

Original

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 122 "Schwarzer Weg", Gebiet beiderseits des Schwarzen Weges zwischen Wasbeker Straße, ungerade Hausnummern 335 bis 361 und der Kleingartenanlage "Glückauf" in den Stadtteilen Böcklersiedlung-Bugenhagen und Faldera

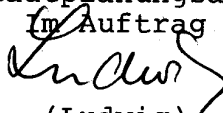
Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
6. Die bauliche und sonstige Nutzung
7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte
8. Maßnahmen zur Plandurchführung
9. Flächenbilanz, Zahlenangaben
10. Kosten und Finanzierung

Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 14.01.1986 gebilligt.

Neumünster, den 01.04.1986



Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

(Ludwig)

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BBBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BBauG haben die Gemeinden die Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zweck des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung enthält keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG. Sie wird auch nicht als Satzung beschlossen, sondern sie ist lediglich von der Ratsversammlung zu billigen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Grundstücke Wasbeker Straße ungerade Hausnummern 335 bis 361 und im Süden und Südosten durch die Kleingartenanlage "Glückauf" begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Gärtnerei Wasbeker Straße Nr. 333, im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des Schwarzen Weges. Für die Straßenverkehrsfläche der Wasbeker Straße und das östlich angrenzende Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 100.

Die Flächen innerhalb des rund 6,5 ha großen Geltungsbereiches werden zum Teil gewerblich, zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Wasbeker Straße 351 wird für Zwecke des Gemeinbedarfs durch die Überbetriebliche Ausbildungsstätte (ÜAS) für das Baugewerbe genutzt. Die an die Gärtnerei angrenzenden Grundstücke im Osten des Geltungsbereiches sind seit etlichen Jahren ungenutzt. Auf diesen Grundstücken ist mittlerweile eine relativ üppige Vegetation (unter anderem Bäume, Büsche, Sträucher) herangewachsen.

Das Gebiet ist verkehrsmäßig durch die Wasbeker Straße und den Schwarzen Weg erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Schmutzwasser sind in der Wasbeker Straße vollständig, im Schwarzen Weg zum Teil vorhanden.

Das Plangebiet wird teilweise von einer 20-kV-Freileitung der Stadtwerke Neumünster überquert. Nach Angabe der Stadtwerke Neumünster ist eine Verkabelung dieser

Freileitung für das Jahr 1986 vorgesehen.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine den Planungszielen entsprechende bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu erreichen. Das Gebiet soll größtenteils als Gewerbegebiet genutzt werden. Das Grundstück der Überbetrieblichen Ausbildungsstätte (ÜAS) für das Baugewerbe einschließlich des südlich daran angrenzenden Geländes soll als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. In Verbindung mit der Überbetrieblichen Ausbildungsstätte ist der Bau eines medizinischen Untersuchungszentrums der Bauberufsgenossenschaft vorgesehen. Diese Einrichtung hat wie die Überbetriebliche Ausbildungsstätte gleichermaßen eine überregionale Bedeutung.

Die verbleibenden Restflächen zwischen den Bauflächen und der Kleingartenanlage "Glück Auf" sind als Erweiterungsflächen für die Kleingartenanlage vorgesehen und sollen im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt werden.

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

Die geplanten Nutzungen erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes 1966 der Stadt Neumünster. Zu Lasten der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt werden. Die gewerbliche Baufläche wird zum Teil in gemischte Baufläche und zum Teil in Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Zur verkehrlichen Erschließung der neuen Baugrundstücke ist der Bau von zwei Stichstraßen vorgesehen. Die von der Wasbeker Straße abzweigende Stichstraße erschließt die Baugrundstücke des vorgesehenen Mischgebietes und die angrenzende Erweiterungsfläche für die Kleingartenanlage.

Die vom Schwarzen Weg abzweigende Stichstraße erschließt die angrenzenden Grundstücke des Gewerbegebietes und das medizinische Untersuchungszentrum. Bei der letztgenannten Stichstraße wird auf die Anlegung eines Wende-

platzes verzichtet. Wendemöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfallfahrzeuge werden durch Begründung eines Fahrrechtes im Bereich der geplanten Stellplatzanlage des medizinischen Untersuchungs-zentrums gesichert.

Der Schwarze Weg ist entsprechend den zukünftigen Verkehrsbedürfnissen auszubauen. Da die Fahrbahn den vorhandenen Raum zwischen den beidseitigen Knicks in voller Breite beansprucht, wird ein gesonderter Fuß- und Radweg auf der dem Baugebiet zugewandten Seite des Knicks angelegt.

Der erforderliche Bedarf an Parkplätzen wird durch vorgesehene Parkplätze in den Stichstraßen und durch vorhandene Parkmöglichkeiten an der Wasbeker Straße gedeckt.

Die zur Erschließung der Baugrundstücke zusätzlich erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas sowie Abwasser werden in den geplanten Stichstraßen sowie im Schwarzen Weg verlegt. Die Ableitung von Schmutzwasser bzw. Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Die Müllbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr durchgeführt.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Der Bebauungsplan übernimmt im Prinzip die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan 1966, der entlang der Wasbeker Straße gewerbliche Bauflächen darstellt. Das aus der Vorgabe entwickelte Gewerbegebiet wird allerdings nach Süden hin und um das vorhandene Tankstellengrundstück westlich des Schwarzen Weges erweitert.

Zu den in Gewerbegebieten zulässigen Gewerbebetrieben zählen u.a. auch Einzelhandelsbetriebe. Die verkehrsgünstige Lage könnte dazu führen, daß sich im festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zur zulässigen Größenordnung ansiedeln bzw. vorhandene Betriebe zu Einzelhandelsbetrieben umgewandelt werden.

