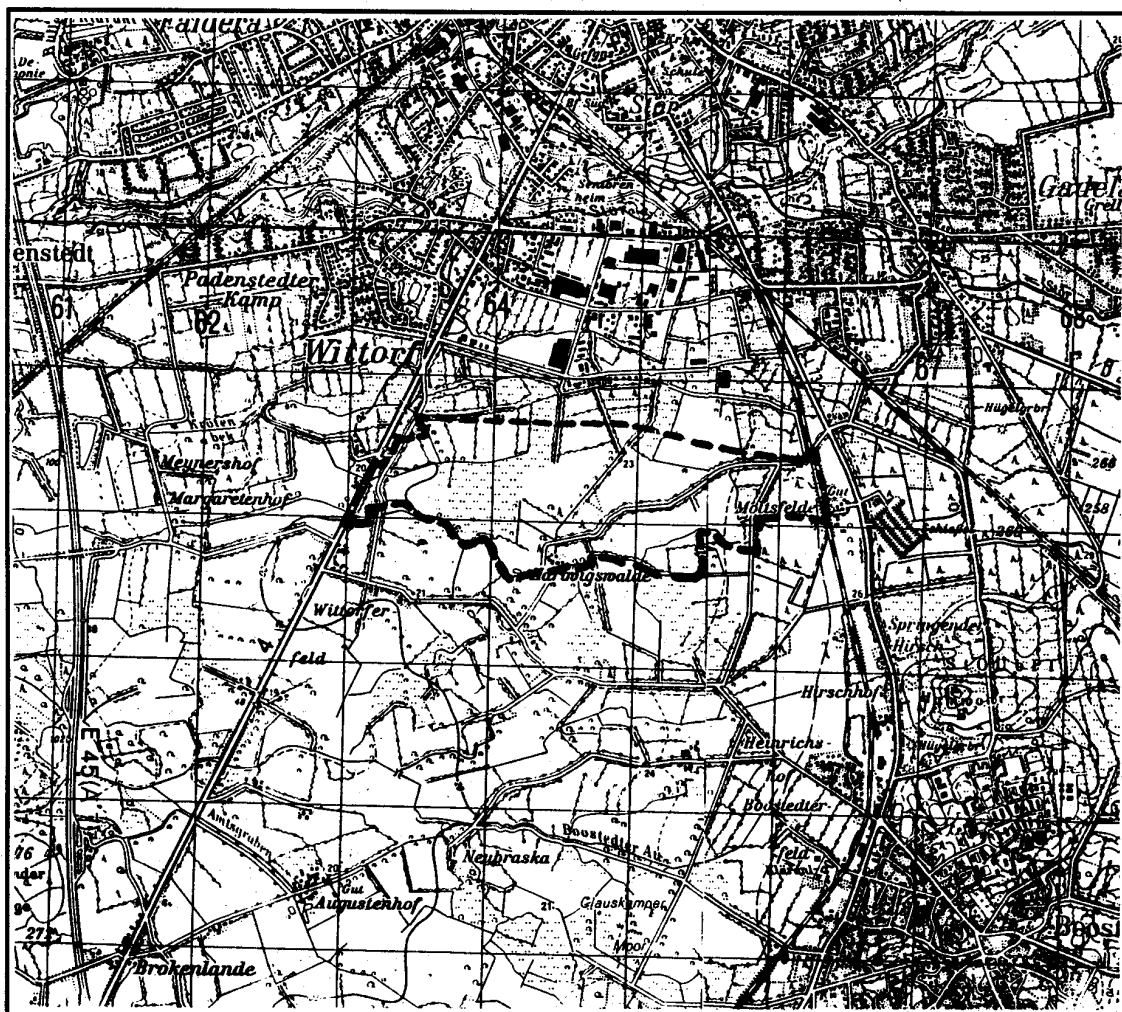


STADT NEUMÜNSTER



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 116 - GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET AN DER SÜDUMGEHUNG -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN SÜDUMGEHUNG, AKN-EISENBAHN-
LINIE, HARTWIGSWALDER AU UND ALTONAER STRASSE IN DEN
STADTTTEILEN WITTORF UND GADELAND



Übersichtsplan M 1: 50.000

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

Stand: 16. Oktober 1995
Anlagen: 17

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlaß, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
5. 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, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge
2. Grunderwerb, 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 die zur Ansiedlung von „Industriebetrieben“ notwendigen Grundstücke bereitstellen zu können. Es handelt sich dabei um solche Gewerbebetriebe, die aufgrund ihres potentiellen Störungsgrades nur in einem Industriegebiet zulässig sind.

