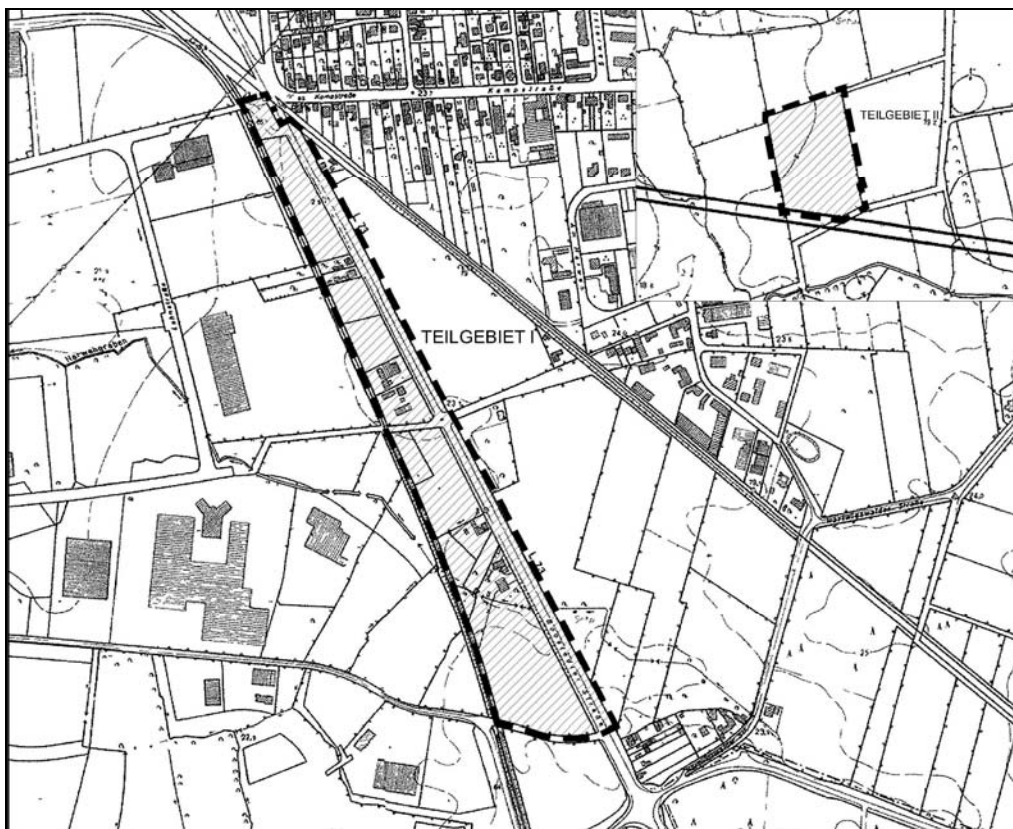




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 115 A - GEWERBEGEBIET BOOSTEDTER STRASSE -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BOOSTEDTER STRASSE UND AKN-EISENBAHNSTRECKE IM ABSCHNITT ZWISCHEN DEM BAHNÜBERGANG BOOSTEDTER STRASSE UND DEM BEBAUTEN ECKGRUNDSTÜCK BOOSTEDTER STRASSE / LEINESTRASSE IM STADTTEIL GADELAND (TEILGEBIET I) UND DAS AN DER WESTLICHEN STADTGRENZE IM STADTTEIL WITTORF GELEGENE TEILGEBIET II



Übersichtsplan

**Der Oberbürgermeister
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0**

**Stand: 27. März 2002
Anlagen: 13**

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Plangebiet
3. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
4. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Grunderwerb, Erstattungsbeträge
2. Bodenordnung
3. Städtebauliche Gebote
4. Rechtsfolgen

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

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.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 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, Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um zeit- und bedarfsgerecht Gewerbegrundstücke bereitstellen zu können. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ festgesetzten Gewerbegrundstücke stehen derzeit nicht zur Verfügung, da die abschnittsweise Verwirklichung des Bebauungsplanes aus Gründen der technischen Ver- und Entsorgung zwingend von Westen her erfolgen muss. Eine separate Erschließung der im östlichen Teilgebiet festgesetzten Gewerbegrundstücke ist daher nicht möglich.

