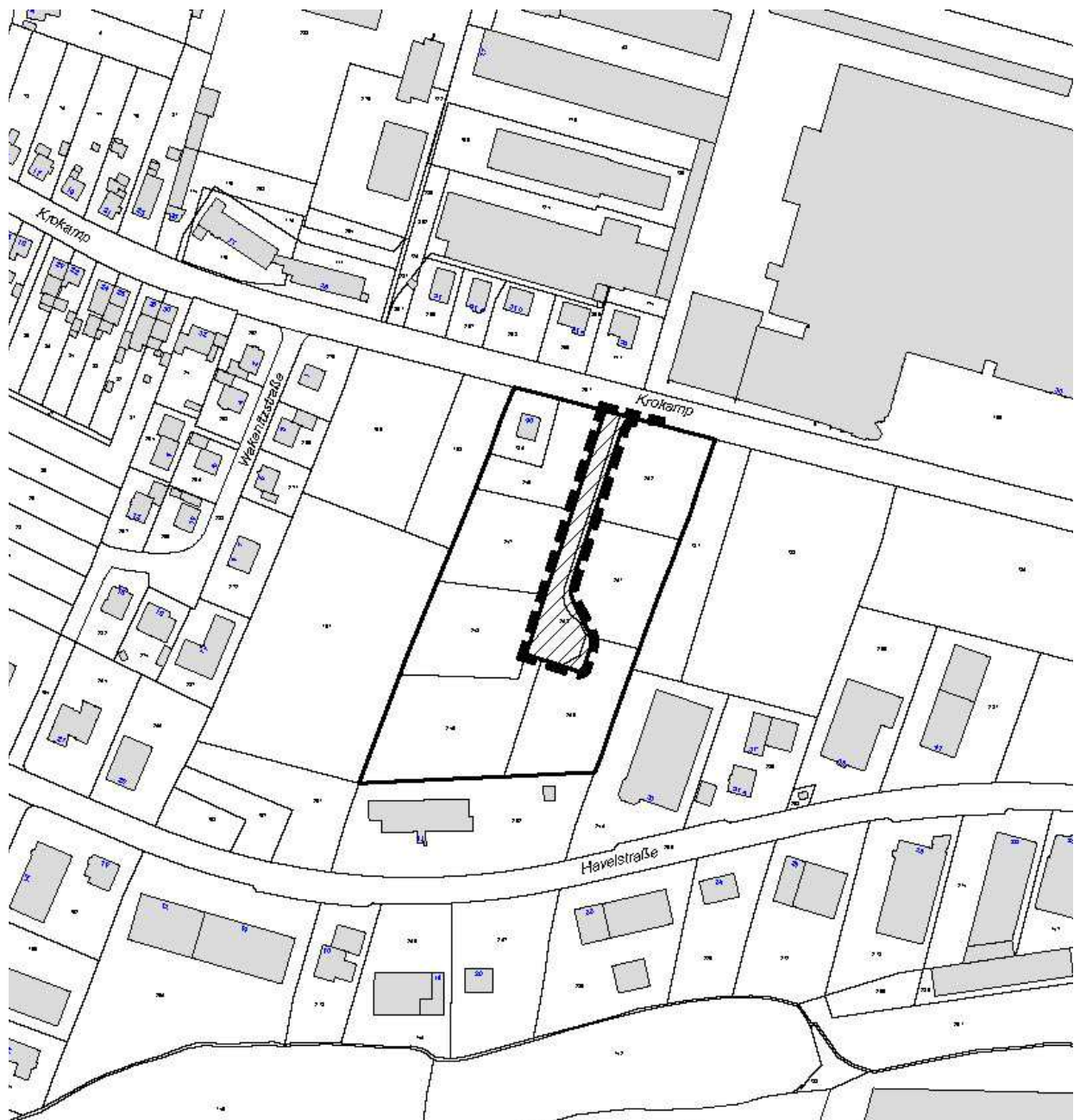




## BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 110 - WÜHRENBEKS- GRABEN -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRAÙE KROKAMP IM NORDEN, DEN FLURSTÜCKEN 246,  
247, 248 IM WESTEN, UND DEN WESTLICHEN TEILEN DER FLURSTÜCKE 250, 251, 252 IM  
OSTEN IM STADTTTEIL WITTORF.



Übersichtsplan o.M.

## **INHALT**

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis .....	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand .....	4
<b>B. PLANUNGSINHALTE .....</b>	<b>5</b>
1. Planungskonzept.....	5
2.1 Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110, 1. Änderung .....	5
2.2 Weitere geltende Festsetzungen .....	5
3. Festsetzungen der Planänderung .....	6
<b>C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>6</b>
1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft .....	6
2. Artenschutz.....	6
3. Immissionsschutz .....	7
<b>D. PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>7</b>
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise .....	7
2. Rechtsfolgen .....	7
3. Bodenordnung.....	7
4. Städtebauliche Gebote .....	7
<b>E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>8</b>
1. Flächenangaben, Daten .....	8
2. Kosten und Finanzierung.....	8

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Dem Bebauungsplan ist des Weiteren eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Am 20.07.2004 trat die Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - in Kraft. Mit dieser Gesetzesänderung wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

### **2. Planungsanlass, Planungserfordernis**

Der gültige Bebauungsplan, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbekgraben“, hat am 08.03.1992 Rechtskraft erlangt. Sein Geltungsbereich umfasst ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 und diente vornehmlich der Erschließung der östlichen Flächen durch die Verlängerung der Havelstraße bis an die Saalestraße und der damit einhergehenden kleinteiligeren Parzellierung der Flächen. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 110) wurden weitestgehend beibehalten. Festgesetzt wurden dort am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein Mischgebiet, für den Rest der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.110 ein Gewerbegebiet.

Das ursprüngliche Plangebiet (1.Änderung Bebauungsplan Nr. 110) ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut; lediglich auf den verbliebenen größeren Grundstücken am Krokamp konnte bisher keine Bebauung umgesetzt werden. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 soll eine zusätzliche öffentliche Erschließungsanlage die Parzellierung in kleinteilige Gewerbegrundstücke ermöglichen. Durch diese neue Erschließungsstraße ist es dann möglich nachfragegerechte Gewerbegrundstücke mit einer Größe von jeweils etwa 0,2 ha bereitzustellen.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Aufstellung der Planänderung im beschleunigten Verfahren wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Die Planung dient der Innenentwicklung, denn das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und erfasst einen bereits rechtskräftig überplanten, zu wesentlichen Teilen bereits baulich geprägten Bereich. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage wird durch die gezielte innere Verdichtung des Siedlungsgefüges vermieden.
- Die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (Größe des Plangebietes: rd. 1.400 m<sup>2</sup>).
- Es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet.
- Es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

Das beschleunigte Verfahren soll daher Anwendung finden. Hierbei entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Der Stadtteilbeirat Wittorf wurde frühzeitig im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung über den Planungsstand informiert. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

### **3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand**



Luftbildaufnahme 2016

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Süd im Stadtteil Wittorf, einem Gewerbegebiet, welches seit den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden ist und aktuell südlich der Südumgehung weiter wächst. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Großflecken) beträgt rund 3 km, zur Südumgehung sind es etwa 1,5 km. Das Gebiet umfasst einen südlich der Straße Krokamp gelegenen Teilbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbeksgraben“ 1. Änderung. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße Krokamp wird auf Höhe des Geltungsbereiches zur Tempo-30-Zone und ist in Richtung Westen zunehmend wohnbaulich geprägt.

### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

In der gegenwärtig geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes 1990 (verkleinerte Darstellung unten links) ist das Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorgesehene Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (verkleinerte Darstellung unten rechts) baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Weitere planungsrelevante Zielaussagen für das Gebiet werden auf der Ebene der Landschaftsplanung nicht getroffen.

Aus der geltenden Landes- und Regionalplanung ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen für die Planung.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, o.M.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, o.M.





### **3. Festsetzungen der Planänderung**

Da der Planungsanlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich auf die Festsetzung einer Erschließungsstraße zur Möglichkeit der Herstellung kleinteiliger Gewerbegrundstücke zurückzuführen ist und diesem Zwecke dient, wird lediglich eine einfache Bebauungsplanänderung durchgeführt und das gültige Planungsrecht im Planänderungsbereich durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ersetzt.

Die Planstraße wird zum Teil als Straßenverkehrsfläche, zum Teil als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie soll aber keine besondere verkehrsrechtliche Ausweisung erhalten. Vielmehr ist diese Festsetzung dem angestrebten Ausbau als Erschließungsstraße im reduzierten Trennprinzip geschuldet. Die Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,5m in Asphaltbauweise und einem abgesenkten Gehweg mit einer Breite von 1,5m ausgeführt. Der Gehweg ist baulich so herzustellen, dass er sich optisch von der Fahrbahn absetzt und als Gehweg erkennbar ist. Damit wird einerseits für den Fußgänger ein erkennbarer Sicherheitsbereich geschaffen, andererseits der Begegnungsfall LKW-LKW gewährleistet. Die geringe Anzahl der zu erschließenden Gewerbeeinheiten legt eine solche flächenreduzierte Gestaltung nahe. Der Wendhammer ist als gepflasterter Platz im Mischprinzip herzustellen. Die Pflasterfläche soll baulich erkennbar als Verkehrsfläche hergestellt werden. Neben der geringen Anzahl an Gewerbeeinheiten die hierüber erschlossen werden hat dies gestalterische Gründe. Die Pflasterfläche hat sich baulich insbesondere vom Gehweg zu unterscheiden. Öffentliche Parkplätze sind in der Planstraße aufgrund der geringen Anzahl an Gewerbeeinheiten nicht vorgesehen. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken abzudecken. Die Planstraße wird ohne Regenwasserkanal hergestellt, die Entwässerung der Planstraße erfolgt über straßenbegleitende Mulden.

Die Planstraße schließt an die Straße Krokamp an; diese bindet im Westen an die Altonaer Straße und im Osten an die Saalestraße an. Über die Saalestraße geschieht auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz (z.B. Südumgehung). Der gewerbliche Ziel- und Quellverkehr des Planänderungsgebietes wird über den Krokamp und die Saalestraße abgewickelt, da in Richtung Westen, direkt an den Kreuzungsbereich mit der Planstraße angrenzend, eine Tempo-30-Zone mit LKW Durchfahrtsverbot beginnt und den Krokamp dort für einen großen Teil des gewerblichen Verkehrs sperrt. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Ziel- und Quellverkehre der voraussichtlich sechs kleineren Gewerbegrundstücke geringfügig sind.

## **C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Planung handelt die der Innenentwicklung dient und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann ihre Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

### **1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein. Es werden keine Flächen beansprucht, die nicht bereits Bauland i.S. des §30 BauGB waren.

### **2. Artenschutz**

Das Planänderungsgebiet besteht aus offenem Grünland. Es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten betroffen sein werden. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Rodungsarbeiten dürfen gem. §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur zwischen dem 01. Oktober und 15. März, die Baufeldräumung nicht vom 01. April bis 30. August erfolgen.

### **3. Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines nahezu ausschließlich von Gewerbenutzungen dominierten Gebietes. Die Planung stellt sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch dar.

## **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise**

#### *Zeitvorstellung*

Mit den Erschließungsmaßnahmen wird bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen. Die Erschließung soll zeitnah nach Fertigstellung und Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Stadt Neumünster übernommen werden.

#### *Herstellung der Erschließungsanlagen*

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers. Dieser hat sich zur Übernahme von Erschließungskosten bereit erklärt.

#### *Kulturdenkmale*

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

#### *Kampfmittel*

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das  
Landeskriminalamt  
Sachgebiet 323  
Mühlenweg 166  
24116 Kiel  
durchgeführt.

Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

### **2. Rechtsfolgen**

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans vollständig ersetzt. Die Änderung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 3 BauGB genannten Festsetzungen an einen einfachen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach §34 BauGB.

### **3. Bodenordnung**

Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

### **4. Städtebauliche Gebote**

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

## **E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Öffentl. Verkehrsfläche einschl. Entwässerungsmulde	<u>0,14 ha</u>	<u>100,0 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>0,14 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung sind Kosten in Höhe von rd. 230.000,00 € ermittelt worden. Diese Kosten werden vom Eigentümer übernommen. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle und Anschlüsse sind Kosten in Höhe von rd. 70.000,00 € ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 12.12.2016  
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Abteilung Stadtplanung und Erschließung  
Im Auftrag

Heilmann