Im Rahmen städtebaulicher Voruntersuchungen sind sämtliche in Frage kommenden Flächen bezüglich ihrer Eignung für eine gewerbliche Nutzung untersucht worden. Das Untersuchungsgebiet umfaßte den südlichen, westlichen und nordwestlichen Stadtraum einschließlich angrenzender Flächen der Nachbargemeinden Padenstedt und Wasbek. Der östliche Stadtraum wurde aus Gründen des Wasserschutzes und wegen der abseitigen Lage zur Autobahn A 7 nicht in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

Nach den Voruntersuchungen werden die Flächen im südlichen Stadtraum hinsichtlich der Wertigkeit von Natur und Landschaft am höchsten eingestuft. Nach dem Prinzip der Eingriffsminimierung müßten demzufolge vorrangig weniger wertvolle Flächen für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Die Abwägung aller städtebaulichen Belange kommt jedoch zu dem Ergebnis, daß eine gewerbliche Nutzung mit der Qualifikation „Industriegebiet“ in einer bedarfsgerechten Größenordnung nur im südlichen Stadtraum realisiert werden kann. Auf den verfügbaren Flächen im westlichen Stadtraum ist die beabsichtigte industrielle Nutzung allein aus Gründen des Immissionsschutzes nicht durchführbar. Im nordwestlichen Stadtraum werden die potentiell

geeigneten Flächen durch die in Aussicht genommene Schutzzone zugunsten der zukünftigen Trinkwasserversorgung eingeengt. Die verbleibenden Flächen sollen vorrangig für die Realisierung des geplanten Güterverkehrs- und Bahnfrachtzentrums verwendet werden.

Im südlichen Stadtraum werden 2 Standortalternativen für eine Industrieansiedlung in Betracht gezogen:

- a) Flächen im Umfeld der Abfallentsorgungsanlage
- b) Flächen im Anschluß an die Südumgehung.

Die Standortentscheidung zugunsten der letztgenannten Flächen ergab sich ebenfalls aus den Ergebnissen der städtebaulichen Voruntersuchung. Weitere Einzelheiten zur Standortfindung sind den städtebaulichen Voruntersuchungen zu entnehmen, die dem Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 als Anlage beigelegt sind.

Nach der Bedarfsanalyse wird mit einem zukünftigen Baulandbedarf (Nettobauland) von etwa 80 ha gerechnet. Das gesamte Plangebiet umfaßt dagegen eine Fläche von etwa 240 ha. Daran wird deutlich, in welcher Größenordnung Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitgestellt werden müssen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Trasse der Südumgehung und im Osten an die AKN-Eisenbahnlinie. Im Süden verläuft die Plangebietsabgrenzung zunächst entlang von Flurstücksgrenzen nördlich der Hartwigswalder Au gelegener Flächen und folgt dann der Hartwigswalder Au. Im Westen wird das Plangebiet durch die Altonaer Straße, den Russengraben und die Hauskoppel des Hofes Krebs begrenzt.

Die Ländereien des Anstaltsgutes Moltsfelde werden durch den historisch bedingten Verlauf der gemeinsamen Grenze zur Nachbargemeinde Boostedt in einer Weise durchschnitten, die in keiner Beziehung zu den gegenwärtigen Eigentumsverhältnissen steht. Der derzeitige Grenzverlauf erschwert eine einheitliche Erschließung des Plangebietes in Verlängerung der Allerstraße. Selbst wenn die Bauleitplanung nicht zum Zuge käme, müßte der Ersatzweg für die mit dem Bau der Südumgehung zu verlegende Hartwigswalder Straße in dem betreffenden Teilabschnitt über das Gebiet der Gemeinde Boostedt führen, welches hinsichtlich der Unterhaltung und Verkehrssicherung kein optimaler Zustand wäre. Ein zwischen der Gemeinde Boostedt und der Stadt Neumünster abgeschlossener Gebietsänderungsvertrag führt über einen Flächenaustausch zu einem sinnfälligen Grenzverlauf entlang der Westseite der AKN-Eisenbahnlinie.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 240 ha große Plangebiet liegt etwa 4 km südlich vom Stadtzentrum. Die für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, vorwiegend als Grünland. Ein großer Teil der tiefliegenden Grünlandflächen, das sog. „Feuchtgrünland“, wird als ökologisch wertvoll eingestuft.

Das nördlich der im Bau befindlichen Südumgehung gelegene Industriegebiet Süd bildet hinsichtlich seiner Größe und Bedeutung den Schwerpunkt der gewerblichen Wirtschaft in Neumünster. Die mit den Bebauungsplänen Nr. 112 und Nr. 113 zuletzt geplanten Baugebiete sind erschlossen und weitgehend bebaut.

Die Voraussetzungen für eine industrielle Nutzung sind angesichts der Entfernungen zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen als günstig anzusehen. Die Siedlungsbereiche in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland liegen etwa 2 km vom Schwerpunkt des Plangebietes entfernt. In geringerer Entfernung befinden sich einzelne Hofstellen bzw. Landarbeiterstellen an der Altonaer Straße, am Ochsenweg und im Wittorfer Feld sowie das Anstaltsgut Moltsfelde und die Splittersiedlung an der Kreuzung Boostedter Straße/Hartwigswalder Straße. Im Plangebiet selbst liegt der Hof Hartwigswalde, dessen Ländereien verpachtet sind.