Aufgrund des erkennbaren Bedarfs an Gewerbegrundstücken soll vorrangig Planrecht für das westlich der Boostedter Straße gelegene Teilgebiet geschaffen werden. Für das östlich der Boostedter Straße gelegene Teilgebiet soll die Option für einen Gleisanschluss und eine Güterverladung auf die Eisenbahn (KLV-Verladeterminale) offengehalten werden. Die Planung für dieses Teilgebiet kann daher erst konkretisiert werden, wenn eine Grundsatzentscheidung zugunsten des Eisenbahnanschlusses und der Güterverladung getroffen worden ist.

Die vorgezogene Planaufstellung für das westliche Teilgebiet rechtfertigt sich vor dem Hintergrund konkreter Ansiedlungswünsche bzw. konkreter Bauabsichten. Dabei ist auch die verkehrsgünstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße von Bedeutung.

Das ca. 8,6 ha große Plangebiet liegt in ca. 3,5 km Entfernung vom Stadtzentrum im südlichen Stadtgebiet. Es handelt sich um einen relativ schmalen Geländestreifen, der von den Trassen der Boostedter Straße (L 73) und der AKN-Eisenbahnstrecke begrenzt wird. Der etwa 940 m lange Geländestreifen hat im Norden eine Breite von etwa 40 m und erweitert sich bis auf eine Breite von etwa 110 m im Süden.

Die frühere Bodennutzung durch einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb und Nebenerwerbsbetriebe bzw. Siedlerstellen hat insoweit an Bedeutung verloren, dass die westlich der Eisenbahnstrecke gelegenen Anbauflächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt wurden. Die kleinteiligen Flächen im Plangebiet sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nach heutigen Erkenntnissen nur bedingt geeignet. Die fünf vorhandenen Wohngebäude mit den dazugehörigen Betriebsgebäuden verteilen sich auf drei Siedlungsgruppen, die jeweils etwa 200 m voneinander entfernt liegen.

Ehemals führten drei von der Boostedter Straße abzweigende Wege über die AKN-Bahngleise auf die westlich gelegenen Ländereien. Von diesen drei Wegen ist nur noch der an der Nordseite des Plangebietes entlang führende Fuß- und Radweg benutzbar, der eine Verbindung zum Krokamp herstellt. Die ehemaligen Feldwege - einer der beiden durchquert das Plangebiet etwa in seiner Mitte, der andere verläuft entlang der Südgrenze - haben ihre Verkehrsbedeutung nach Schließung der Bahnübergänge verloren. Die beidseitig von Knicks gesäumten Wege (Redder) sind wegen der geschützten Knicks und der Bedeutung für den Naturhaushalt als unveränderliche Bestandteile zu betrachten.

Am Rande der südlichen Siedlungsgruppe wird das Plangebiet vom Harwehgraben gequert, der die landwirtschaftlich genutzten Flächen beiderseits der Boostedter Straße entwässert. Die Aufnahmekapazität dieses Grabens ist weitgehend ausgeschöpft, da er im weiteren Verlauf westlich der AKN-Bahnstrecke bereits als Vorfluter für die Regenwasserableitung im Industrie- und Gewerbegebiet Süd dient.

3. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 und dessen 23. Änderung stellen für die Flächen im Plangebiet im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen dar. Im Verlauf des Harwehgrabens werden die gewerblichen Bauflächen durch eine quer verlaufende Grünsperre unterbrochen.

In Höhe der Kampstraße bildet die Bahnstrecke Neumünster - Bad Segeberg gleichsam die Trennlinie zwischen den gewerblichen Bauflächen des Industrie- und Gewerbegebietes Süd und den vorhandenen Wohnbauflächen. Eine an dieser Nahtstelle eingezeichnete Signatur weist auf den möglichen Nutzungskonflikt zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung hin und auf die erforderlichenfalls notwendig werdenden Schutzvorkehrungen zugunsten der Wohnnutzung.

Im Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine gesonderten Zielvorstellungen verzeichnet.

Die für die Boostedter Straße (K 18) maßgebliche Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) ist vor einigen Jahren an die Hartwigswalder Straße verlegt worden. Die Stadt Neumünster ist insoweit Trägerin der Straßenbaulast und zuständig für die Zulassung von Ausnahmen bezüglich der in den §§ 29 und 30 Straßen- und Wegegesetz enthaltenen Anbauverbote bzw. Anbaubeschränkungen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Nähe von Eisenbahnstrecken bedarf der Zustimmung des Eisenbahnunternehmens, in diesem Fall der AKN-Eisenbahngesellschaft.

4. Planungsziele, Auswirkungen

Die verkehrsgünstige Lage an einer Hauptverkehrsstraße in kurzer Entfernung zur Südumgehung prädestiniert die vorgesehenen Gewerbegrundstücke für solche Betriebe, die entweder auf eine gute Erreichbarkeit und optische Präsenz angewiesen sind oder die von ihrem Standort ein ausgedehntes Kundengebiet zu betreuen haben.

Die Stadt Neumünster verfügt über etwa die Hälfte des geplanten Baulandes. Die Eigentumsflächen verteilen sich auf drei unterschiedlich große Teilgebiete. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigentumsstruktur bietet sich eine Grundstücksaufteilung für kleinere bis mittelgroße Gewerbebetriebe an. Das mögliche Angebot an Grundstücksgrößen unterscheidet sich deutlich von der vorgeschlagenen Grundstückseinteilung für die Industriegebiete. Eine geänderte Grundstücksaufteilung zugunsten kleinerer Grundstückseinheiten widerspräche dem Grundsatz, die in den Industriegebieten verfügbaren Grundstücke für solche Betriebe vorzuhalten, die der planungsrechtlichen Qualifikation eines festgesetzten Industriegebietes bedürfen. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt sich das für das Plangebiet festgestellte Planungserfordernis, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit geringem Störungsgrad zum Ziel hat. Die eingeschränkte gewerbliche Nutzung korrespondiert aber auch mit dem Schutzanspruch bzw. Abwehranspruch der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung gegenüber der heranrückenden gewerblichen Nutzung. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm und Eisenbahnlärm ist allerdings davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung nicht den gleichen Schutzstatus für sich beanspruchen kann wie beispielsweise eine Wohnnutzung in unvorbelasteten Wohngebieten.

Es erscheint nicht abwegig, dass die im Plangebiet wohnenden Grundeigentümer nach Schaffung von verbindlichem Planrecht dieses in der Weise nutzen, dass sie die neuen Nutzungsmöglichkeiten entweder selbst verwirklichen oder ihre Grundstücke an Grundstücksbewerber veräußern.

Einhergehend mit den Zielvorstellungen zur baulichen Nutzung wird bei deren Verwirklichung angestrebt, dass bei den in die Stadt hineinfahrenden oder aus der Stadt hinausfahrenden Besuchern der Charakter eines abwechslungsreich gegliederten und durchgrüntes Gewerbegebietes überwiegt. Schließlich zählt die Boostedter Straße zu den wichtigsten Zufahrtstraßen, über die man von der Südumgehung in die Stadt einfährt. Entscheidend für die Verwirklichung der vorgenannten Zielvorstellung ist die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen. Ergänzend dazu sollen weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wünschenswert wäre darüber hinaus, dass auch die architektonische und gestalterische Qualität der Hochbauten und Außenanlagen einen positiven Gesamteindruck hinterlässt. Eine entsprechende Einflussnahme durch Bauberatung erscheint in diesem Zusammenhang wirkungsvoller als die Festsetzung von baugestalterischen Vorschriften. Letztere sollten sich auf Vorgaben über die Größe und Gestaltung von Werbeanlagen beschränken.

Die mit der Planverwirklichung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können auf den im Plangebiet zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen nur tlw. ausgeglichen werden. Aus diesem Grunde müssen zusätzlich externe Ausgleichsflächen bereitgestellt werden, die in einem Teilgebiet II abgesichert werden sollen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Der zwischen Boostedter Straße und AKN-Eisenbahnstrecke gelegene Geländestreifen kann unmittelbar zu Baugrundstücken passender Größe aufgeteilt werden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind wegen der geringen Tiefe des Geländestreifens nicht erforderlich.

Die vorhandene Bebauung ist mit den straßenseitigen Gebäudefronten parallel oder nahezu parallel zur Straßenkante ausgerichtet. Bei einzelnen Neubaugrundstücken kann es sich anbieten, die Baukörper in Schrägstellung zur Straße anzuordnen, entweder weil die seitlichen Grundstücksgrenzen schräg verlaufen oder weil bei größeren Baukörpern durch Schrägstellung und Staffelung der Gebäudefronten ein kleinteiligeres und abwechslungsreicheres Fassadenbild entsteht als bei Parallelstellung langgestreckter Baukörper.

Die bereits erwähnten Grünstrukturen in Form der vorhandenen Redder und die den Grabenverlauf des Harwehgrabens begleitende Baumreihe gliedern das Plangebiet auf natürliche Weise in drei Teilgebiete. Diese Grüngliederung wird durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird aus der gewerblichen Baufläche die **Nutzungsart Gewerbegebiet** entwickelt. Im Hinblick auf die Abgrenzung zwischen Bauflächen und Grünflächen wird allerdings in zwei Fällen eine Korrektur gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünspange am Harwehgraben führt in großzügiger Weise über vorhandene Baugrundstücke hinweg. Die unter Berücksichtigung vorhandener Baulichkeiten im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung der Baugrundstücke führt zwangsläufig zu einer Einengung der Grünspange. Auf der anderen Seite werden im Bebauungsplan zwei zusätzliche Grünspangen im Bereich der vorhandenen Redder anstelle der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche festgesetzt. Insoweit ist davon auszugehen, dass dem Entwicklungsgebot in hinreichender Weise Rechnung getragen wird.

Die aus der Planung resultierende Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Süd führt dazu, dass gewerbliche Nutzungen ein weiteres Stück an vorhandene Wohnsiedlungen heranrücken. Die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sehen eine **Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Eigenschaften** vor (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Grundlage dieser Gliederung ist die in Nordrhein-Westfalen gebräuchliche Abstandsliste in der Fassung 1998, die als Teil C zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt wird. Frühere Fassungen der Abstandsliste sind in der Vergangenheit bereits zur Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten in Neumünster verwendet worden.

In der Abstandsliste sind die Betriebsarten entsprechend ihrer Immissionsträchtigkeit bzw. Störwirkung bestimmten Abstandsklassen zugeordnet, die ihrerseits auf bestimmte Entfernungen zu nächstgelegenen Wohnsiedlungen Bezug nehmen. Allein unter Berücksichtigung der an der Kampfstraße vorhandenen Wohnsiedlung und der Splittersiedlung an der Ecke Boostedter Straße / Hartwigswalder Straße wäre eine Gliederung des Plangebietes in vier Bereiche mit unterschiedlicher Zulässigkeit denkbar. Mit Rücksicht auf die im Plangebiet selbst vorhandenen Wohngebäude werden der Gliederung des Gewerbegebietes anstelle von vier Abstandsklassen lediglich die beiden Abstandsklassen mit den geringsten Abstandsmaßen von 100 m bzw. 200 m und die darin zulässigen Betriebsarten zugrunde gelegt. Im Hinblick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung handelt es sich faktisch um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“.

Neben den Belangen des Immissionsschutzes besteht ein weiteres städtebauliches Erfordernis zur Beschränkung der im Plangebiet zulässigen Betriebsarten. Diese Beschränkung bezieht sich auf die **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**.

Soweit die plangebende Gemeinde keine einschränkenden Festsetzungen erlässt, sind in Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der in § 11 Abs. 3 BauNVO definierten Großflächigkeit allgemein zulässig. In Einzelfällen, beispielsweise bei Beschränkung auf ein schmales Sortiment, besteht sogar Anspruch auf Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Ohne Beschränkung der Einzelhandelsnutzung ist zu erwarten, dass die vermehrte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten den gesamtstädtischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung zuwiderläuft. Danach 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.

Zur Sicherung der vorgenannten Zielvorstellungen sind in der Vergangenheit bereits für nahezu alle bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete Regelungen zur Beschränkung der Einzelhandelsnutzung getroffen worden. Danach können Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zugelassen werden; die Einzelhandelsnutzung muss zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen. Selbständiger Einzelhandel ist demnach nicht zulässig.

Es erscheint gerechtfertigt, die vorstehend beschriebene Regelung auch in den vorliegenden Bebauungsplan aufzunehmen, insbesondere weil die verkehrsgünstige Lage der Baugrundstücke an einer Hauptverkehrsstraße und der in der Nachbarschaft vorhandene Baumarkt einen erhöhten Ansiedlungsanreiz für Einzelhandelsbetriebe vermuten lassen.

