

ORIGINAL

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Wührenbeksgraben" der Stadt Neumünster, Gebiet zwischen Altonaer Straße, den Baugebieten am Krokamp und an der Saalestraße sowie dem Feldweg südlich vom Wührenbeksgraben, Stadtteil Wittorf

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Bebauungsplanänderung, 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

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 10./11.09.1991 gebilligt.

Neumünster, den 21. Oktober 1991

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag


(Hörst)



1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gleiches gilt für die Änderung von Bauleitplänen.

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 Planes 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

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf 3 unterschiedliche Teilbereiche:

1. Auf den seit 1985 rechtskräftigen Teilbereich, der lediglich um textliche Festsetzungen ergänzt wird,
2. auf den seinerzeit von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereich beiderseits der Planstraße D (Wakenitzstraße) und der Planstraße A (Havelstraße)
3. auf den ostwärts an den unter 2. anschließenden Teilbereich zwischen Krokamp und Wührenbeksgaben, heranreichend bis an die Grundstücke an der Saalestraße (Bebauungsplan Nr. 109).

Für die unter 2. und 3. genannten Teilbereiche ist aufgrund der geänderten Planungsvorstellungen eine neue Planzeichnung mit entsprechend geänderten Festsetzungen erstellt worden.

Die Baugrundstücke in dem unter Ziff. 1. genannten Teilbereich sind bereits bis auf wenige Ausnahmen bebaut. Lediglich die Baugrundstücke an der vom Krokamp abzweigenden Planstraße C (Treenestraße) sind bisher noch nicht erschlossen.

Die Grundstücke in dem unter Ziff. 2. genannten Teilbereich konnten aufgrund der fehlenden Rechtskraft bisher noch nicht baulich genutzt werden. Sie sind entweder landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen brach.

Die Baugrundstücke in dem unter Ziff. 3 genannten Teilbereich werden bisher nur teilweise baulich genutzt und zwar ausschließlich für Stellplatzzwecke der Firma Sauer Sundstrand.

3. Das Erfordernis zur Planänderung, Zielvorstellungen

Das Erfordernis zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Teilbereich 1 ergibt sich aus folgendem Grund:

Aus beitragsrechtlichen Gründen ist die Erschließung der westlich an die Planstraße C (Treenestraße) angrenzenden Baugrundstücke durch diese Straße auszuschließen, da die Grundstücke bereits ausreichend erschlossen sind.

Das Erfordernis für die Planänderung in den Teilbereichen 2 und 3 ergibt sich aus den geänderten Planungszielen zur weiteren Erschließung kleinerer und mittelgroßer Gewerbegrundstücke und der dazu beabsichtigten Fortführung der Havelstraße bis an die Saalestraße.

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

Die vorgesehenen Nutzungen befinden sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch den Anschluß der Saalestraße und der Oderstraße an die geplante Südumgehung kann der Quellverkehr aus dem Plangebiet zukünftig auf direktem Wege an die Autobahn A 7 und in Richtung Bad Segeberg abgeführt werden, ohne andere Stadtstraßen belasten zu müssen.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Nach der bisherigen Planfassung war die Havelstraße als Stichstraße ausgebildet. Die Fortführung der Havelstraße bis an die Saalestraße trägt dazu bei, daß die anliegenden Grundstücke aus bestimmten Richtungen besser erreicht werden können. Dadurch können Umwegfahrten und zusätzliche Belastungen des Verkehrsnetzes vermieden werden.

Die zusätzlich erschlossenen Bereiche des Plangebietes erhalten Anschluß an das städtische Versorgungsnetz für Strom, Wasser und ggf. für Erdgas durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke. Der Anschluß an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

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.

Das in der bisherigen Planfassung festgesetzte Gewerbegebiet ist bereits nach Kriterien des Immissionsschutzes in der Weise gegliedert worden, daß die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe bezogen auf ihre Emissionsträchtigkeit mit zunehmender Annäherung an die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung eingeschränkt wird. Die in den jeweiligen Teilbereichen zulässigen Betriebsarten sind einer Abstandsliste zu entnehmen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Zu den in Gewerbegebieten zulässigen Gewerbebetrieben zählen u.a. auch Einzelhandelsbetriebe. Die verkehrsgünstige Lage könnte dazu führen, daß sich im festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zur zulässigen Größenordnung ansiedeln bzw. vorhandene Betriebe zu Einzelhandelsbetrieben umgewandelt werden.

Eine derartige Entwicklung widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und den Zielen der Innenstadterneuerung. Jede zusätzliche Ausdehnung von Verkaufsflächen vergrößert das bereits bestehende Überangebot und wirkt sich nachteilig auf die infrastrukturelle Ausstattung der weniger dicht besiedelten und verkehrungünstig gelegenen Stadtquartiere sowie auf die Versorgung deren Bevölkerung aus, insbesondere auf die der nicht motorisierten Bürger.

