

ORIGINAL
NEUMÜNSTER

**BEGRÜNDUNG FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 112
GEWERBE- U. INDUSTRIEGEBIET HAHNBARG**



**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ALTONAER STRASSE,
DEM FELDWEG SÜDLICH DER ODERSTRASSE, DER
VERLÄNGERTEN SAALESTRASSE UND DER GEPLANTEN
SÜDUMGEHUNG IM STADTTTEIL WITTORF.**



**STADTPLANUNGSAMT NEUMÜNSTER
2350 NEUMÜNSTER TEL. 0 43 21 / 403-1**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 112 "Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg" der Stadt Neumünster für das Gebiet zwischen Altonaer Straße, dem Feldweg südlich der Oderstraße, der verlängerten Saalestraße und der geplanten Südumgehung im 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
10. Kosten und Finanzierung

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung 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.

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 Baugesetzbuches 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

Das Plangebiet liegt ca. 3 km südlich des Stadtzentrums im Stadtteil Wittorf und wird von der Altonaer Straße, dem Feldweg südlich der Oderstraße, der verlängerten Saalestraße und der geplanten Südumgehung umgrenzt. Das Plangebiet umfaßt ca. 28 ha von denen nur ca. 9 ha für eine Bebauung vorgesehen sind.

Der westliche Teilbereich in der Größe von ca. 19 ha weist ein engmaschiges Knicknetz sowie 2 von Norden nach Süden verlaufende Redder auf. Ungefähr in der Mitte des Gebietes befindet sich eine 4.000 m² großer Nadelmischwald. Ein schmaler Graben durchfließt in Ost-West-Richtung diesen Bereich.

Die Biotopkartierung 1986 bezeichnet die vorhandene Knicklandschaft in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Lebensqualität als schutzwürdig. Beides gilt auch für den erwähnten Graben. Hinsichtlich der Bewertung nach der Häufigkeit werden die Biotope als schutzbedürftig eingestuft.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine gewerbliche Nutzung erschließen und bebauen zu können. In den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten steht nur noch eine begrenzte Anzahl von Baugrundstücken zur Verfügung. Im Interesse der Arbeitsplatzsicherung und der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist es daher erforderlich, auch für die Zukunft ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken bereitzuhalten, um Verlagerungen oder Neuansiedlungen von Betrieben zu ermöglichen.

Der Süden des Stadtgebietes bietet sich bevorzugt als Standort für die Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete an, da die Flächen über eine gute Verkehrsanbindung sowohl zu dem übergeordneten Verkehrsnetz als auch zu den Wohnstätten verfügen. Der Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz wird nach dem Bau der Südumgehung zusätzlich begünstigt. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Wohnsiedlungen sind so groß, daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht zu erwarten ist.

Die Erschließung neuer Baugiete stellt in jedem Fall einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da die Landschaft im südlichen Stadtgebiet ohnehin durch Maßnahmen wie die geplante Abfallentsorgungsanlage und die geplante Südumgehung belastet wird, wurde ein Landschaftsplaner beauftragt, ein Grünordnungskonzept für diesen Raum zu erarbeiten. Die Zielvorstellungen dieses Konzeptes sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Darüberhinaus sind die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet, ggf. auch außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Der wegen des räumlichen Zusammenhanges und der zeitlichen Realisierung für die beiden Bebauungspläne Nr. 112 und 113 aufgestellte Grünordnungsplan enthält eine Bewertung der Eingriffe und Vorschläge für die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen.

Der für eine Bebauung vorgesehene östliche Bereich von ca. 9 ha Größe wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Flächengröße bietet sich dieser Teilbereich für die Ansiedlung größerer Betriebe an.

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

Die vorgesehene Nutzung entspricht den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster. In der öffentlichen Auslegung des Planes sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen grundsätzlich in Frage stellen.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Der für eine Bebauung vorgesehene östliche Bereich des Plangebietes wird durch eine von der Oderstraße nach Süden abzweigende Zufahrt erschlossen. Hierfür wird der bestehende Redder an geeigneter Stelle durchbrochen. Da die gesamte Fläche für die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes vorgesehen ist, sind weitere Erschließungsstraße nicht erforderlich.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zu bebauende Fläche im Plangebiet ein Industriegebiet festgesetzt.

