

Original

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 111 "Industrie- und Gewerbegebiet Sonnenhof", für das Gebiet zwischen den Industrie- und Gewerbegebieten am Krokamp und an der Oderstraße, dem vorhandenen Industriegleis, der AKN-Eisenbahnlinie und dem Feldweg am ehemaligen Sonnenhof in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland

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 noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten am Krokamp und an der Oderstraße und der Eisenbahnlinie der AKN-Eisenbahngesellschaft. Im Norden grenzt das Gebiet an das vorhandene Industriegleis, im Süden an den vorhandenen Feldweg am ehemaligen Sonnenhof. Der Feldweg bildet zur Zeit die nördliche Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes Stadtrand Neumünster.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Parzellen werden durch eine Reihe von Wallhecken und Baumreihen untergliedert. Das augenfälligste landschaftliche Merkmal bildet der Harweggraben, der das Plangebiet zunächst in Ost-West-Richtung durchquert und dann am westlichen Rand des Plangebietes nach Norden abfließt. Neben dem Feldweg am ehemaligen Sonnenhof ist ein zweiter Feldweg in Verlängerung des Krokamp vorhanden und ein dritter, der von der Boostedter Straße als kurzer Stichweg nach Westen in das Gelände hineinführt.

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 Gewerbebetriebe nicht mehr im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Dazu zählen insbesondere Betriebe, die die Qualifikation eines Industriegebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung benötigen.

Die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken ist Voraussetzung für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und für die Erhaltung der Wirtschaftskraft.

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

Für die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Süd wurde in den Jahren 1975/76 eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die eine Umwandlung von ca. 122 ha landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Baufläche vorsieht. Nach den Bebauungsplänen Nr. 107 und 109 und dem ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 110, füllt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 die noch verbleibenden Flächen im Industrie- und Gewerbegebiet Süd aus.

Die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet im wesentlichen eine Veränderung vorgesehener Grünflächen. Die im Entwurf des Landschaftsplanes vorhandene Grünspange entlang des Harwehgrabens wird im Prinzip in den Bebauungsplan übernommen. Es wurde lediglich auf die Ausweitung der Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes verzichtet.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch eine Verlängerung der Oderstraße, die bis an die Boostedter Straße herangeführt wird. Der Krokamp soll ebenfalls verlängert werden und über eine Querverbindung mit der verlängerten Oderstraße verbunden werden. Ein direkter Anschluß des Krokamp an die Boostedter Straße ist nicht vorgesehen. Der in Verlängerung des Krokamp vorhandene Feldweg und der Bahnübergang über die AKN-Eisenbahnlinie soll lediglich für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben. Die verkehrsmäßige Erschließung wird durch eine parallel zur AKN-Eisenbahnlinie verlaufende Erschließungsstraße ergänzt. Die zuletzt genannte Erschließungsstraße schafft in ihrer Weiterführung eine Verbindung zur Hartwigswalder Straße und zur geplanten Justizvollzugsanstalt Moltsfelde.

Durch die in den Bebauungsplänen Nr. 110 und 111 vorgesehene Verlängerung der Oderstraße bis zur Altonaer Straße und bis zur Boostedter Straße erhält das Industrie- und Gewerbegebiet Süd neben der Gadelander Straße eine weitere Querspange. Durch dieses zusätzliche Verkehrsangebot wird sowohl eine Entlastung der Gadelander Straße als auch des Krokamp erwartet.

Im Bebauungsplan sind parallel zum vorhandenen Industriegleis und zur AKN-Eisenbahnlinie entsprechende Flächen für die Anlegung eines zusätzlichen Industriegleises vorgesehen. Die angrenzenden Grundstücke können dann direkt von diesem Gleis aus bedient werden. Für die übrigen Betriebe im Industrie- und Gewerbegebiet Süd ist im Bereich der Oderstraße eine Verlademöglichkeit auf Eisenbahnwaggons vorgesehen.

Das Plangebiet erhält Anschlüsse 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 Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr. 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 ist es erforderlich, die gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Immissionsträchtigkeit durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen abzustufen. Die Nutzungsabstufung erfolgt durch textliche Festsetzungen, die eine Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete nach zulässigen Betriebsarten vorsehen.