Eine derartige Entwicklung widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und den Zielen der Innenstadt-erneuerung. Jede zusätzliche Ausdehnung von Verkaufsflächen vergrößert das bereits bestehende Überangebot und wirkt sich nachteilig auf die infrastrukturelle Ausstattung der weniger dicht besiedelten und verkehrsgünstig gelegenen Stadtquartiere sowie auf die Versorgung deren Bevölkerung aus, insbesondere auf die der nicht motorisierten Bürger.

Die Konzentration von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt führt zu Dezentralisierung von Kaufkraft und wirkt damit sowohl den landesplanerischen Zielsetzungen der Sicherung der oberzentralen Funktion

Neumünsters als auch den städtebaulichen Bemühungen der Stadt zur Erneuerung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt entgegen. Der wirkungsvolle Einsatz öffentlicher Investitionen der Infrastruktur und der Städtebauförderung würde durch die Dezentralisierung von Einrichtungen der Versorgung mit Gütern außerhalb des Zentrums erheblich infrage gestellt werden. Dementsprechend ist eine weitere Ausdehnung von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt nach Möglichkeit zu vermeiden. Im Gewerbegebiet sind deshalb nur Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Als weitere Nutzungsarten setzt der Bebauungsplan Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, ein Mischgebiet und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest.

Für das Grundstück der Überbetrieblichen Ausbildungsstätte (ÜAS) für das Baugewerbe und das angrenzende Grundstück, auf dem der Bau eines medizinischen Untersuchungszentrums für die Bauberufsgenossenschaft vorgesehen ist, setzt der Bebauungsplan Baugrundstücke für den Gemeinbedarf fest.

Der Bebauungsplan Nr. 100 setzt für die an den Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Interesse einer städtebaulich sinnvollen Gebietsabstufung wird für die Baugrundstücke zwischen der Überbetrieblichen Ausbildungsstätte und dem genannten allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet festgesetzt.

Die beiderseits des Baugrundstücks für das medizinische Untersuchungszentrum für eine Kleingartennutzung vorgesehenen Erweiterungsflächen bilden die Voraussetzung für einen ungestörten Untersuchungsbetrieb innerhalb des medizinischen Untersuchungszentrums. Aus diesem Grunde wurde auf eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf den benachbarten Flächen verzichtet. An der Nahtstelle zwischen dem nordwestlich an das Grundstück angrenzenden Gewerbegebiet ist zum Schutz des Untersuchungszentrums ein Pflanzstreifen vorgesehen.

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

	Zahl der Voll- geschosse	GRZ	GFZ
Mischgebiet	I	0,3	0,4
Gewerbegebiet	II	0,5	0,8
Grundstücke für den Gemeinbedarf	II	0,5	0,8

Als Bauweise ist grundsätzlich die offene Bauweise vorgesehen. Lediglich für das Grundstück der Überbetrieblichen Ausbildungsstätte ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung erstrecken neben der bereits erwähnten Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten auf die Erhaltung von Wallhecken und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Das Straßenbild entlang der Wasbeker Straße ist durch die an Neumünsteraner Ausfallstraßen typische Mischung von Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung gekennzeichnet. Die durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Baufluchten werden durch die festgesetzten vorderen Baugrenzen in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch entstehen etwa 10 m tiefe Vorgartenbereiche.

Auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedigungen und Vorgärten wird verzichtet.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen erfordert entsprechenden Grunderwerb.

Für den Fall, daß freiwillige Einigungen über die notwendige Veränderung von Grundstückszuschnitten nicht zustande kommt, sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

Es wird davon ausgegangen, daß durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen. Die Erarbeitung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG wird für entbehrlich gehalten.

Es ist vorgesehen, daß die Stadt Neumünster die Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, ihre Grundstücke entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen, sobald die städtebauliche Entwicklung die Durchführung der Maßnahme erfordert (Pflanzgebot, § 39 b Abs. 8 BBauG). Die Maßnahme ist vorher mit den Eigentümern zu erörtern und zu beraten (§ 39 a BBauG). Gegebenenfalls hat die Stadt Neumünster dafür Entschädigungen zu leisten (§ 43 BBauG).

Für die festgesetzten Grünflächen zur Erweiterung der Kleingartenanlage hat die Stadt Neumünster ebenfalls Entschädigungen zu leisten bzw. kann der Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Mischgebiet	0,86 ha	12,4 %
Gewerbegebiet	2,04 ha	29,5 %
Grundstücke für den Gemeinbedarf	2,05 ha	29,5 %
Verkehrsflächen	0,54 ha	7,8 %
Grünflächen	1,43 ha	20,8 %
<u>Gesamtfläche</u>	<u>6,92 ha</u>	<u>100,0 %</u>

10. Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen schlüsseln sich wie folgt auf:

1. Grunderwerb und Freilegung	76.000,-- DM
2. Herstellungskosten einschließlich Begrünung	615.000,-- DM
3. Entwässerung	115.000,-- DM
4. Beleuchtung	41.000,-- DM
	<u>847.000,-- DM</u>

An diesen Kosten hat sich die Stadt Neumünster mit einem Anteil von 10 % zu beteiligen. Die Kosten für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle in Höhe von 60.000,-- DM werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Bei der Übernahme der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen entstehen der Stadt Neumünster voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 29.000,-- DM.

Es wird davon ausgegangen, daß die durch die Realisierung der Pflanzgebote entstehenden Kosten von den Begünstigten übernommen werden.

Neumünster, den 23.09.1985
- Stadtplanungsamt -