Die verkehrliche Infrastruktur mit Anschlußmöglichkeiten an die Südumgehung bietet eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Mit dem Bau der Südumgehung (B 205) wird eine Querverbindung von der Autobahn A 7 zur autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße 404 geschaffen, die ihrerseits eine wichtige Verteilerfunktion für die Verkehre in die östlichen Landesteile sowie nach Mecklenburg-Vorpommern und nach Berlin ausübt.

Die örtlichen Hauptverkehrsstraßen Altonaer Straße (B 4) und Boostedter Straße (L 71) haben im wesentlichen eine Zubringerfunktion für die im Industriegebiet Süd Beschäftigten und für innerörtliche Transportleistungen. Über die genannten Straßen findet auch die Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr statt.

Die vorgesehene Verladestation an der Allerstraße ermöglicht einen Umschlag von Transportgütern von der Straße auf die Schiene (AKN-Eisenbahnlinie) und die Einbindung in den überregionalen Schienenverkehr. Das geplante Güterverkehrs- und Bahnfrachtzentrum, dem zukünftig eine landesweite Verteilerfunktion zukommen wird, ist somit sowohl über die Straße (Autobahn A 7) und die Schiene mit dem Industriegebiet Süd verknüpft.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Hartwigswalder Au und des Russengrabens, einem Nebenarm des Krötenbek. Beide Gewässer fließen in westlicher Richtung über das Gebiet der Nachbargemeinde Padenstedt und münden dort in die Stör. Eine Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird über den Graben 16 entwässert, der in nördlicher Richtung zum Harweggraben fließt. Bei Erstellung der Entwässerungskonzeption ist zu berücksichtigen, daß der Harweggraben bereits jetzt bis an seine Grenzen ausgelastet ist.

Knicks, Redder, kleine Feldgehölze und Einzelbäume sowie alter Baumbestand am Hof Hartwigswalde zählen derzeit zu den wesentlichsten landschaftsprägenden Elementen. Eine wesentliche Veränderung wird das Landschaftsbild zukünftig durch die im Bau befindliche Südumgehung erfahren.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan 1990 sind für das Plangebiet abgesehen von 2 kleineren Waldflächen und den Wasserflächen der Hartwigswalder Au und des Russengrabens ausschließlich Flächen für die

Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind den geänderten Planungsvorstellungen anzupassen; die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (2. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die Gesamtfläche des Plangebietes steht zum Zeitpunkt der Planaufstellung unter Landschaftsschutz. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Es ist davon auszugehen, daß nur die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen aus dem Landschaftsschutz entlassen werden.

Die in der Biotopkartierung erfaßten Flächen und Landschaftsbestandteile sind bei Entwicklung der Plankonzeption als gewichtige Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfordert leichte Modifikationen der planfestgestellten Straßenplanung für die Südumgehung, speziell im Bereich der Anschlußstelle Saalestraße. Hierzu ist eine Änderungsvereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der Stadt Neumünster abzuschließen.

Das Plangebiet wird von einer 60-kV-Freileitung der Schlesweg überspannt. Innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ist eine Verlegung der Freileitung anzustreben.

Die das Plangebiet überquerende Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost ist für die Planung ohne Belang, da es keinesfalls beabsichtigt ist, daß bauliche Anlagen die vorgegebene Höhenbeschränkung von 45 m über Grund überschreiten.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Als traditioneller Industrie- und Gewerbestandort 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.

Strukturveränderungen und Rationalisierungsbestrebungen in der gewerblichen Wirtschaft haben in den letzten Jahrzehnten dazu geführt, daß die Arbeitsplatzdichte auf gewerblich genutzten Flächen ständig abgenommen hat. Eine Trendfortschreibung ist mit kommunalen Mitteln kaum zu verhindern. Es können lediglich Anreize für flächensparende Bauformen gegeben werden.

Konjunkturelle Einbrüche und strukturelle Schwächen in bestimmten Sektoren der gewerblichen Wirtschaft führen zu weiterer Freisetzung von Arbeitskräften. Dem kann man durch Ansiedlung innovativer und zukunftssträchtiger Gewerbebezüge entgegenwirken.

Unter Berücksichtigung der angeführten Entwicklungstendenzen und Rahmenbedingungen müssen zukünftig weitere Gewerbeflächen erschlossen werden, allein um den zahlenmäßigen Bestand an Arbeitsplätzen zu erhalten. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze erfordert einen entsprechenden Mehrbedarf an Flächen. Im Sinne dieser Daseinsvorsorge sind geeignete Flächen im Stadtgebiet zu erkunden und für eine bauliche Nutzung vorzubereiten.

Die Planungsvorstellungen für die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Stadt Neumünster laufen darauf hinaus, daß im Plangebiet vorwiegend solche Betriebe angesiedelt werden, die aus Gründen des Immissionsschutzes in anderen Gebieten nicht zulässig sind. Derartige Ansiedlungsmöglichkeiten werden vor allem für den Kernbereich des Baugebietes gesehen, in den Randzonen sind dagegen wegen geringerer Entfernungen zu vorhandenen Wohnnutzungen zunehmende Beschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zu erwarten.