Bei der Gliederung werden die im Zusammenhang bebauten Wohngebiete des Ortsteiles Gadeland in höherem Maße berücksichtigt als beispielsweise vereinzelte Wohngebäude an der Boostedter Straße oder die Splittersiedlung an der Einmündung der Hartwigswalder Straße in die Boostedter Straße.

Zu den in Industrie- und Gewerbegebieten 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 Vollgeschosse		
- Gewerbegebiet	II	GRZ 0,6	GFZ 1,2
- Industriegebiet		GRZ 0,6	BMZ 6,0

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Verhältnis zu den Baugrundstücken so großzügig festgelegt, daß eine 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.

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 Harwehgraben begleitende Grünspange, die zu erhaltenden Wallhecken einschließlich der über den sonstigen Bewuchs hinausgehenden Einzelbäume (Überständer) 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 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 zur Erhaltung vorgesehenen Wallhecken und die geplanten Grünspangen entlang des Harwehgraben, die Grünverbindung vom Harwehgraben zur freien Landschaft entlang der Westgrenze des Plangebietes.

Die geplanten Erschließungsstraßen berücksichtigen in ihrer Trassenführung die vorhandenen Landschaftselemente. Nach Möglichkeit wurden die Straßen und Wege entweder an den Verlauf der Wallhecken oder Baumreihen angelehnt oder sie durchschneiden diese nach Möglichkeit rechtwinklig. Die Wallhecken und Baumreihen können auf diese Weise bis auf wenige Ausnahmen 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.

Den ansiedlungswilligen Betrieben ist nahezu legen, die nicht überbauten Flächen durch Bäume aufzulockern. Auf Wunsch steht die Verwaltung beratend zur Verfügung.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich zum großen Teil im Eigentum der Stadt Neumünster.

Die das Gebiet in diagonaler Richtung überquerende 60 KV-Leitung der Schlesweg bedeutet erhebliche Einschränkungen für die Bebauung und Nutzung der zukünftigen Gewerbegrundstücke. Es wird deshalb eine Verlegung der Leitung angestrebt.

Bodenuntersuchungen innerhalb des Plangebietes haben ergeben, daß stellenweise ein Bodenaustausch erforderlich wird, evtl. auch eine Grundwasserabsenkung durch Vertiefung der Entwässerungsgräben. Nähere Einzelheiten sollen durch ein Gutachten abgeklärt werden.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

- Gewerbegebiet	7,37 ha	=	11,4 %
- Industriegebiet	44,55 ha	=	68,9 %
- Verkehrsfläche	7,96 ha	=	12,3 %
- Grünfläche	4,75 ha	=	7,4 %

Gesamtfläche 64,63 ha = 100,0 %

=====

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Herstellung der Verkehrsflächen einschließlich Regenwasserkanal und Beleuchtung betragen voraussichtlich ca. 9.930.700,-- DM. An diesen Kosten 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 die Umlegung der 60 KV-Freileitung betragen nach Angaben der Schleswag ca. 260.000,-- DM.

Die Kosten für evtl. Maßnahmen zur Bodensanierung sind für die jeweiligen Baugrundstücke im einzelnen zu ermitteln. Eine pauschale Kostenangabe ist zur Zeit nicht möglich.

Neumünster, den 23. Mai 1983
- Stadtplanungsamt -

Ergänzung gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 06.11.1984.

Unter Ziffer 5 der Begründung mit der Überschrift "Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung" wird nach dem 4. Satz folgender Text eingefügt:

"Der Bahnübergang wird durch Anordnung einer Umlaufsperrung gesichert."

Unter Ziffer 6 der Begründung mit der Überschrift "Die bauliche und sonstige Nutzung" wird als letzter Absatz folgender Text eingefügt:

"Das Stromversorgungsunternehmen "Nordwestdeutsche-Kraftwerke AG" plant in diesem Gebiet in den nächsten Jahren eine Freileitung in Höchstspannungsbauweise mit weiträumiger Überspannung der vorgesehenen Bauhöhen zu errichten."