Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 117 – GEWERBEGEBIET GADELANDER STRAßE / KROKAMP -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ZWISCHEN DER STRASSE KROKAMP IM SÜDEN UND DEN FLURSTÜCKEN 233 UND 294 IM NORDEN IM STADTTEIL WITTORF.

Übersichtsplan o.M.

Der Oberbürgermeister
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 04.09.2017
Seiten: 11

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 3

2. Planungsanlass, Planungserfordernis 3

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand 4

B. PLANUNGSINHALTE 5

1. Planungskonzept 5

2. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 5

3. Festsetzungen der Planänderung 6

4. Verkehr, Erschließung, technische Ver- und Entsorgung, Grünflächen 7

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN 8

1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft 8

2. Artenschutz 8

3. Immissionsschutz 8

D. PLANDURCHFÜHRUNG 9

Hinweise 9

2. Rechtsfolgen 9

3. Bodenordnung 9

4. Städtebauliche Gebote 9

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG 10

1. Flächenangaben, Daten 10

2. Kosten und Finanzierung 10

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

Am 20.07.2004 wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Eigentümer des Grundstücks der Bebauungsplanänderung beabsichtigt den Gebäudekomplex Krokamp 25-29 in seinem ursprünglichen Zustand als Wohn- und Bürogebäude zu nutzen.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, da das derzeitige Planungsrecht durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 117 „Gewerbegebiet Gadelander Straße/Krokamp" ein Gewerbegebiet festsetzt. Im gesamten Bereich der Gadelander, Ruhr-, Moselstraße und dem Krokamp ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Einschränkung für den Einzelhandel festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung dient einer planungsrechtlichen Grundlage zur Nutzung des Komplexes als Wohngebäude im Westen und Bürogebäude im Osten des Planänderungsbereichs. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 sieht deshalb die Entwicklung eines Mischgebietes vor.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Aufstellung der Planänderung im beschleunigten Verfahren wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Planung dient der Innenentwicklung, denn das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und erfasst einen bereits rechtskräftig überplanten und baulich vorgeprägten Bereich. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage wird durch die gezielte innere Verdichtung des Siedlungsgefüges vermieden.

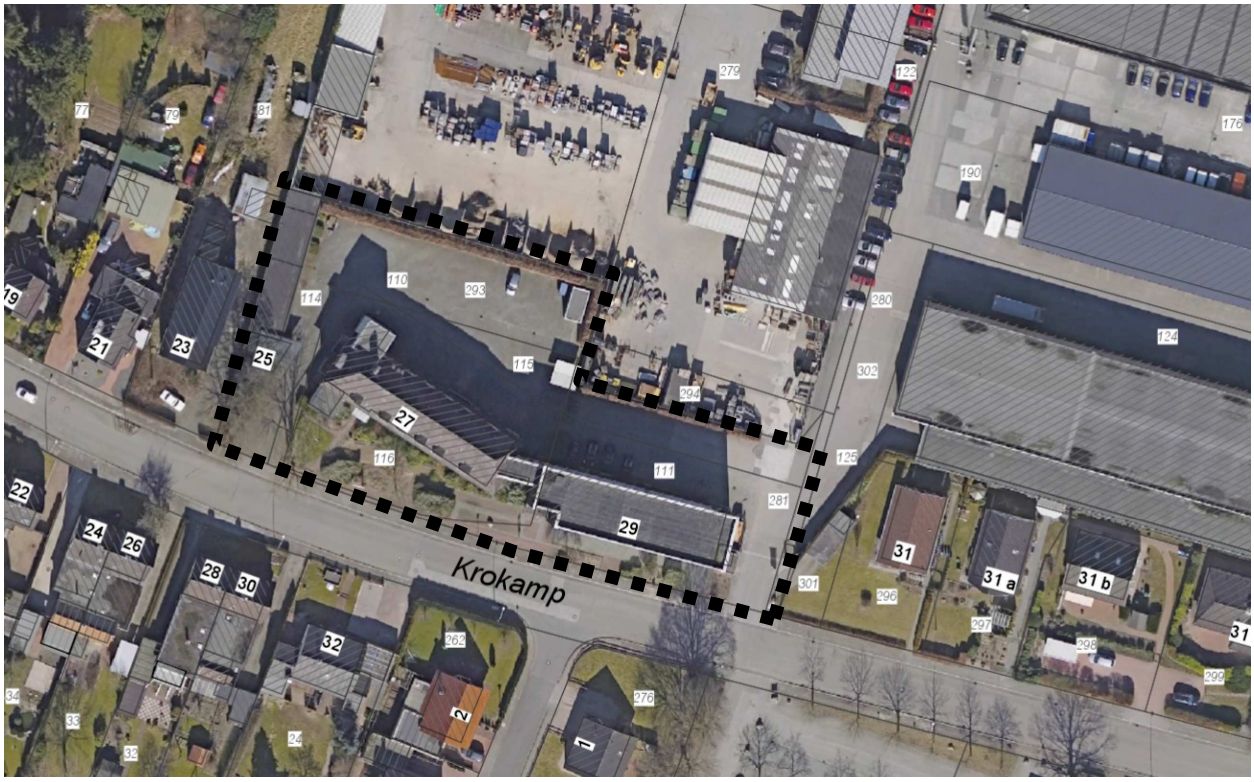
- Die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (Größe des Plangebietes: rd. 3.880 m²; Größe der zulässige Grundfläche baulicher Anlagen rd. 2.750 m²).

