

O R I G I N A L

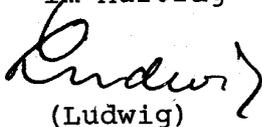
B E G R Ü N D U N G

Zur

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Gewerbegebiet südlich Krokamp"
1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbegebiet an der Saalestraße"
2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Blöckenkamp"
1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Stover"
2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Wührenbeksgaben"
1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Industrie- und Gewerbegebiet Sonnenhof"
1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg"
1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Gewerbe- und Industriegebiet Kuckswisch"

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung am  
12.07.1994 gebilligt.

Neumünster, den 28.07.1994  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag

  
(Ludwig)



I N H A L T

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlaß
3. Planungsziele
4. Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

## 2. Planungsanlaß

Die Ergänzung der Bebauungspläne ist erforderlich, um die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen für die Ansiedlung neuer bzw. zur Verlagerung bestehender Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes bereitstellen zu können. Die Ergänzung der o. a. Bebauungspläne ist weiterhin erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten konsequent fortzusetzen. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange sind Vorgaben für eine zweckentsprechende Einzelhandelsentwicklung zu treffen. Die Vorgaben folgend den grundsätzlichen Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens. Vorrangig geht es darum, die Innenstadt als bedeutenden Einzelhandelsstandort zu sichern und fortzuentwickeln sowie die flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den übrigen Stadtteilen sicherzustellen. Die übrige Einzelhandelsversorgung, insbesondere im Hinblick auf die oberzentrale Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umland, soll nach Möglichkeit an geeigneten Standorten schwerpunktmäßig konzentriert werden, die nach städtebaulichen Kriterien zu bestimmen sind.

## 3. Planungsziele

Als traditioneller Industrie- und Gewerbebestandort ist die Stadt Neumünster darum bemüht, die Funktionen Industrie- und Gewerbe entsprechend der oberzentralen Bedeutung schwerpunktmäßig zu fördern und auszubauen. Dieses Planungsziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen und wird durch die zentrale Lage im Land sowie die guten Verkehrsanbindungen begünstigt.

Die Planungsvorstellungen für die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Stadt Neumünster gehen dahin, daß die in den Bebauungsplangebieten Nr. 66, Nr. 67 und Nr. 110 noch freie Flächen für die Ansiedlung bzw. Verlagerung kleinerer bis mittelgroßer Gewerbebetriebe bereitgestellt werden sollen. Für größere und auch immissionsträchtigere Betriebe gibt es an anderen Stellen im Stadtgebiet ein entsprechendes Flächenangebot (Bebauungsplangebiete Nr. 111 - 113) bzw. soll neu geschaffen werden. Diese Verteilung steht im Einklang mit städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, wonach Flächen und ihre Nutzungen, einander so zuzuordnen sind, daß empfindliche Nutzungen, z. B. das Wohnen, nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist, entsprechend den Vorgaben des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, auch der notwendige Wohnraum für die Familien der Betriebsangehörigen bereitzustellen. Im Flächennutzungsplan 1990 sind ausreichende Wohnbaulandreserven vorhanden, deren zeit- und bedarfsgerechte Erschließung durch das Arbeitsprogramm der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet wird.

In Gewerbegebieten sind bis zu einem gewissen Umfang auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Bei fehlender Feinsteuerung ist nicht auszuschließen, daß sich durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben städtebauliche Spannungen ergeben, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. Daher wurde in allen in den zurückliegenden Jahren erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten die selbständige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind dort nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig. Diese Festsetzung wird jetzt ergänzt durch die Festsetzung, daß der Einzelhandel in untergeordnetem Verhältnis zu den vorstehend genannten Funktionen stehen muß. Die vorhandenen B-Pläne Nr. 66 - 67, Nr. 107 und Nrn. 109 - 113 sollen um die entsprechende Regelung ergänzt werden.