Die Konzentration von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt führt zu Dezentralisierung von Kaufkraft und wirkt damit sowohl den landesplanerischen Zielsetzungen zur Sicherung der oberzentralen Funktionen Neumünsters als auch den städtebaulichen Bemühungen der Stadt zur Erneuerung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt entgegen. Der wirkungsvolle Einsatz öffentlicher Investitionen der Infrastruktur und der Städtebauförderung würde durch die Dezentralisierung von Einrichtungen der Versorgung mit Gütern außerhalb des Zentrums erheblich in Frage gestellt werden. Dementsprechend ist eine weitere Ausdehnung von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt nach Möglichkeit zu vermeiden. Im Gewerbegebiet sind deshalb nur Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Die Einzelhandelsnutzung muß zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen.

Für die in dem Teilbereich 2 gelegenen Mischgebiete und die in den Teilbereichen 2 und 3 gelegenen Gewerbegebiete wird das Maß der Baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
Mischgebiet	I	0,3	0,4
Gewerbegebiet A, B, C	II	0,6	1,0

Im Teilbereich 3 sind angrenzend an den Krokamp Stellplatzanlagen für den nördlich des Krokamp gelegenen Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 106 (Firma Sauer Sundstrand) festgesetzt.

Für die in den Teilbereichen 2 und 3 vorhandenen Wallhecken und Bäume sind entsprechende Erhaltungsgebote festgesetzt. Lediglich im Bereich der Straßentrasse sind entsprechende Durchbrüche durch die Wallhecken erforderlich.

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Es erscheint angemessen, die in den zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen für das Gewerbe- und Industriegebiet Süd enthaltenen Gestaltungsvorstellungen ebenfalls auf die noch unbebau-

ten Gewerbegrundstücke in den Teilbereichen 2 und 3 zu übertragen. Es handelt sich um örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, zur Gestaltung der Stellplatzanlagen und zu Einfriedigungen.

Entscheidend für den positiven Gesamteindruck eines Baugebietes ist im wesentlichen, wie sich der Straßenraum und die angrenzenden Grundstücksbereiche darstellen. Da die Bebauungsmöglichkeiten von Gewerbegrundstücken relativ flexibel gehalten sind, kann es durchaus sein, daß ein Bauherr sein Grundstück im vorderen Grundstücksbereich bebaut und sich um eine gute Gestaltung der Vorzone bemüht, während der Nachbar die straßenseitigen Grundstücksflächen für Lager- oder Stellplatzzwecke nutzt und die Gebäude im hinteren Bereich des Grundstücks anordnet. Bei einem derart ungeordneten Nebeneinander der jeweiligen Nutzungen läßt sich kein positiver Gesamteindruck erreichen. Das der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Ordnungs- und Gestaltungsprinzip stellt darauf ab, daß die Gebäude möglichst entlang der straßenseitigen Baugrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Dieses Ziel soll dadurch erreicht werden, daß aufgrund der in den Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsvorschriften die vor den Gebäudefronten liegenden Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Lager- und Arbeitsflächen sind dort ausgeschlossen. Stellplätze in begrenzter Anzahl dürfen nur ausnahmsweise errichtet werden. Aufgrund dieser eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der straßenseitigen Grundstücksflächen müßte eigentlich jeder Bauherr das Bestreben haben, die Gebäude so weit wie möglich an die Straße heranzuschieben.

Die mit Bäumen zu bepflanzenden Stellplatzanlagen sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Um den Bäumen einen ausreichenden Lebensraum zu verschaffen, müssen die Pflanzflächen (Baumscheiben) in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenäherten Form und in einer Mindestgröße von 6 m² angelegt werden.

Im Zusammenhang mit der gärtnerischen Gestaltung der Vorzonen ist es als erstrebenswert anzusehen, wenn auf eine straßenseitige Einfriedigung allgemein verzichtet werden könnte. Nur aus sicherheitstechnischen Gründen kann eine Einfriedigung ausnahmsweise in der Vorzone errichtet werden. Sie ist dann um mindestens 1,5 m von der Straßengrenze abzusetzen und in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist - soweit die Straßentrasse über Fremdgrundstücke führt - noch entsprechender Grunderwerb erforderlich.

9. Flächenbilanz, Zahlenangaben

Der Geltungsbereich der Planänderung (Teilbereiche 2 und 3) umfaßt folgende Flächen:

Mischgebiet	ca. 0,9 ha	8 %
Gewerbegebiet	ca. 8,3 ha	70 %
Stellplatzflächen	ca. 1,7 ha	15 %
Verkehrsflächen	ca. 0,9 ha	7 %
<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 11,8 ha</u>	<u>100 %</u>

10. Kosten und Finanzierung

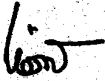
Nach derzeitigen Vorausberechnungen muß für den erstmaligen endgültigen Ausbau der Erschließungsanlagen einschließlich Grunderwerb und Freilegung sowie Vorfluteinrichtungen mit Gesamtkosten von rd. 1,85 Mio. DM gerechnet werden.

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der gültigen Erschließungsbeitragssatzung trägt die Stadt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes = rd. 185.000,-- DM.

Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle sind Kosten in Höhe von ca. 245.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Bei den angeführten Kosten bleibt insgesamt abzuwarten, in welcher Höhe Zuschüsse bewilligt werden.

Neumünster, den 14. Dezember 1990
- Stadtplanungsamt -


(Hörst)



BEBAUUNGSPLAN NR. 110 1. ANDERUNG