Im Zuge der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist auch entsprechender Wohnraum für die Familien der Betriebsangehörigen bereitzustellen. Dies Erfordernis wird im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ausdrücklich erwähnt. Ausreichende Baulandreserven sind im Flächennutzungsplan 1990 vorhanden. Die zeit- und bedarfsgerechte Erschließung dieser Baulandreserven wird bei der Programmgestaltung für die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt.

In Gewerbe- und Industriegebieten sind bis zu einem gewissen Umfang auch Einzelhandelsnutzungen zulässig. Bei fehlender Feinststeuerung ist nicht auszuschließen, daß sich dieser Sektor in einer Weise entwickelt, die zu städtebaulichen Spannungen führt und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspricht. In diesem Sinne 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 Kundendiensteinrichtungen zulässig. Diese Regelung soll auch für das Plangebiet übernommen werden.

An die Gliederung, Durchgrünung und Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten sollten im Grundsatz die gleichen Ansprüche gestellt werden, wie in anderen Baugebieten. Dieses Planungsziel nimmt nicht nur Bezug auf die in § 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, sondern auch auf die Attraktivität des Arbeitsumfeldes und letztlich des Arbeitsplatzes. Beitragen sollen dazu sowohl das städtebauliche Konzept und die ergänzenden Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan sowie die gestalterischen Vorgaben.

Die im Zuge der Erschließung und Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Der Umfang des Plangebietes wird letztlich durch den Bedarf an Ausgleichsflächen bestimmt.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist im vorliegenden Fall im besonderen Maße Rechnung zu tragen, da der Standort im Vergleich zu anderen untersuchten Standortalternativen wertvoller eingestuft wurde. Das Vordringen von baulichen Nutzungen in den unbesiedelten Landschaftsraum rechtfertigt deshalb die Forderung nach einer vollständigen Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe. Andere Belange, wie z. B. der Belang der Wirtschaftlichkeit müssen demgegenüber zurückstehen.

Entsprechend dem Gebot der Eingriffsminimierung besteht das vorrangige Ziel, das städtebauliche Konzept so anzulegen, daß wertvolle Flächen und Landschaftsbestandteile nicht oder möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die wertvollen Feuchtgrünlandflächen verlieren ihre ökologische Bedeutung, wenn beispielsweise technische Maßnahmen zu einer Grundwasserabsenkung führen. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt dieser Flächen sind daher unter allen Umständen zu vermeiden. Aussagen dazu liefert ein hydrogeologisches Gutachten.

Die angesprochene Vermeidung von Grundwasserabsenkungen schließt von vornherein konventionelle Lösungen der Regenwasserableitung mit einer Vertiefung der Vorfluter aus. Es wird angestrebt, das im Baugebiet anfallende Regenwasser nach der vorgeschriebenen Vorreinigung auf benachbarte Niederungsflächen abzuleiten. Die Vernässung und zeitweilige Überstauung der Niederungsflächen soll zu einer höheren ökologischen Vielfalt beitragen. Annäherungsweise soll damit ein Zustand erreicht werden, der vor den Regulierungsmaßnahmen an der Stör und ihren Vorflutern für die betreffende Landschaft typisch war. Evtl. Überschußmengen des Regenwassers, die nach Verdunstung und natürlicher Versickerung übrig bleiben, sollen über ein Grabensystem mit regelbaren Überläufen den Vorflutern dosiert zugeführt werden. Die Niederungsflächen haben prinzipiell die Funktion eines weiträumigen Regenrückhaltebeckens.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Ausschlaggebend für die unterschiedliche ökologische Bewertung der Flächen sind in erster Linie die topographischen Verhältnisse im Plangebiet. Die Niederungsflächen sind generell wertvoller als die höher gelegenen Flächen. Nach dem Gebot der Eingriffsminimierung ist es deshalb naheliegend, die ökologisch wertvolleren Flächen grundsätzlich von einer Bebauung auszusparen. Dies führt im Ergebnis zu einer Zweiteilung der Baulandflächen. Beide Teilgebiete grenzen an die Südumgehung, wobei sich das größere Teilgebiet I etwa von der Anschlußstelle Saalestraße bis zur Hartwigswalder Straße erstreckt. Das kleinere Teilgebiet II umfaßt die Flächen im Winkel zwischen Südumgehung und AKN-Eisenbahnlinie. Die beiden Teilgebiete werden durch einen breiten Grünzug getrennt, der an den Hauptgrünzug des nördlich der Südumgehung gelegenen Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 113) anknüpft.

Die weitere Differenzierung des städtebaulichen Konzeptes wurde maßgebend durch die beabsichtigte Erhaltung und Einbindung vorhandener Landschaftselemente und durch die Zielvorgaben für die Regenwasserableitung bestimmt. Diese Vorgaben waren mit den Nutzungs- und Erschließungsanforderungen in Einklang zu bringen.

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

Aufgrund der konkreten Abstandsverhältnisse zur schützenswerten Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes kann für den größten Teil der Bauflächen als Art der Nutzung ein „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden.

