

# STADT NEUMÜNSTER

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 123 1. ÄNDERUNG - GEWERBEGEBIET GRÜNER WEG -



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENSTRASSE, WITTORFER STRASSE,  
BUNDESBAHNSTRECKE NEUMÜNSTER - BAD OLDESLOE, DEM GRUND-  
STÜCK ALTONAER STRASSE 140 - 146 (TEPPICHWERK NEUMÜNSTER),  
ALTONAER STRASSE UND GRÜNER WEG IN DEN STADTEILEN WITTORF  
UND STADTMITTE



Übersichtsplan M 1 : 10.000

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

Stand: 18.01.1995  
Anlagen: 7

# **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. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweisen
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

1. Städtebauliche Gebote
2. 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**

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 Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf 2 unterschiedliche Teilbereiche:

1. Das Sondergebiet am Grünen Weg, das durch zeichnerische und textliche Festsetzungen geändert wird und
2. das Mischgebiet an der Altonaer Straße/Grüner Weg, das um eine textliche Festsetzung ergänzt wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Erweiterung der Firma Nortex planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin erforderlich, um der sich abzeichnenden Entwicklung im Bereich Altonaer Straße 160 - 178, zunehmender Gebäude-/Wohnungsleerstand bei gleichzeitig erkennbarer Tendenz zur Umwandlung von Wohn- in Geschäftsraum zu begegnen, der von Seiten der Stadt kein Vorschub geleistet werden soll.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Die Nutzung im Plangebiet ist durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung gekennzeichnet, das üblicherweise als Gemengelage bezeichnet wird. Die Palette der ge

werblichen Nutzung reicht vom produzierenden Gewerbe über Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Nortex, Wandmaker). Für den großflächigen Einzelhandel sind im Bebauungsplan bis jetzt 12.000 qm Bruttogeschosßfläche festgesetzt, davon 2.000 qm für Güter des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungsmittel u. ä.) sowie 10.000 qm für Güter des langfristigen Bedarfs (Möbel, Bekleidungsartikel, u. ä.).

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.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

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.

#### **5. Planungsziele, Auswirkungen**

Mit der Heraufsetzung der Bruttogeschosßfläche von 12.000 qm auf 15.200 qm im Sondergebiet, davon 13.200 qm Bruttogeschosßfläche für Güter des langfristigen Bedarfs, soll der Firma Nortex im Sinne einer Bestandsentwicklung die Möglichkeit eingeräumt werden, entsprechend ihren betriebswirtschaftlichen Überlegungen zu expandieren, um sich so gegen Großanbieter bzw. Textilfilialisten behaupten zu können. Bei Realisierung der Erweiterungsabsichten ist nach einem Gutachten der GfK mit einem Kaufkraftabzug aus der Innenstadt von rd. 6 % zu rechnen. Da die Investitionsabsicht der Firma Nortex in eine Phase konkreter Schritte zur Aufwertung der Innenstadt fällt, wurde mit der Firma Nortex auch über eine zeitliche Streckung bzw. Abschnittsbildung der Investitionsabsicht gesprochen.

Mit der Einschränkung die Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet nur noch ausnahmsweise zuzulassen, soll zum einen erreicht werden, daß der Gebietscharakter erhalten bleibt und keine einseitige Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung hin zu einer Einzelhandelsnutzung entsteht und zum anderen soll vermieden werden, daß durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit hohem Verkehrsaufkommen die z. T. hohe Verkehrsbelastung der Altonaer Straße noch weiter verstärkt wird. Ein weiteres damit verbundenes Ziel ist, die Anzahl der Zu-/Abfahrten an der Altonaer Straße nicht weiter zu erhöhen, um den Verkehrsfluß aufrecht zu erhalten.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweisen**

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 Grundstücke 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.

Zu den in Mischgebieten zulässige Nutzungen zählen auch Einzelhandelsbetriebe. Die derzeitige Situation im Mischgebiet an der Altonaer Straße, ein zunehmender Gebäude- und Wohnungsleerstand, ein in Teilbereichen vorhandener Einzelhandelsbesatz und die verkehrsgünstige Lage könnten dazu führen, daß die Wohnnutzung noch weiter zurückgedrängt wird und sich Einzelhandelsbetriebe bis zur zulässigen Größenordnung ansiedeln, wodurch das Mischgebiet ausgehöhlt würde. Dadurch kann, insbesondere auch aus den Sogwirkungen des festgesetzten Sondergebietes die Gefahr entstehen, daß sich das Mischgebiet zu einem faktischen Sondergebiet entwickelt. Eine derartige Entwicklung widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen zur flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung und den Zielen der Attraktivitätssteigerung der Innenstadt. Eine weitere Konzentration von Einzelhandelsflächen in diesem Bereich könnte sich auch nachteilig auf die infrastrukturelle Ausstattung der weniger verkehrsgünstig gelegenen Stadtteile, insbesondere auf die Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Ein weiterer Aspekt ist die Verkehrsbelastung der Altonaer Straße, die als Autobahnzubringer und Hauptzufahrtsstraße der Beschäftigten zum Industriegebiet Süd fungiert. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit hohem Verkehrsaufkommen und damit verbunden die Erhöhung der Anzahl der Grundstückszu-/abfahrten würde zu einer kritischen Verkehrsbelastung der Altonaer Straße führen, die die Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen würde. Im Mischgebiet sind deshalb Einzelhandelsbetriebe nur noch ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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 u. a. auch Einzelhandelsbetriebe. Die verkehrsgünstige Lage könnte dazu führen, daß sich im festgesetzten Gewerbegebiet Einzel

