

ORIGINAL

BEGRÜNDUNG

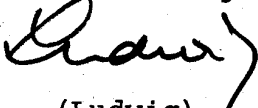
zum Bebauungsplan Nr. 123 "Gewerbegebiet Grüner Weg" Gebiet zwischen der Lindenstraße, Wittorfer Straße, Bundesbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe, dem Grundstück Altonaer Straße 140 - 146 (Teppichwerk Neumünster), Altonaer Straße und Grüner Weg in den Stadtteilen Wittorf und Stadtmitte.

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

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung am 30.03.1993 gebilligt.

Neumünster, den 13.04.1993
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag


(Ludwig)



1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1986 (BGBl. I S. 265). Die Fortführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BauGB 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 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung enthält keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums zwischen der Lindenstraße/Wittorfer Straße (K 9) und der Altonaer Straße (B 4). Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Bundesbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe und das Grundstück Altonaer Straße 140 - 146 (Teppichwerk Neumünster) begrenzt, im Südwesten durch die Straße Grüner Weg, die die Altonaer Straße mit der Lindenstraße verbindet.

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet läßt sich zwei Zeitabschnitten zuordnen. Die Bebauung an der Altonaer Straße und der Lindenstraße/Wittorfer Straße ist vorwiegend in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden, die dazwischenliegenden Flächen wurden in der Nachkriegszeit bebaut.

Die Nutzung im Plangebiet ist durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung gekennzeichnet, das üblicherweise als Gemengelage bezeichnet wird. Die Palette der gewerblichen Nutzung reicht vom produzierenden Gewerbe über Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die in Gemengelagen von Fall zu Fall auftretenden Immissionsprobleme sind durch Aussiedlung eines störenden Betriebes und durch technische Maßnahmen an dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Teppichwerk Neumünster auf ein für die Wohnbevölkerung erträgliches Maß reduziert worden.

Der Anteil des produzierenden Gewerbes ist durch Aufgabe der Textilverarbeitung im Komplex Grüner Weg 9 - 11 zurückgegangen.

Die Umgebung hat eine dem Plangebiet ähnliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Lediglich das ausschließlich durch Wohnbebauung geprägte Gebiet jenseits der Bundesbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe bildet in dieser Beziehung eine Ausnahme.

Das Plangebiet hat durch die Lage zwischen den beiden Ausfallstraßen Altonaer Straße und Lindenstraße/Wittorfer Straße eine verhältnismäßig gute Verkehrsanbindung. Die Straße Grüner Weg dient als Zufahrt zu dem nordwestlich der Lindenstraße/Wittorfer Straße gelegenen Gewerbegebiet Wittorf-Wrangelstraße.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet so festzusetzen, daß die in Gemengelage von Fall zu Fall auftretenden Probleme nach Möglichkeit vermieden werden. Einerseits soll die Wohnbevölkerung im Plangebiet und in der Nachbarschaft vor vermeidbaren Immissionen geschützt werden, andererseits ist der Bestand und die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist weiterhin erforderlich, um einer einseitigen Strukturierung in Richtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entgegenzuwirken. Im Plangebiet befindet sich ein größerer Gebäudekomplex, der ursprünglich vorwiegend für Produktionszwecke genutzt wurde. Eine Umwandlung der Flächen für eine Einzelhandelsnutzung ist auf einen bestimmten Umfang und Bedarfssektor einzugrenzen. Eine unkontrollierte Entwicklung im Einzelhandelsbereich widerspricht den Zielen der Stadterneuerung in der Innenstadt, speziell der angestrebten Wiederbelebung und Stärkung des zentralen Versorgungsreiches der Stadt Neumünster. Hinsichtlich der Zielvorstellungen wird im übrigen auf die Empfehlungen des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens von 1991 verwiesen.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster von 1992 sind die im Plangebiet befindlichen Grundstücke als Wohnbau-, gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die für die Erneuerung der Innenstadt aufgestellte Rahmenplanung ist insoweit zu beachten, daß im Plangebiet nur solche Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, die sich nicht nachteilig auf die Erneuerung und Entwicklung des Stadtzentrums auswirken.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen; zusätzliche Erschlie-

Bungen sind nicht geplant. Das gewerblich genutzte Grundstück an der Bundesbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe verfügt über einen Gleisanschluß.

Der Bedarf an Parkplätzen ist durch die vorhandenen Parkmöglichkeiten an den das Plangebiet begrenzenden Straßen und an der Stichstraße Am Anger abgedeckt. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs ist davon auszugehen, daß aufgrund von Nutzungsänderungen zusätzlich erforderliche Stellplätze auf den betreffenden Grundstücken untergebracht werden können.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

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

Das im Plangebiet vorhandene Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung wird entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und der gewerblichen Wirtschaft wie folgt berücksichtigt:

Entlang der Wittorfer Straße/Lindenstraße und im nordwestlichen Abschnitt der Stichstraße Am Anger wird entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der daran anschließende, ausschließlich gewerblich genutzte Bereich wird im Interesse der benachbarten Wohnnutzung als Gewerbegebiet mit der Einschränkung festgesetzt, daß dort nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Grundstücke Altonaer Straße 148 - 178 und die Grundstücke Grüner Weg 47 - 51 wird entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Davon ausgenommen bleiben die rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Altonaer Straße 150 und 162 sowie die hinter den Grundstücken Altonaer Straße 164 - 168 gelegenen Grundstücksflächen. Diese Flächen werden bereits gewerblich genutzt bzw. sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Da in diesem Bereich bisher keine Wohnbebauung vorhanden ist und auch zukünftig keine Wohnbebauung entstehen soll, werden die betreffenden Grundstücksflächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Ausschluß von Wohngebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im Mischgebiet begründet sich aus der benachbarten gewerblichen Nutzung. Es gilt, vorrangig dafür zu sorgen, mögliche Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und einer heranrückenden Wohnbebauung auszuschließen.

Die restlichen Grundstücksflächen im Plangebiet werden ausschließlich gewerblich genutzt, wobei das Grundstück Grüner Weg 9 - 11 wegen der großflächigen Einzelhandelsnutzung als Sonderfall zu betrachten ist. Für die genannten Flächen wird mit Ausnahme des Grundstücks Grüner Weg 9 - 11 ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zu den in Gewerbegebieten zulässigen Gewerbebetrieben zählen unter anderem 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. Dadurch kann, insbesondere auch aus den Sogwirkungen des festgesetzten Sondergebietes die Gefahr entstehen, daß sich das Gewerbegebiet bei einem engen Nebeneinander von Einzelhandelsnutzungen in ein faktisches Sondergebiet entwickelt. Eine derartige Entwicklung widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen zur flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung und den Zielen der Innenstadtenerneuerung. Eine weitere Konzentration von Einzelhandelsflächen an einem bereits vorhandenen Einzelhandelsschwerpunkt kann sich nachteilig auf die infrastrukturelle Ausstattung der weniger dicht besiedelten und verkehrsunünstig gelegenen Stadtquartiere sowie auf die Versorgung deren Bevölkerung auswirken, 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 zur Sicherung der oberzentralen Funktion Neumünsters als auch den städtebaulichen Bemühungen der Stadt zur Erneuerung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt entgegen. Der wirkungsvolle Einsatz öffentlicher Investitionen würde durch die Dezentralisierung von Versorgungseinrichtungen erheblich in Frage gestellt werden. Dementsprechend ist eine weitere Ausdehnung von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt zu steuern und ggf. einzuschränken. Im Gewerbegebiet sind deshalb nur Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig; die Einzelhandelsnutzung muß zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Für die Grundstücke Grüner Weg 9 - 11 ist vorgesehen, die Voraussetzungen für begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzung zu schaffen und gleichzeitig die Nutzung so zu differenzieren, daß Auswirkungen auf die gesamtstädtische Versorgung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in vertretbaren Grenzen gehalten werden. Die Einzelhandelsnutzung einschließlich Schank- und Speisewirtschaften wird auf eine Bruttogeschoßfläche von höchstens 12.000 m² begrenzt. Hiervon sind höchstens 2.000 m² für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs (u. a. Nahrungsmittel ...) zulässig, auf der übrigen Fläche ist nur der Vertrieb von von Bedarfsgütern des langfristigen Bedarfs wie Möbel, Kücheneinrichtungen, Heimtextilien, Heizungs- und Sanitärobjekte sowie der Vertrieb von Bekleidungsartikeln zulässig.

Für die Geschoßfläche, die nicht für Einzelhandel einschließlich Schank- und Speisewirtschaften genutzt wird, soll eine anderweitige gewerbliche Nutzung offengehalten werden. Die für das Grundstück Grüner Weg 9 - 11 getroffene Sondergebietsfestsetzung umfaßt neben der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften im wesentlichen die in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vorhaben.

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

	Zahl der Vollgesch.	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	I	0,2	0,3
Allgemeines Wohngebiet	II	0,3	0,5
Mischgebiet	II	0,3	0,5
Gewerbegebiet	II	0,4	0,6
Gewerbegebiet	III	0,4	0,8
Sondergebiet	II	0,4	0,6

Während nach den früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, z. B. in Keller- und Dachgeschossen, bei der Ermittlung der Geschoßflächen stets mitzurechnen waren, sind sie nach der Baunutzungsverordnung 1990 nur mitzurechnen, wenn der Bebauungsplan dieses festsetzt. Eine entsprechende Anrechnung wird insbesondere für das Sondergebiet, aber auch für die Gewerbe- und Mischgebiete als erforderlich angesehen. Bei weiträumigen Gebäudekomplexen in diesen Gebieten könnten anderenfalls umfangreiche Nutzflächen in Kellergeschossen und Dachgeschossen entstehen. Die Nichtanrechnung dieser Flächen könnte im Extremfall bis zu einer Verdoppelung der nach den Festsetzungen zulässigen Geschoßflächen führen. Im Interesse einer kontrollierbaren Einhaltung der Nutzungsdichte ist deshalb eine textliche Festsetzung über die Anrechnung von außerhalb der Vollgeschosse gelegenen Aufenthaltsräumen auf die zulässige Geschoßfläche in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese Festsetzung gilt für die Mischgebiete, Gewerbegebiete und das Sondergebiet.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise in Teilen des Gewerbegebietes und im Sondergebiet berücksichtigt die im Interesse der städtebaulichen Ordnung beabsichtigten Abstände von den seitlichen Grundstücksgrenzen und die in solchen Gebieten üblichen Gebäudeabmessungen, die die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von höchstens 50 m oftmals überschreiten. Die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die sonstigen Nutzungsfestsetzungen erstrecken sich auf die Erhaltung sowie auf die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern. So ist unter anderem festgesetzt, daß die Stellplatzanlagen im Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen sind, daß auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt.

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Die beabsichtigte Gliederung des Baugebietes wird maßgeblich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl und durch die Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern beeinflusst. Nach den Festsetzungen ist ein relativ hoher Anteil der Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sollten nach Möglichkeit begrünt werden, soweit sie nicht für die An-

legung von Stellplätzen oder die Errichtung von Nebenanlagen beansprucht werden.

Auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten wird verzichtet. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägt.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten in dessen Geltungsbereich alle Festsetzungen vergleichbarer Pläne mit entsprechender Normsetzung außer Kraft. Im vorliegenden Fall ist davon der Fluchtlinienplan 42 betroffen soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt wird.

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 gemäß § 178 BauGB). Die Maßnahme ist vorher mit den Eigentümern zu erörtern und zu beraten (§ 175 Abs. 1 BauGB).

9. Flächenbilanz und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	1,49 ha	12,5 ‰
Mischgebiet	2,5 ha	21,0 ‰
Gewerbegebiet	5,08 ha	42,6 ‰
Sondergebiet	2,54 ha	21,3 ‰
Straßenverkehrsfläche	0,21 ha	1,8 ‰
Bahnanlagen	0,09 ha	0,8 ‰
	<u>11,91 ha</u>	<u>100,0 ‰</u>

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neumünster voraussichtlich keine Kosten. Die Straße Am Anger ist als endgültig hergestellte Erschließungsanlage anzusehen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Neumünster, den 4. Dezember 1992

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag



(Hörst)