Lediglich für eine kleinere Teilfläche im Osten des Plangebietes ist wegen geringerer Entfernungen zu vorhandenen Wohnnutzungen die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Das festgesetzte Industriegebiet wird ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes nochmals in 3 Teilbereiche untergliedert, in denen die Zulässigkeit von Betriebsarten nach Abstandsklassen gestaffelt wird. Grundlage für die Gliederung ist die in Nordrhein-Westfalen gebräuchliche Abstandsliste in der Fassung aus dem Jahre 1990. Frühere Fassungen der Abstandsliste sind in den vergangenen Jahren bereits zur Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten in Neumünster verwendet worden.

Die Abstandsliste ist nach den Grundsätzen des Immissionsschutzes in einzelne Abstandsklassen unterteilt, wobei die jeweils zugeordneten Betriebsarten auf bestimmte Entfernungen zu vorhandener bzw. geplanter Wohnnutzung Bezug nehmen. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes und bildet im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen die Grundlage für die Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten. Mit diesen im Bebauungsplan vorgegebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen wird dem Schutzbedürfnis der Wohnbevölkerung Rechnung getragen.

Eine Wohnnutzung auf dem im Plangebiet gelegenen Hof Hartwigswalde ist bei der Gliederung des Industriegebietes außer Betracht geblieben; es wird davon ausgegangen, daß die Hofstelle von der Stadt Neumünster erworben wird und in das Ausgleichskonzept integriert wird.

Vor allen die Festsetzung „Industriegebiet“ eröffnet der gewerblichen Wirtschaft ein breites Spektrum an Ansiedlungsmöglichkeiten. Andererseits gilt es zu bedenken, daß mit der vorliegenden Planung die voraussichtlich letzte Baulandreserve für eine industrielle Nutzung im Stadtgebiet erschlossen werden kann. Dies ist bei der Grundstücksvergabe zu berücksichtigen. Die Baugrundstücke im Industriegebiet sollen solchen Betrieben vorbehalten bleiben, die nur in diesem Baugebiet zulässig sind.

Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung stellt eine besondere Lösungsregelung dar, die sich wie folgt begründen läßt: Gewerbe- und Industriegebiete stellen relativ offene Gebietstypen mit unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten dar, die sowohl in 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 Einzelhandelsnutzungen 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 nichtmotorisierten 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 verarbeitendes 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 standhalten 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.

Entsprechend dem dargelegten Erfordernis wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, die in ähnlicher Form bereits in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten gilt. Danach können Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen ausnahmsweise zugelassen werden; die Einzelhandelsnutzung muß zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen. Selbständiger Einzelhandel ist demnach nicht zulässig. Ein genereller Ausschluß jeglicher Einzelhandelsnutzung erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht gerechtfertigt.

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. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. 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 1994).

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

Das Baugebiet kann über die Anschlußstelle Saalestraße direkt an die Südumgehung angebunden werden. Über den Straßenzug Allerstraße, Leinestraße und Boostedter Straße ergibt sich eine weitere Anbindung an die Anschlußstelle Boostedter Straße.

Die gebietsinterne Haupteerschließung erfolgt über eine in etwa parallel zur Südumgehung verlaufende Erschließungsstraße und eine weiter nach Süden führende Erschließungsstraße, die im großen Bogen von der Anschlußstelle Saalestraße zurück auf die vorgenannte Haupteerschließungsstraße führt. Die übrigen Straßen im Plangebiet wie der Ochsenweg und die Hartwigswalder Straße haben eine untergeordnete Erschließungsfunktion. Sie dienen dem Anliegerverkehr sowie Radfahrern und Fußgängern, die den Naherholungsraum im Stadtsüden aufsuchen. Dem letztgenannten Zweck dienen auch die durch das Baugebiet verlaufenden Wege, die durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege ergänzt werden.

Die Erschließungsstraßen erhalten eine alleeartige Baumbepflanzung auf den beiderseits der Fahrbahn angeordneten Grünstreifen. Die übliche Anordnung von Parkplätzen in Längs- oder Queraufstellung entlang der Straße würde den Alleecharakter beeinträchtigen. Die Parkplätze sind deshalb in halbkreisförmig und neben den Erschließungsstraßen angelegten Umfahrungen angeordnet. Die bedarfsgerecht über das Gebiet verteilten Parkmöglichkeiten sind ebenfalls durch Baumpflanzungen aufgelockert.

Für Lastkraftwagen sind keine gesonderten Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Es wird in Kauf genommen, daß ein kurzfristiges Abstellen auf der Fahrbahn erfolgt. Ansonsten steht die zentrale Parkplatzanlage bei der Gaststätte „Pausentreff“ an der Ecke Krokamp/Saalestraße zur Verfügung. Im übrigen sind auch auf den Betriebsgrundstücken Abstellmöglichkeiten in erforderlicher Anzahl zu schaffen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist ein entsprechendes Leitungsnetz im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Detailplanung zu entwickeln. Für die Stromversorgung ist die Errichtung eines Umspannwerkes etwa im Zentrum des Baugebietes und von 4 weiteren Trafo-Stationen erforderlich.