- Es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet.

- Es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB soll daher Anwendung finden. Hierbei entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus. Am 18.05.2017 hat im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Wittorf eine Bürgeranhörung stattgefunden, in welcher über den Planungsstand informiert wurde.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand



Luftbild 2016, o.M.

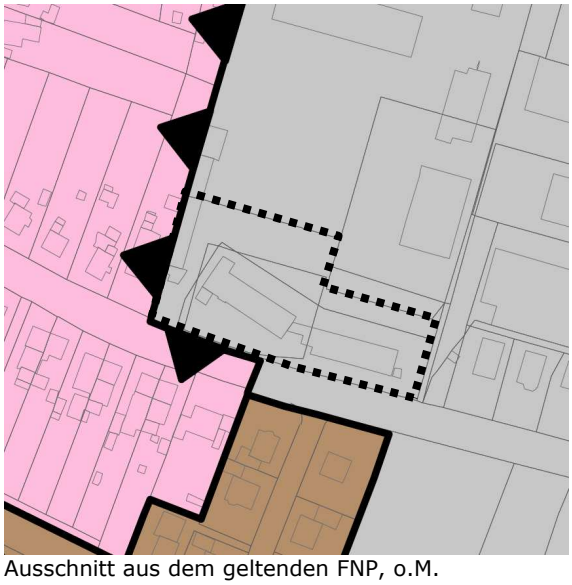
Der Plangeltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Süd im Stadtteil Wittorf, einem Gewerbegebiet, welches seit den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts entstandenen ist und aktuell südlich der Südumgehung weiter wächst. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Großflecken) beträgt rund 3 km. Das Gebiet umfasst einen nördlich der Straße Krokamp gelegenen Teilbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 117 „ Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp". Die südlich des Plangebietes verlaufende Straße Krokamp wird westlich des Geltungsbereiches zur Tempo-30-Zone und ist dort zunehmend wohnbaulich geprägt. Ein Mischgebiet befindet sich südlich des Planänderungsbereichs. Im Westen befinden sich Wohnnutzungen, die nach §34 BauGB zu beurteilen sind. Nördlich und östlich des Planänderungsbereichs befinden sich diverse Gewerbebetriebe mit offenen und geschlossenen Lagerstätten. Die Zufahrt zu diesen Betrieben wird z.T. auch über das Plangebiet sichergestellt.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