Das festgesetzte Industriegebiet wird aus Gründen des Immissionsschutzes in die gleiche Gliederung einbezogen, die auch für die benachbarten Baugebiete getroffen wurde. Die Zulässigkeit der Betriebsarten ist nach Abstandsklassen gestaffelt, die den Betrieben mit zunehmender Annäherung an die nächstgelegene Wohnbebauung stärkere Beschränkungen auferlegen.

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 insbesondere den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Stadterneuerung. 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.

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

	Höhe baulicher Anlagen	GRZ	BMZ
Industriegebiet	12 m	0,8	6,0

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Verhältnis zum Baugrundstück so großzügig bemessen, um dem Betrieb einen größtmöglichen Spielraum bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung erstrecken sich im wesentlichen auf die Erhaltung von naturräumlichen Elementen und deren Ergänzung sowie auf die Elemente der Grüngestaltung.

Die nach der Biotopkartierung erhaltenswerte Knicklandschaft wird von Bebauung freigehalten und als "naturbelassene Grünfläche" festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden, die dem Ausgleich der in den Bebauungsplänen Nr. 112 und Nr. 113 zugelassenen Eingriffe dienen. Die Flächen stehen somit nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Um die Durch-

führung der landschaftspflegerischen Maßnahmen sicherzustellen, wird es für unabdingbar gehalten, die Flächen in städtisches Eigentum zu überführen. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planfassung werden deshalb für den zusammenhängenden Grünbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die den Baugrundstücken zugeordneten privaten Grünflächen gelten als Bestandteil dieser Grundstücke und sind dementsprechend bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Um ein ausreichendes Wachstum der Bäume zu gewährleisten, sind die Stellplatzflächen mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenäherten Form und in Mindestgröße von 6 m² anzulegen.

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Aufgrund der Situation und der Vorgaben erübrigt sich ein städtebauliches Gestaltungskonzept für das Plangebiet. Die zu bebauende Fläche ist für die Ansiedlung von ein bis zwei größeren Gewerbebetrieben vorgesehen. Eine gesonderte Erschließung ist somit nicht erforderlich. Eine Untergliederung der Baugrundstücke durch Grünflächen ist nicht vorgesehen.

Die Baugrundstücke sind durch Wallhecken von der Erschließungsstraße (Oderstraße) abgeschirmt, so daß Aspekte der Straßengestaltung hier nicht zum Tragen kommen.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Stadtrand Neumünster". Vor Realisierung der Planung ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich.

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen begründet Entschädigungsansprüche. Die betroffenen Grundeigentümer sind entsprechend den Bestimmungen der §§ 40 ff Baugesetzbuch zu entschädigen. Es ist davon auszugehen, daß die Grundeigentümer eine Übernahme der Flächen verlangen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt werden.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

- Industriegebiet	8,3 ha	=	29,3 %
- Verkehrsflächen	1,0 ha	=	3,5 %
- Grünflächen	<u>19,0 ha</u>	=	<u>67,2 %</u>
Gesamtfläche	<u>28,3 ha</u>	=	<u>100,0 %</u>

10. Kosten und Finanzierung

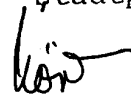
Anlegung des Regenrückhaltebeckens	
- Anlegung des Beckens einschließlich Bepflanzung der Randzonen	52.000,-- DM
- Technische Einrichtungen	<u>26.000,-- DM</u>
	78.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen	
- Grunderwerb	785.500,-- DM
Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	
- Maßnahmen im Plangebiet	<u>176.000,-- DM</u>
Summe	1.040.000,-- DM

Die im Bebauungsplan vorgesehene Verlegung des Ochsenweges ergibt sich als Folgemaßnahme aus dem Bau der Südumgehung. Die Kosten sind somit von den Baulastträgern zu tragen.

Die Kosten für eventuelle Maßnahmen zur Absenkung des Grundwassers bzw. zur Aufhöhung der Baugrundstücke können derzeit noch nicht beziffert werden.

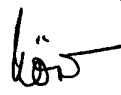
Der städtische Kostenanteil kann ggf. verringert werden, soweit Zuschüsse aus öffentlichen Kassen zur Verfügung stehen.

Neumünster, den 02.11.1989
- Stadtplanungsamt -


(Hörst)

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 19/20.12.1989 gebilligt.

Neumünster, den 22.12.1989
Im Auftrag


(Hörst)