Die Schmutzwasserkanalisation kann an den Ringsammler angeschlossen werden, der durch die Baugebiete nördlich der Südumgehung verläuft.

Zur Regenwasserableitung sind verschiedene Modelle untersucht worden und nach Aspekten der Eingriffsminimierung und Kostengesichtspunkten bewertet worden. Es wurde bereits erwähnt, daß eine Vertiefung der Vorfluter wegen der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt von vornherein ausgeschlossen wurde. Anstelle der üblichen Regenwasserrückhaltung in Rückhaltebecken soll das anfallende Regenwasser auf Niederungsflächen abgeleitet werden.

Die übliche Verlegung von Regenwasserkanälen in den Erschließungsstraßen hätte am Endpunkt der Kanalisation zu einer Sohltiefe geführt, die erheblich unter dem Niveau der Niederungsflächen gelegen hätten. Vor einer flächenhaften Verrieselung hätte das gesamte Regenwasser durch ein Pumpwerk angehoben werden müssen.

Das Alternativkonzept sieht eine getrennte Regenentwässerung beider Teilgebiete vor. Im größeren Teilgebiet I soll das Regenwasser in offenen Gerinnen abgeleitet werden, die ein geringeres Gefälle als geschlossene Regenwasserkanäle erlauben. Über kurze Kanalstrecken in den einzelnen Abschnitten der Erschließungsstraßen wird das anfallende Regenwasser den offenen Gerinnen zugeleitet. Durch diese Maßnahmen kann die Sohltiefe so flach gehalten werden, daß eine Ableitung zu den Niederungsflächen im Freigefälle möglich ist. Die Erschließungsstraßen müssen allerdings um durchschnittlich 1 m gegenüber dem vorhandenen Gelände angehoben werden, um eine ausreichende Überdeckung der Regenwasserkanäle zu erreichen. Das hat im weiteren zur Folge, daß auch die Baugrundstücke höhenmäßig angeglichen werden müssen.

Es ist vorgesehen, den zur Geländeaufhöhung benötigten Sand aus Flächen innerhalb des Plangebietes zu gewinnen. Die in Aussicht genommene Entnahmestelle ist im Plan festgelegt.

Trotz der notwendigen Geländeaufhöhungen ist die zuletzt beschriebene Alternative nicht nur kostengünstiger, sondern auch unproblematischer hinsichtlich der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

Die offenen Gerinne werden von Grünzügen begleitet, die das Baugebiet zusätzlich gliedern. Aufgrund technischer Richtlinien sind die Gerinne abzudichten, damit kein verschmutztes Regenwasser in das Grundwasser gelangen kann.

Das in Gewerbe- und Industriegebieten anfallende Regenwasser gilt als verschmutzt und bedarf einer Vorklärung bevor es in Regenrückhalteanlagen oder Vorfluter eingeleitet wird. Für beide Teilgebiete sind gesonderte Regenwasserklärbecken vorgesehen. Nach der Vorklärung wird das Regenwasser auf die Niederungsflächen geleitet. Dazu sind entsprechende Gräben/Mulden anzulegen.

4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Das entwickelte Plankonzept folgt dem Prinzip der Eingriffsminimierung. Es sind keine Flächen für eine bauliche Nutzung vorgesehen, die lt. Biotopkartierung als höherwertig eingestuft werden. Auch innerhalb des Baugebietes bleiben landschaftsprägende Elemente wie Knicks, Redder und Einzelbäume erhalten. Das größere Teilgebiet I wird zusätzlich durch die geplanten Grünzüge gegliedert, in denen die offenen Gerinne zur Regenwasserableitung verlaufen. Diese erhalten nach dem Ausführungsvorschlag ein Folienbett, das mit einer Sandlage und Rasengittersteinen ausgelegt wird. Der Querschnitt kann in Anlehnung an natürliche Gewässerformen modelliert werden; die Böschungen können begrünt werden. Auf diese Weise kann das technische Bauwerk in das Grünkonzept integriert werden; es wirkt nicht unbedingt als Fremdkörper.

Die mit der Baulanderschließung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden, soweit möglich, im Baugebiet selbst ausgeglichen. Dazu dienen u. a. die erwähnten allecartigen Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Anpflanzungen und Sukzessionsentwicklung in den öffentlichen Grünachsen und in den Randzonen der Baugrundstücke. Weiterhin vorgesehen sind Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die generelle Verpflichtung, einen Mindestanteil von 10 % der Baugrundstücksflächen zu bepflanzen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Baugebiet benachbarten Flächen abgedeckt. Dazu gehört die erwähnte Vernässung von Niederungsflächen.

Nach den im Grünordnungskonzept formulierten Zielvorstellungen wird auf eine weitreichende Umgestaltung der vorhandenen Kulturlandschaft verzichtet. Die weiträumige Wiesenlandschaft bildet den Lebensraum für etliche Vogelarten und dient als Rastplatz für Zugvögel. Die Eigenart der Landschaft soll im Grundsatz unverändert bleiben, es sind lediglich solche Maßnahmen vorgesehen, die die Lebens- und Standortbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt verbessern können. Dies soll u. a. durch eine extensive Weidewirtschaft unter Verzicht auf Kunstdünger, Pestizide u. ä. erreicht werden. Maschineneinsatz ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Durch diese Form der Bewirtschaftung und durch gezielte Veränderungen im Wasserhaushalt soll eine insgesamt höhere Vielfalt in der Tier- und Pflanzenwelt erreicht werden.