Der Eigentümer eines Gartenbaubetriebes möchte seit längerer Zeit auf dem stadtauswärts hinter dem Bahnübergang gelegenen Grundstück ein Verkaufsgewächshaus mit angeschlossenem Freilandverkauf errichten. Dieses Vorhaben könnte unter den vorgenannten Zulässigkeitsbeschränkungen für den Einzelhandel allein deshalb nicht verwirklicht werden, weil die Einzelhandelsnutzung nicht in einem untergeordneten Verhältnis zu Herstellungseinrichtungen, beispielsweise zur Pflanzenproduktion stünde. Auf der anderen Seite können den privaten Belangen des Grundeigentümers speziell in diesem Fall keine gravierenden städtebaulichen Auswirkungen entgegeng gehalten werden. Es erscheint deshalb gerechtfertigt, das betreffende Baugrundstück von der Einzelhandelsbeschränkung auszunehmen.

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** ermöglichen eine relativ hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke; damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Nach den Bestimmungen der BauNVO 1990 sind u. a. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mit zu rechnen. Die nach der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf dabei um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Höchstfall können somit 80 % der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Die restlichen 20 % der Grundstücksflächen sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 LBO 2000).

Der **Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise** ermöglicht wahlweise die Errichtung von Gebäuden in offener und in geschlossener Bauweise. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die möglichen Energieeinsparungen sprechen prinzipiell dafür, Gebäude ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinander zu bauen. Im Einzelfall sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung von Abstandsflächen und die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr zu beachten.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Boostedter Straße verfügt über eine ca. 8,5 m breite Fahrbahn, die beiderseits von Grünstreifen begleitet wird. Die auf beiden Seiten gegenläufig festzustellende Verjüngung der Grünstreifen von etwa 7,50 m auf 4,50 m ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass die Fahrbahnachse nicht exakt parallel zur Mittelachse des Gesamtquerschnitts verläuft. In den Grünstreifen auf der Ostseite ist ein ca. 2 m breiter Fuß- und Radweg eingebettet, der in beiden Richtungen genutzt werden kann. Das auf den befestigten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert in den Grünstreifen.

Der gegenwärtige Ausbauzustand der Boostedter Straße wird nach fachlicher Überzeugung für ausreichend gehalten, um den Erschließungsanforderungen der gewerblich nutzbaren Baugrundstücke an der Westseite Rechnung zu tragen. Nach den Erfahrungen mit den in Gewerbe- und Industriegebieten ausgebauten Erschließungsstraßen werden die beiderseitig angelegten Fuß- und Radwege nur wenig genutzt. Die Anlegung eines kombinierten Fuß- und Radweges auf der Westseite der Boostedter Straße erscheint daher entbehrlich. Sollte sich wider Erwarten zukünftig ein wesentlich höheres Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern einstellen, bestünde jederzeit die Möglichkeit, einen weiteren Fuß- und Radweg in den an der Westseite gelegenen Grünstreifen zu integrieren.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist das vorhandene Leitungsnetz entsprechend den zusätzlichen Bedürfnissen auszubauen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über eine Erweiterung der vorhandenen Druckrohrleitungen erfolgen. Auf die Verlegung eines Schmutzwasserkanals im Freigefälle kann verzichtet werden, solange keine Betriebe mit einem außergewöhnlich hohen Schmutzwasseranfall angesiedelt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll aus Gründen des Wasserhaushalts auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Stellplatzflächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers über ausreichend dimensionierte Vegetationsbereiche erfolgt, damit mögliche Schadstoffe durch die Bodenorganismen abgebaut werden können. Um ein nachhaltiges Wachstum der auf den Stellplatzflächen anzupflanzenden Bäume zu gewährleisten, sind bestimmte Größen für die freizuhaltenden Vegetationsflächen bzw. Baumroste und für den durchwurzelbaren Raum vorgeschrieben.

4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

In den letzten Jahrzehnten haben die Belange von Natur und Umwelt sowohl im öffentlichen Bewusstsein als auch im Abwägungsprozess der Bauleitplanung zunehmend an Bedeutung gewonnen. Die Gesetzgebung zum Immissionsschutzrecht, zum Naturschutzrecht und zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist durch die Einführung des § 1 a BauGB unmittelbar in das Planungsrecht eingeflossen.

Nach dem **novellierten Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** müssen die planenden Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen in jedem Einzelfall prüfen und feststellen, ob es ausreicht, die Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzungen anhand der in § 1 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze und Belange zu überprüfen oder ob dazu ein umfassendes Verfahren nach den Vorschriften des UVPG durchgeführt werden muss. Die Prüfungspflicht ergibt sich zum einen daraus, dass der Katalog an UVP-pflichtigen Vorhaben erheblich erweitert wurde, zum anderen daraus, dass an sich nicht UVP-pflichtige Planungen dennoch eine UVP-Pflicht auslösen können, entweder weil sie der Erweiterung eines bestehenden Vorhabens dienen, das nach neuem Recht UVP-pflichtig wäre oder weil das bestehende Vorhaben durch die geplante Erweiterung in die UVP-Pflicht hineinwächst.

Zu den in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben werden unterschiedlich hohe Schwellenwerte benannt. Bei Erreichen oder Überschreiten der oberen Schwellenwerte ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen, bei Erreichen oder Überschreiten der unteren Schwellenwerte ist je nach Vorhaben entweder eine allgemeine oder eine standortbezogene Vorprüfung vorzunehmen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Für die im Vorhabenkatalog zum UVPG aufgeführten Industriezonen und Städtebauprojekte gelten identische Schwellenwerte. Es bedarf daher keiner Entscheidung, in welche Kategorie der aufzustellende Bebauungsplan eingeordnet wird. Für beide Vorhaben ist als unterer Schwellenwert eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² und als oberer Schwellenwert eine zulässige Grundfläche von 100.000 m² angegeben. Die in einem Plangebiet zulässige Grundfläche (GF) ergibt sich aus der Multiplikation des Nettobaulandes (NBL), d. h. der vorgesehenen Baugrundstücke, mit der festgesetzten GRZ.

Die für das Plangebiet überschlägig ermittelte Grundfläche erreicht eine Größe von ca. 32.000 m². Danach ist eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Obwohl die Aufstellung des Bebauungsplanes der Erweiterung eines Vorhabens dient, nämlich der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Süd, ist eine weitergehende Prüfung der UVP-Pflicht nicht erforderlich und zwar weil der Gesetzgeber Industriezonen und Städtebauprojekte ausdrücklich aus dem Katalog der im Erweiterungsfall UVP-pflichtigen Vorhaben ausgeklammert hat (§ 3 Abs. 3 Satz 4 UVP-G), offensichtlich um den Planungsprozess bei Stadterweiterungen nicht unnötig zu erschweren.

Es bleibt somit festzustellen, ob das geplante Gewerbegebiet nach den in Anlage 2 zum UVP-G aufgeführten Kriterien für die Vorprüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die genannten Kriterien nehmen ihrerseits Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der in § 2 Abs. 1 UVP-G genannten Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Stadt Neumünster kommt als Trägerin der Bauleitplanung nach überschlägiger Prüfung zu der Einschätzung, dass die Verwirklichung der geplanten Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann. Es besteht daher kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP.

Die mit der Planverwirklichung zu erwartenden **Eingriffe in Natur und Landschaft** sind von einem Fachbüro ermittelt und bewertet worden. Der zur Eingriffsbewältigung erforderliche Aus-

gleichsbedarf kann im eigentlichen Plangebiet nur zum geringeren Teil abgedeckt werden. Für den Ausgleich herangezogen werden können die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich der Grünspange am Harwehgraben sowie die Saumstreifen an den Knicks (Redder) und am Bahndamm. Für den Fall, dass zukünftig aus wasserbautechnischen Gründen ein Ausbau des Harwehgrabens erforderlich werden sollte, ist ein naturnah gestalteter Bachlauf südlich des vorhandenen Grabens anzulegen. Damit kann eine Zerstörung der den Grabenverlauf begleitenden Vegetation vermieden werden.

Die Saumstreifen am Bahndamm sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die eigentümlich zu den angrenzenden Baugrundstücken gehören und auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden können.