handelsbetriebe 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 verkehrsgünstig 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 Kundendiensteinrichtungen 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 eine Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzung zu schaffen, dergestalt, daß die Auswirkungen auf die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich noch in Grenzen gehalten werden. Für die zulässige Einzelhandelsnutzung einschließlich Schank- und Speisewirtschaften werden 15.200 qm Bruttogeschosßfläche festgesetzt, von denen höchstens 2.000 qm für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungsmittel, u. a.) zulässig sind. Auf den verbleibenden 13.200 qm Bruttogeschosßfläche ist nur der Vertrieb von Bedarfsgütern des langfristigen Bedarfs wie Möbel, Kücheneinrichtungen, Heimtextilien, Heizungs- und Sanitäröbekte sowie der Vertrieb von Bekleidungsartikeln zulässig.

Die Erweiterung ist aus Sicht der Firma Nortex notwendig, um sich im Sinne einer langfristigen Bestandsicherung auf einem Markt mit wachsendem Konzentrationsdruck behaupten zu können. Auf die Aufnahme weiterer Randsortimente mit Innenstadtrelevanz (Schuhe, Sportbekleidung) wird ausdrücklich verzichtet. Die Firma Nortex beabsichtigt, ihr Angebot weiterhin an 2 Standorten zu präsentieren und zwar für den Innenstadtkunden im Parkcenter und für den Kundenkreis aus dem Umland am Grünen Weg.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den einzelnen Baugebieten, abgesehen vom Sondergebiet, nicht verändert. Für das Sondergebiet werden anstelle von Verhältniszahlen absolute Zahlen für das Maß der Nutzungen festgesetzt.

	Zahl der Vollgeschosse	GRZ/GR	GFZ/GF
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	10.200 qm	15.200 qm

Mit den für die Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet erforderlichen Stellplatzflächen wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundstücksversiegelung weit überschritten. Es wird deshalb eine abweichende Bestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen, mit der die Errichtung von Stellplatzanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 13.000 qm zugelassen wird (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die durch Gebäudeflächen und Stellplatzanlagen erreichbare Versiegelungsrate von etwa 90 % entspricht in etwa der vorhandenen Situation. Abgemildert wird die hohe Versiegelung durch die vorgesehenen Baumpflanzungen.

Während nach den früheren Fassungen der Baunutzungsverordnung die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, z. B. in Keller- und Dachgeschossen, bei der Ermittlung der Geschosflächen stets mitzurechnen waren, sind sie nach der Baunutzungsverordnung 1990 nur mitzurechnen, wenn der Bebauungsplan dieses festsetzt. Eine entsprechende Anrechnung wird für das Mischgebiet, aber auch für die Gewerbegebiete 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 Geschosflächen 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 Geschosfläche in dem Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese Festsetzung gilt für das Mischgebiet und die Gewerbegebiete.

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.

## **2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen; zusätzliche Erschließungen sind nicht geplant.

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.

## **3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote**

Die sonstigen Festsetzungen erstrecken sich auf die Erhaltung sowie auf die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern. So ist u. a. festgesetzt, daß die Stellplatzanlagen im Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen sind, daß auf jeweils 6 Stellplätze 1 Baum entfällt.

## **4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

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 re

lativ hoher Anteil der Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sollten nach Möglichkeit begrünt werden, soweit sie nicht für die Anlegung 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.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Städtebauliche Gebote**

Zur Realisierung der für die privaten Grundstücke und Erschließungsanlagen getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die Grundeigentümer zugegebener Zeit durch gesonderten Bescheid der Gemeinde zu verpflichten (§ 178 BauGB). Die Maßnahmen sind vorher mit den Grundeigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

### **2. Rechtsfolgen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

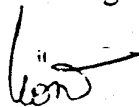
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 umfaßt folgende Bauflächen:

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 %
	<b>11,91 ha</b>	<b>100,0 %</b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 entstehen der Stadt Neumünster voraussichtlich keine Kosten.


Neumünster, den 18. Januar 1995  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag

  
(Horst)



Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung am 05.09.1995 gebilligt.

Neumünster, den 16.10.1995  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag

  
(Ludwig)