Die mit der Sandentnahme verbundene Herstellung einer Wasserfläche stellt neben der Baulanderschließung einen gesonderten Eingriff dar, der ebenfalls auszugleichen ist. Das Ausgleichskonzept wird in das für den Bebauungsplan erstellte Grünordnungskonzept integriert. Der geplante See und seine Randzonen bleiben Zwecken des Naturschutzes vorbehalten. Eine Freizeitnutzung ist zu unterbinden.

Nach den Bestimmungen des am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz können Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder tlw. zugeordnet werden. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Regelung, wobei sich der Regelungsbedarf auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschränkt, die auf öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft durchgeführt werden sollen. Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen ist die Zuordnung bereits durch die grundstücksbezogene Festsetzung geregelt. Die innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehenen Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich der durch den Verkehrswegebau bewirkten Eingriffe.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Entscheidend für den positiven Gesamteindruck eines Baugebietes ist im wesentlichen, wie sich der Straßenraum und die angrenzenden Grundstücksbereiche darstellen. Da die Bebauungsmöglichkeiten von Gewerbegrundstücken relativ flexibel gehalten sind, kann es durchaus sein, daß ein Bauherr sein Grundstück im vorderen Grundstücksbereich bebaut und sich um eine gute Gestaltung der Vorzone bemüht, während der Nachbar die straßenseitigen Grundstücksflächen für Lager- oder Stellplatzzwecke nutzt und die Gebäude im hinteren Bereich des Grundstückes anordnet. Bei einem derart ungeordneten Nebeneinander der jeweiligen Nutzungen läßt sich kein positiver Gesamteindruck erreichen.

Das dem Plangebiet zugrunde liegende Ordnungs- und Gestaltungsprinzip stellt darauf ab, daß die Gebäude möglichst entlang der straßenseitigen Baugrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Dieses Ziel soll durch örtliche Bauvorschriften erreicht werden, mit denen bestimmt wird,

daß die vor den Gebäudefronten liegenden Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Lager- und Arbeitsflächen sind dort ausgeschlossen; ausnahmsweise dürfen Stellplätze in begrenzter Anzahl (bis zu 20 % der Pflichtstellplätze) errichtet werden. Die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der straßenseitigen Grundstücksflächen stellen einen Anreiz für den Bauherrn dar, die Gebäude so weit wie möglich an die Straße heranzuschieben.

Im Zusammenhang mit der gärtnerischen Gestaltung der Vorzonen ist es als erstrebenswert anzusehen, wenn auf eine straßenseitige Einfriedigung allgemein verzichtet werden könnte. Nur aus sicherheitstechnischen Gründen kann eine Einfriedigung ausnahmsweise in der Vorzone errichtet werden. Sie ist dann um mindestens 1,50 m von der Straßengrenze abzusetzen und in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.

In privaten Pflanz- oder Sukzessionsflächen dürfen keine Einfriedigungen errichtet werden. Soweit ein Einfriedigungserfordernis besteht, sind die Baugrundstücke entlang der Grenze zu den genannten Flächen einzufriedigen. Diese Regelung vermeidet eine Zerstückelung der Grünstreifen und gewährleistet einen durchgehenden Grünverbund. Weiterhin wird einer mißbräuchlichen Nutzung dieser Flächen als Arbeits- und Lagerflächen vorgebeugt.

Um ein ausreichendes Wachstum der auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden 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 einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen.

Entsprechend einem Hinweis der AKN-Eisenbahngesellschaft sind die an das Bahngelände angrenzenden Anliegergrundstücke durch wirksame Einfriedigungen abzugrenzen. Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die beschriebene Geländeaufhöhung der Bauflächen vorzunehmen. Hierfür wird eine Sandmenge von ca. 700.000 m³ benötigt. Der vorhandene Mutterboden ist vor der Sandaufspülung zu entfernen und in eine Zwischenlagerstätte zu verbringen. Im Plangebiet werden frühgeschichtliche Eisenverhüttungsanlagen vermutet. Bei derartigen Bodenfunden ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte sofort zu benachrichtigen.

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet bedarfsgerecht in mehreren Abschnitten zu erschließen, beginnend mit einem ersten Abschnitt an der Anschlußstelle Saalestraße. Schon in dieser Phase müssen bestimmte Vorleistungen für die späteren Abschnitte erbracht werden, z. B. das Regenwasserklärbecken für das Teilgebiet I, ein Teilabschnitt der offenen Gerinne und die Wasserzuführung zu den Niederungsflächen.

Die notwendige Geländeaufhöhung soll entsprechend der Abschnittsbildung vorgenommen werden. Es bietet sich an, die erforderlichen Sandmengen aus der Entnahmestelle im Spülverfahren auf die jeweiligen Flächen zu transportieren.