Um die nach dem Grundsatzbeschluss der Ratsversammlung anzustrebende Vollkompensation zu erreichen, müssen zusätzlich externe Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird dazu eine stadteigene Fläche in der Größe von ca. 1,4 ha am westlichen Stadtrand zur Verfügung gestellt, die südlich der Ortslage des Stadtteils Wittorfs an der Südumgehung liegt. Als Entwicklungsziel für diese bisher intensiv ackerbaulich genutzte Fläche wird die Entwicklung zu einer Naturwaldparzelle überwiegend durch Anpflanzung, tlw. durch Sukzession angegeben.

Die vorgenannte Fläche wird als Teilgebiet II in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. Damit ist sichergestellt, dass auch die Eigentümer von privaten Gewerbegrundstücken über die Erhebung von Erstattungsbeiträgen an den Kosten für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen beteiligt werden.

Die vorstehend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation von Eingriffen in das **Schutzgut Boden**. Die Eingriffe werden durch die nach den Festsetzungen zulässige Bebauung und Bodenversiegelung hervorgerufen. Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** werden ausgeglichen, indem das unbelastete Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Dachflächen und der Grundstücke auf den Grundstücken versickert wird. Dazu eignen sich vorzugsweise randlich angeordnete Sickermulden. Der Eingriff in das **Schutzgut Landschaftsbild** wird durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen. Der Bebauungsplan trifft dazu die üblichen textlichen Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen.

Die vom Fachbüro vorgeschlagenen Baumpflanzungen auf den Grünstreifen beiderseits der Boosteder Straße sind nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf der westlichen Straßenseite würden Baumpflanzungen die für die Zukunft offen gehaltene Anlegung eines Fuß- und Radweges behindern bzw. verhindern. Auf der östlichen Straßenseite ist noch nicht abzusehen, ob bei einer zukünftigen Baulanderschließung zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen in dem vorhandenen Grünstreifen verlegt werden müssen.

Für die an den beiden Reddern vorhandenen Knicks und für eine Reihe von erhaltenswerten Bäumen wird die bestandsmäßige Erhaltung durch entsprechende Festsetzungen abgesichert.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Das zukünftige Straßenbild wird einerseits durch den Abstand der Gebäude zur Straßengrenze und die Gestaltung der Vorzonen, andererseits durch die Dimensionierung und architektonische Gestaltung der Hochbauten und Werbeanlagen und drittens durch die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen beeinflusst.

Ein einheitlicher Gebäudeabstand zur Straßengrenze, der im Übrigen nur durch die Festsetzung einer Baulinie durchzusetzen wäre, erscheint wegen der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der einzelnen Gewerbezweige nicht praktikabel. Im Interesse eines möglichst attraktiven Straßenbildes erscheint es jedoch gerechtfertigt, bestimmte Nutzungen im Vorgartenbereich bzw. in der straßenseitige Vorzone auszuschließen. Aus diesem Grunde wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die straßenseitigen Grundstücksbereiche vor den Gebäudefronten nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden dürfen. Sie sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke genutzt werden.

Die Eisenbahnunternehmen fordern regelmäßig, dass die an das Eisenbahngelände angrenzenden Grundstückseiten eingefriedigt werden. Bei einer Einfriedigung unmittelbar an der Grundstücksgrenze würde der entlang der Eisenbahnstrecke festgesetzte Saumstreifen etliche Male durchschnitten und damit in seiner angedachten Biotopverbundwirkung beeinträchtigt. Aus diesem Grunde wird vorgeschrieben, dass Einfriedigungen nur an der inneren Abgrenzungslinie der festgesetzten Flächen vorgenommen werden dürfen. Damit wird gleichzeitig einer missbräuchlichen Nutzung dieser Flächen als Arbeits- und Lagerflächen vorgebeugt.

Nach den örtlichen Bauvorschriften über Werbeanlagen sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig, d. h. zur Eigenwerbung der Betriebe. Fremdwerbung auf großflächigen Werbetafeln wird damit ausgeschlossen. Im Hinblick auf das Erscheinungsbild wird bestimmt, dass sich Werbeanlagen der Gebäudearchitektur sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und die Farbgestaltung unterordnen müssen. Für unzulässig erklärt werden Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern (Skybeamer).