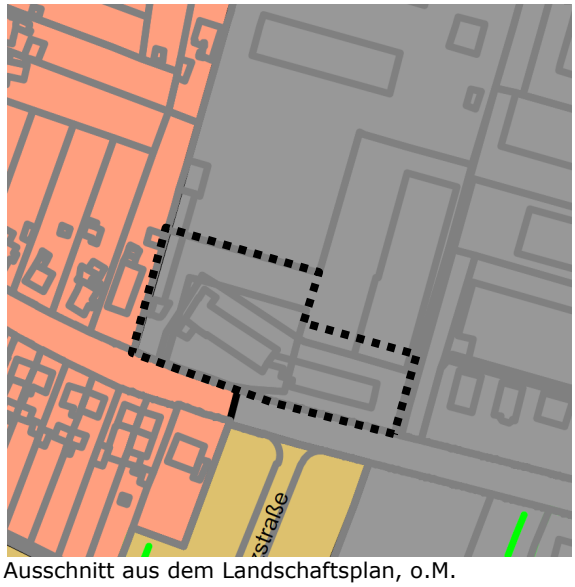
In der gegenwärtig geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes 1990 (siehe verkleinerte Darstellung) ist das Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist anzupassen. Vorgesehen ist eine Darstellung des gesamten Bereiches als gemischte Baufläche. (siehe Anlage). Westlich angrenzend stellt der FNP außerdem „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (siehe verkleinerte Darstellung) baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf und sieht entsprechend auch eine gewerbliche Baufläche vor. Weitere planungsrelevante Zielaussagen für das Gebiet werden auf der Ebene der Landschaftsplanung nicht getroffen.

Aus der geltenden Landes- und Regionalplanung ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen für die Planung.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, o.M.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, o.M.

B. PLANUNGSINHALTE

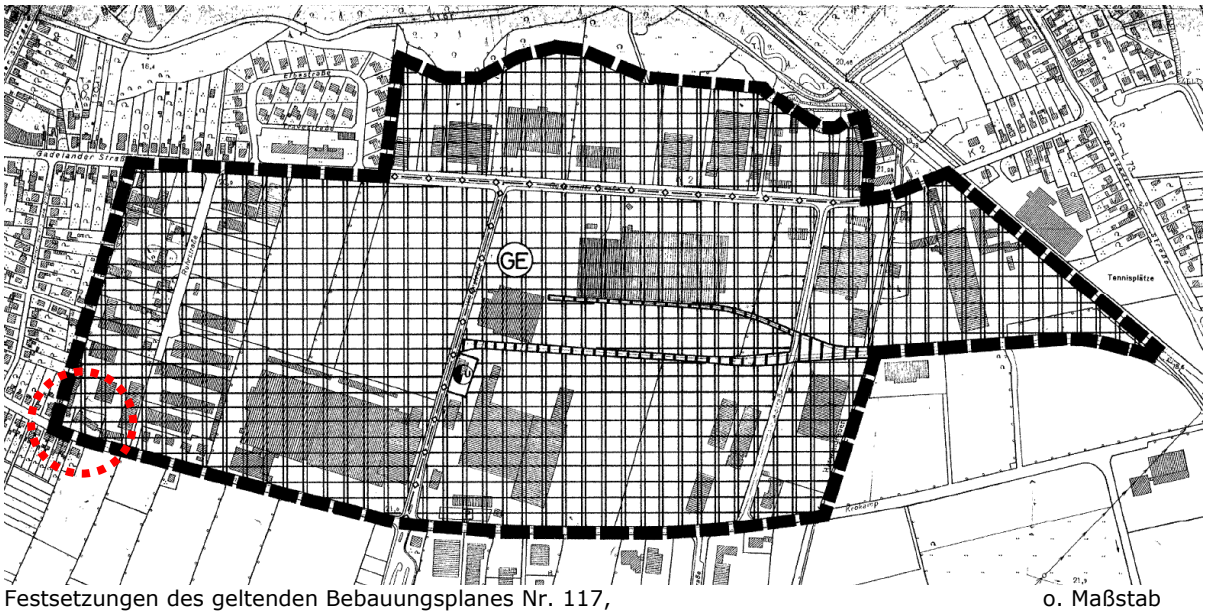
1. Planungskonzept

Zentraler Gegenstand der Planänderung ist die Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken und als Büro. Damit soll der ursprüngliche Zustand der Gebäude wiederhergestellt werden.

2. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117

Der Planänderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 117 „ Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp". Hier ist ein Gewerbegebiet gem. §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht bestimmt. Dementsprechend handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Einzelhandelsnutzungen sind nur in Verbindung mit Herstellungs- Wartungs-, Reparatur-, Kundendiensteinrichtungen zulässig und müssen der Hauptnutzung gegenüber in einem untergeordneten Verhältnis stehen.

Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Stand vor Durchführung der vorliegenden 5. Änderung werden in der untenstehenden Abbildung wiedergegeben.



Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 117, o. Maßstab

3. Festsetzungen der Planänderung

Art und Maß der Nutzung
Das Baugebiet wird als gegliedertes Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im MI 1 ist vorrangig die Wohnnutzung zulässig. Im MI 2 sind andere Nutzungsarten von Mischgebieten nach §6 BauNVO zulässig. Die Nutzungsmischung der Gebietsart wird somit insgesamt sichergestellt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nr. 6 und 7 des § 6 Abs. 2 BauNVO) sind im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund der Größenordnung des Plangebietes ungeeignet. Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes in direkter Nähe von Wohnnutzungen sind Tankstellen in diesem Bereich des Krokamp städtebaulich problematisch.

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine bestehende Wohnbebauung. Mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, soll im MI 1 eine mit der Umgebung verträgliche Nutzung festgesetzt werden. Die Nutzungen nach §6 Abs. 2 Nr. 2 - 8 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO) sind im MI 1 ausgeschlossen oder z.T. nur ausnahmsweise zulässig (s.u.). Mit diesen Festsetzungen als MI einerseits und der Beschränkung auf wohnumfeldadäquate Nutzungen andererseits wird einer Vorgabe des FNP entsprochen, der „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" an der westlichen Grenze des Planänderungsbereiches vorsieht.

Um Bestandsnutzungen planungsrechtlich zu sichern, können im MI 1 die Nutzungen nach §6 Abs. 2 Nr. 2 und 5 (Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in einem untergeordneten Verhältnis zur Wohnnutzung stehen.

Im Sinne des gegliederten Mischgebietes sind im MI 2 die Nutzungen nach §6 Abs. 2 Nr. 1, 6 und 7 ausgeschlossen.

Die Ausnahme nach §6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil der Planänderung.

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, die Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit der Herstellung-, Wartungs-, Reperatur- und Kundendiensteinrichtung zulässt. Damit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster berücksichtigt, welches eine Konzentration von Einzelhandel auf bestimmte Standorte vorsieht. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen zu den primären Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen müssen. Diese Festsetzung ist nötig, um eine Konzentration des Einzelhandels zu befördern.

Entscheidende Bestimmungsgröße für das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, letztlich also für die Bebauungsdichte in einem Siedlungsbereich, ist die Grundflächenzahl (GRZ). Es wird für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese ermöglicht es, einen bis zu 60%igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird ein dem angestrebten Siedlungscharakter angemessener Freiflächenanteil erreicht. Die angrenzenden Gewerbegebiete haben eine GRZ von 0,8, die Wohnbebauung von 0,2- 0,3. Nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Die Festsetzung ermöglicht eine vom Bestand des Plangebietes abgeleitete Versiegelungsmöglichkeit und orientiert sich damit eher an den umliegenden Gewerbegebieten. Eine auch der Wohnbebauung gegenüber angemessene Gebäudekubatur soll über die Festsetzungen der Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse sowie First- und Traufhöhe sichergestellt werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das MI 1 auf zwei, für das MI 2 auf drei festgesetzt. Damit soll städtebaulich ein Übergang zum Wohngebiet sichergestellt werden.