#### 4. Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können je nach Regelungsbedürfnis recht unterschiedlich ausfallen. Im vorliegenden Fall sollen in den vorhandenen B-Plangebieten Nr. 66 - 67, Nr. 107 und Nrn. 109 - 113 die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Festsetzung des Ausschlusses der selbständigen Einzelhandelsnutzung ergänzt werden.

Der Katalog der Nutzungsmöglichkeiten in Gewerbe- und Industriegebieten wird durch die §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abschließend geregelt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, einzelne Nutzungen auszuschließen oder einzuschränken (§ 1 Abs. 5-10 BauNVO).

Durch eine textliche Festsetzung wird die Einzelhandelsnutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten wie folgt eingeschränkt:

Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig; die Einzelhandelsnutzung muß zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ein derartiger Ausschluß von Nutzungsmöglichkeiten bedarf gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO einer Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe. Diese stellen sich wie folgt dar:

Gewerbe- und Industriegebiete stellen relativ offene Gebietestypen mit unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten dar, die sowohl bei der Neuerschließung von Gebieten als auch bei späteren betrieblichen und strukturellen Veränderungen zu Zielkonflikten nicht nur mit anderen städtebaulichen Entwicklungszielen, sondern sogar mit den für das Gebiet selbst formulierten Entwicklungszielen führen können. Art und Umfang der Einzelhandelsnutzung können die Struktur von Gewerbe- und Industriegebieten in hohem Maße beeinflussen. Als Unterart der Gewerbebetriebe gehören Einzelhandelsbetriebe zu den in beiden Gebieten allgemein zulässigen Vorhaben. Der Zulässigkeitsrahmen wird lediglich durch die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO eingeschränkt, wonach großflächiger Einzelhandel außerhalb von Kerngebieten nur in speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Sondergebieten zulässig ist, soweit diese Nutzung sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann.

Es ist festzustellen, daß die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten bei Ausschöpfung des Zulässigkeitsrahmens sowohl den Zielen der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung als auch den Zielen der Gewerbeentwicklung zuwiderläuft. Entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens geht es in erster Linie darum, die Innenstadt als bedeutenden Einzelhandelsstandort zu sichern und fortzuentwickeln sowie die flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den übrigen Stadtteilen sicherzustellen, insbesondere auch für den nicht motorisierten Bürger. Die übrige Einzelhandelsversorgung, insbesondere im Hinblick auf die oberzentrale Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umland, soll nach Möglichkeit an geeigneten Standorten schwerpunktmäßig konzentriert werden, die nach städtebaulichen Kriterien zu bestimmen sind. Allein aus diesen Zielvorstellungen ergibt sich ein Regelungsbedarf für eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten. Regelungsbedarf ergibt sich weiterhin aus den Zielen für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft. Zur Sicherung der Arbeitsplätze in den Gewerbebezügen außerhalb des Einzelhandels erscheint es dringend geboten, entsprechende Flächen für produzierendes und für arbeitendes Gewerbe zu sichern und zwar sowohl in neuen als auch in bestehenden Baugebieten. Bei fehlender Sicherung bestünde überdies die Gefahr, daß Produktionsbetriebe im Wettbewerb mit Einzelhandelsbetrieben dem Wettbewerbsdruck auf dem Grundstücksmarkt nicht Stand halten können, was entsprechende Arbeitsplatzverluste bzw. -verschiebungen zur Folge hätte. Bei einer Beschränkung der Einzelhandelsnutzung ist dagegen von einer Stabilisierung der Grundstückspreise auszugehen, was letztlich auch zur Sicherung der Arbeitsplätze am vorgesehenen Standort beiträgt. Ein genereller Ausschluß jeglicher Einzelhandelsnutzung erscheint aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht gerechtfertigt.

Der mit dieser vorstehend genannten Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen. Zum einen gibt es in den neuen Plangebieten keine bestehenden Nutzungseinrichtungen, die von dieser Regelung betroffen sind und zum anderen sind bestehende Einzelhandelsbetriebe in den zu ergänzenden B-Plänen von der Regelung nicht betroffen.

Neumünster, den 30. Juni 1994  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag