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Grunderwerb, Erstattungsbeiträge

Da es keiner zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen bedarf, kann die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige bauliche Nutzung auf den meisten Baugrundstücken unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Einzelne der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind von festgesetzten öffentlichen Grünflächen betroffen. Soweit es sich um Grundstücke in Privateigentum handelt, beabsichtigt die Stadt Neumünster die von Grünflächenfestsetzungen betroffenen Teilflächen freihändig zu erwerben. Da die öffentlichen Grünflächen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion erfüllen, fließen die Grunderwerbskosten in die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zu erhebenden Erstattungsbeiträge ein. Einzelheiten zur Ermittlung und zur Erhebung der Erstattungsbeiträge sind in der dazu von der Stadt Neumünster nach § 135 c BauGB erlassenen Kostenerstattungssatzung geregelt.

2. Bodenordnung

Bei den drei nördlich an den Harwehgraben angrenzenden Baugrundstücken, von denen zwei bebaut sind, bietet es sich an, durch Flächenaustausch bzw. durch Ankauf oder Abverkauf von Teilflächen zweckmäßiger geschnittene Baugrundstücke zu bilden. Da die Stadt Neumünster wegen des Ankaufs der festgesetzten Grünflächen ohnehin beabsichtigt, Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern der beiden bebauten Grundstücke aufzunehmen und da sie überdies Eigentümerin des unbebauten Grundstücks ist, kann die vorgesehene Grundstücksneubildung möglicherweise im Verhandlungswege erreicht werden. Anderenfalls wäre zu erwägen, ob die im Baugesetzbuch verankerten Instrumente zur Bodenordnung eingesetzt werden.

3. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Grundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen muss die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Die Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB). Das Verwaltungshandeln wird in der Regel mit dem Baugenehmigungsverfahren verknüpft.

4. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen für das Teilgebiet I die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. In dem genannten Teilgebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

Sofern Grundstücke durch Festsetzungen betroffen sind, die der Allgemeinheit dienen oder die über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgehende Nutzungsbindungen enthalten, können die Eigentümer Entschädigung oder unter bestimmten Voraussetzungen auch die Übernahme der Flächen verlangen. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die bisher zulässige Nutzung, die bislang nach den Vorschriften des § 35 BauGB über das Bauen im Außenbereich zu beurteilen war, aufgehoben. Erwartungsgemäß führt das neue Planrecht zu einer Wertsteigerung der Grundstücke, so dass kein Anspruch auf Entschädigung für die Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung geltend gemacht werden kann. Dieser Tatbestand ist insbesondere für den Fall von Bedeutung, dass Eigentümer bestehender Wohngebäude wegen der heranrückenden gewerblichen Nutzung eine Wertminderung ihres Grundeigentums geltend machen sollten.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes im Teilgebiet I umfasst folgende Flächen:

- Gewerbegebiet einschließlich Saumstreifen entlang der AKN-Eisenbahnstrecke	5,5 ha	=	64 %
- Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün	2,2 ha	=	25,5 %
- Öffentliche Grünflächen einschließlich Graben	<u>0,9 ha</u>	=	<u>10,5 %</u>
Gesamtfläche	8,6 ha	=	100,0 %

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes im Teilgebiet II umfasst folgende Flächen:

- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,4 ha	=	100,0 %
--	--------	---	---------

2. Kosten und Finanzierung

Erschließungsbeiträge für den Straßenausbau fallen nicht an. Für die Ergänzung der Straßenbeleuchtung sind Kosten in Höhe von 80.000,00 DM ermittelt worden. Die Stadt Neumünster trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die zur Schmutzwasserentsorgung notwendige Ergänzung der Druckrohrleitungen sind Kosten in Höhe von 100.000,00 DM ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren sowohl aus dem anteiligen Grunderwerb und dem Bodenwert der aus dem Eigentum der Stadt Neumünster bereitgestellten Ausgleichsflächen als auch aus den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Insgesamt sind Kosten in Höhe von 121.000,00 DM ermittelt worden. Diese sind von den Kostenerstattungspflichtigen in voller Höhe zu tragen.

Neumünster, den 27. März 2002
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Ludwig

(Ludwig)

Diese Begründung wurde lt. Beschluss der Ratsversammlung vom 14. Mai 2002 gebilligt.

Neumünster, den 17. Mai 2002
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

L.S.

(Heilmann)