Ähnlich verhält es sich mit den Höhenbegrenzungen. Die Höhenbegrenzung von 13 m (Firsthöhe) orientiert sich an den Bestandsgebäuden, die in ihrer Höhenentwicklung als städte-

baulich angemessen beurteilt werden. Diese Höhenbegrenzung wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, um einen angemessenen Übergang zum angrenzen Wohngebiet (Einfamilienhausbauweise) sicherzustellen. Die Traufhöhe von 7 m wird hingegen nur für das MI 1 festgesetzt. Diese soll, angrenzend zur Wohnbebauung, die Entstehung von Staffelgeschossen verhindern, die regelmäßig wie ein drittes Vollgeschoss wirken.

Durch Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Geschossfläche in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt. Geschossflächen von Dachgeschossen, die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterhalb der Vollgeschossgrenze bleiben, werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet. Das große Baufenster im MI 1 und eine hohe GRZ sollen eine maximale Flexibilität in der Umsetzung möglicher Gebäudetypologien ermöglichen. Zugleich soll aber die Maßstäblichkeit in Bezug auf die westlich angrenzende Wohnbebauung gewahrt bleiben. Im MI 1 wird deshalb die GFZ auf 0,6 beschränkt. Im MI 2 hingegen wird die Begrenzung der GFZ deutlich weniger restriktiv gehandhabt und auf 1,2 festgesetzt. Die geringe Grundfläche einerseits, aber auch die Nähe zu den großmaßstäblichen Gewerbehallen soll auch hier einen verträglichen Übergang gewährleisten.

Bauweise
Im Mischgebiet (MI) wird die offene Bauweise nach §22 Abs.2 Satz 1 festgesetzt, was den umliegenden Gebietsprägungen entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird entlang der Erschließungsstraße die Bauflucht des westlichen Krokamp aufgenommen. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen orientiert sich die Baugrenze am Mindestmaß der zulässigen Bauhöhe und wird dementsprechend mit 5 m Abstand festgesetzt.

In den Bebauungsplan wird des Weiteren eine Festsetzung aufgenommen, nach der Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, die außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, einen Abstand von mindestens 6 m von den öffentlichen Straßenflächen haben müssen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine dominante Prägung des Straßenraumes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird.

4. Verkehr, Erschließung, technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch den Krokamp erschlossen. Auf Höhe des Plangebietes ist der Krokamp eine Tempo-30-Zone mit LKW Durchfahrtsverbot. Eine weitergehende Erschließung des Plangebietes ist nicht notwendig.

Eine bestehende Verbindung von der Ruhrstraße zum Krokamp über das östliche Plangebiet wird durch die Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger aufgenommen.

Die Oberflächenwasser müssen im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt daher über straßenbegleitende Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes. Auch das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht Anlagen zur Regenwassernutzung zugeführt wird. Die Abflüsse von Dächern sind auf dem Grundstück unterirdisch über Rigolen oder oberflächlich über Mulden zu versickern, da nur so eine adäquate Entwässerung sichergestellt werden kann. Stellplatz- und Fahrflächen sind oberflächlich über Mulden auf dem Grundstück zu entwässern. Durch geeignete Maßnahmen können die Abflüsse von diesen Flächen reduziert werden. Detailliertere Planungen und Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück sind mit der unteren Wasserbehörde in einem frühen Planungsstadium im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Planung handelt die der Innenentwicklung dient und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann ihre Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein. Es werden keine Flächen beansprucht, die nicht bereits Bauland waren.

2. Artenschutz

Das Planänderungsgebiet besteht fast vollständig aus versiegelten Flächen. Es ist nicht bekannt und nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- oder Tierarten betroffen sein werden. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Rodungsarbeiten dürfen gem. §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) nur zwischen dem 01. Oktober und 15. März, die Baufeldräumung nicht vom 01. April bis 30. August erfolgen.

3. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Unmittelbar nördlich des Planänderungsgebietes schließt sich das Gewerbegebiet „Gadelander Straße/Krokamp" an. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan mit Rechtsgültigkeit vom 16.06.1996, der lediglich die Art der Nutzung (GE) festsetzt. Dementsprechend sind die möglichen Nutzungen der nördlich angrenzenden Grundstücke des Nutzungskatalogs der BauNVO von 1990 zulässig. Auch die heutige Nutzung als offenes Lager eines Bauunternehmens entspricht diesen Festsetzungen. Die vorgesehene, unmittelbar angrenzende Nutzung im Planänderungsbereich (Wohnungen und Büro) wären aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Deshalb werden einschränkende Festsetzungen aufgenommen um die vorgesehenen Nutzungen von den Emissionen des benachbarten Gewerbegebietes zu schützen. Die Einschränkungen betreffen alle dem GE zugewandten Fassaden. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind deshalb dort nur Fenster von Nebenräumen zulässig. D.h. es sind dort keine schutzbedürftigen Räume, wie beispielsweise Schlaf-, Wohn-, Esszimmer o.ä. zulässig. Denkbar sind beispielsweise Erschließungs- und Sanitärräume oder Küchen (aber keine Wohnküchen). Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind nur dann zulässig, wenn diese nicht dem Belüften der Räume dienen. D.h. sie sind nicht zu öffnen. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Dies könnten beispielsweise entsprechend hergestellte Laubengänge, Wintergärten, o.ä. sicherstellen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht jedenfalls nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen und ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm ungeeignet.

Verkehrslärm

Aus den Daten einer Verkehrszählung der Kreuzung Altonaer Straße/Wiesenstraße/Krokamp von Nov 2015 geht hervor, dass der Tagesverkehr im Querschnitt 1676 Fahrten beträgt. (Quelle: BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, 2016): Verkehrsuntersuchung Altonaer Straße) Da die Altonaer Straße als Hauptverkehrsstraße das Wohngebiet im Bereich des westlichen Krokamp an die Neumünsteraner Innenstadt und die BAB 7 anschließt und auf Höhe des Planänderungsgebietes der Krokamp in Richtung Altonaer Straße für LKW gesperrt ist, ist davon auszugehen, dass es sich bei den o.g. Zahlen um höhere Werte handelt, als sie auf Höhe des Planänderungsgebietes vorkommen. Dennoch werden die o.g. Werte als

Maßgabe für Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen angewandt. Demnach sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle dem Krokamp zugewandten Außenfassaden der schutzbedürftigen die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 in allen Geschossen vorzusehen.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

Hinweise

Kulturdenkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Kampfmittel
Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das
Landeskriminalamt
Sachgebiet 323
Mühlenweg 166
24116 Kiel
durchgeführt.

Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Altlastenverdacht
Bei einer Betriebsstillegung ist nicht auszuschließen, dass eine Altlastenrelevanz entsteht. Dem Altlastenverdacht kann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachgegangen werden.

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans vollständig ersetzt. Die Änderung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Festsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

3. Bodenordnung

Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Mischgebiet	0,42 ha	100,0 %
Gesamtfläche	**0,42 ha**	**100,0 %**

2. Kosten und Finanzierung

Es sind keine Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Neumünster, den 22.05.2017
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

Heilmann

Diese Begründung wurde laut Beschluss der Ratsversammlung am 12.12.2017 gebilligt.
Neumünster, den 13. Dezember 2017
Sachgebiet IV
- Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung -
Im Auftrag

Heilmann

Ausschnitt aus dem geltenden FNP, o.M.

Ausschnitt Anpassung FNP, o.M.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

Wohnbauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Gemischte Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Gewerbliche Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplananpasuung

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung / Stadtentwicklung

6. Anpassung des Flächennutzungsplanes 1990 (zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp")

Maßstab: ohne

Nord

Übersichtsplan

bearbeitet:	18.05.2017	E_Candan	Neumünster, den 18.05.2017
geändert:	19.05.2017	E_Candan	I.A.

Datengrundlage ALKIS. 2016. Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geoinformationen)