Die Erschließung der einzelnen Abschnitte wird sich voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Für die Erschließungsmaßnahmen sollen Zuschußmittel vom Land Schleswig-Holstein eingeworben werden. Bei der Abschnittsbildung sind an den Endpunkten der Erschließungsstraßen provisorische Wendemöglichkeiten u. a. auch für den öffentlichen Nahverkehr zu schaffen.

Sofern es der Stadt Neumünster gelingt, sämtliche Bauflächen zu erwerben, können die Erschließungsbeiträge durch einen generellen Beschluß der städtischen Gremien im Wege einer Ablösevereinbarung mit den Kaufpreisen abgegolten werden. Anderenfalls sind gesonderte Erschließungsbeiträge von Privateigentümern zu erheben.

Vorstehendes gilt sinngemäß auch für die Verteilung der Kosten für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und den dazu notwendigen Grunderwerb.

Die vorgesehene bauliche Nutzung erfordert eine Verlegung der über das Plangebiet verlaufenden 60-kV-Freileitung, die von der Schleswig betrieben wird.

2. Grunderwerb, Bodenordnung

Im Interesse einer zielgerichteten Ansiedlungspolitik ist der Erwerb aller Bauflächen seitens der Stadt Neumünster anzustreben. Die Verfügbarkeit über Grund und Boden ermöglicht es, daß im Industriegebiet auch nur diejenigen Betriebe angesiedelt werden, die auf diese Nutzungsart als Zulässigkeitsvoraussetzung angewiesen sind.

Voraussetzung für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ein entsprechendes Verfügungsrecht über die dafür vorgesehenen Flächen. Der Grunderwerb verschafft auch in diesem Fall die beste Rechtsposition.

Die abschnittsweise Erschließung des Baugebietes ermöglicht einen zeitlich gestaffelten Grunderwerb sowohl für die Bauflächen als auch für die Ausgleichs- und Ersatzflächen. Vorrangig sind die für die Regenwasserableitung benötigten Flächen zu erwerben.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich. Mit einigen Landwirten muß über den Ankauf von größeren Flächen verhandelt werden. Im Zuge dieser Grunderwerbsverhandlungen kommt möglicherweise ein Flächentausch in Frage.

3. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke und privaten Grünflächen getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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).

4. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Dies gilt allerdings nur für die festgesetzten Baugebiete in den Teilgebieten I und II. In dem genannten Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

Die außerhalb der Baugebiete gelegenen Flächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Hier gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit § 35 BauGB.

Sofern die Grundstücke durch Festsetzungen betroffen sind, die der Allgemeinheit dienen, oder die über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgehende Nutzungsbindungen beinhalten, können die Eigentümer Entschädigung oder unter bestimmten Voraussetzungen auch die Übernahme der Flächen verlangen.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Die übrigen Teilflächen können im Landschaftsschutz verbleiben.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes faßt folgende Flächen:

<u>Engerer Bereich der Baugebiete</u>		<u>ha</u>	<u>%</u>
- Industriegebiet	einschließlich	65,4	27,5
- Gewerbegebiet	private Grünflächen	8,3	3,5
- Verkehrsflächen		6,1	2,6
- Flächen für Versorgungsanlagen (SWN)		0,8	0,3
- Öffentliche Grünflächen		8,1	3,4
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses		0,2	0,1
Teilfläche		88,9	37,4
<u>Bereich außerhalb der Baugebiete</u>		<u>ha</u>	<u>%</u>
- Grünflächen mit Pflanzbindungen		5,7	2,4
- Grünflächen ohne Pflanzbindungen		9,1	3,8
- Flächen für die Landwirtschaft, überlagert mit Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz		112,7	47,4
- Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		1,3	0,6
- Waldflächen		0,4	0,2
- Flächen für Abgrabungen mit umgebenden Grünflächen		18,8	8,0
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses		0,8	0,4
Teilfläche		148,8	62,6
Gesamtfläche		237,7	100,0

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Geländeaufhöhung der Bauflächen einschließlich der Vorarbeiten entstehen Kosten in Höhe von 13.215.000,-- DM. Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 20.000.000,-- DM ermittelt worden. Die Gemeinde trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von etwa 2.510.000,-- DM ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft umfassen sowohl den anteiligen Grunderwerb als auch die durchzuführenden Maßnahmen. Insgesamt sind Kosten in Höhe von 8.600.000,-- DM ermittelt worden.

Für die Verlegung der 60-kV-Freileitung entstehen Kosten in Höhe von 500.000,-- DM.

Die Höhe der letztlich auf die Stadt Neumünster entfallenden Gesamtkosten ist abhängig von den erwarteten Zuschüssen und kann noch nicht beziffert werden.

Neumünster, den 16. Oktober
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag

(Hörst)

Diese Begründung wurde durch satzungsändernden Beschluß der Ratsversammlung am 7. November 1995 gebilligt.

Neumünster, den 15. November 1995
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag

(Hörst)

