder sie durchschneiden diese nach Möglichkeit rechtwinklig. Auf diese Weise können alle vorhandenen Wallhecken bis auf die notwendigen Straßendurchbrüche und einige Grundstückszufahrten erhalten bleiben.

Die städtebauliche Gliederung in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen, insbesondere über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise bildet die Grundlage für eine aufgelockerte und gegliederte Bebauung des Plangebietes.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich zum großen Teil bereits im Eigentum der Stadt Neumünster; erforderlich ist noch der restliche Grunderwerb für die Verkehrsflächen, die Grünspange und den Kinderspielplatz.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

	ha	%
- Allgemeines Wohngebiet	0,49	1,36
- Mischgebiet	1,33	3,69
- Gewerbegebiet	26,63	73,85
Verkehrsflächen:		
- Altonaer Straße, Krokamp	1,52	4,21
- Erschließungsstraßen	2,69	7,46
Grünflächen:		
- Kinderspielplatz	0,40	1,11
- naturbelassener Grünstreifen	3,00	8,32
Gesamtfläche	35,63 ha	100,00
=====		

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Herstellung der Verkehrsflächen einschließlich Regenwasserkanal und Beleuchtung betragen voraussichtlich ca. 5.116.000,- DM. An diesen hat sich die Stadt Neumünster mit einem Anteil von 10 % zu beteiligen. Die Erschließungsbeiträge für die stadteigenen Grundstücke müssen bis zu deren Veräußerung vorfinanziert werden.

Die Kosten für die Herstellung des Schmutzwasserkanals werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten für den Grunderwerb der Spielplatzfläche und für die Herstellung der Spielplatzanlage sind grundsätzlich beitragsfähig. Im vorliegenden Fall läßt sich jedoch nur ein Teil des Erschließungsaufwandes durch Beiträge aus dem Plangebiet abdecken. Vom Bedarf des Plangebietes her gesehen ist ein Kinderspielplatz nicht erforderlich. Die vorgesehene Größe ist auf die im Einzugsbereich wohnende Bevölkerung zurückzuführen. Weiterhin können Erschließungsbeiträge für Kinderspielplätze nur in den Baugebieten erhoben werden, in denen Wohngebäude allgemein zulässig sind. Auf den Bebauungsplan bezogen betrifft das lediglich die Bereiche in denen "allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet" festgesetzt ist.

Neumünster, den 14. Januar 1983
- Stadtplanungsamt -

Ergänzung gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 13./14./20.12.1983:
"Bei der Erteilung der Baugenehmigung auf dem Grundstück östlich des Grundstückes Krokamp 32 ist als Auflage die Anpflanzung eines ausreichenden Schutzstreifens zu fordern."

Ergänzung gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 06.11.1984:
Unter Ziffer 6 der Begründung mit der Überschrift "Die bauliche und sonstige Nutzung" wird als letzter Absatz folgender Text eingefügt:

"Damit der Wührenbeksgaben nach Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzung in eine vorwiegend gewerbliche Nutzung nicht zu einem Industrievorfluter herabgestuft wird, sind Veränderungen am Grabenprofil und abschnittsweise Verlegungen des Grabens unter Beachtung ökologischer und landschaftspflegerischer Gesichtspunkte vorzunehmen."