

STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 123 2. ÄNDERUNG - GEWERBEGEBIET GRÜNER WEG -



FÜR DIE GRUNDSTÜCKE GRÜNER WEG 3 UND 9 - 11 IM STADTTEIL WITTORF
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)



Übersichtsplan

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

Stand: 1. August 2000

Anlagen: 9

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. Schallschutz**
- 5. 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 (L 319) und umfasst die Grundstücke Grüner Weg 3 und 9 - 11.

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf 2 unterschiedliche Teilbereiche:

1. Das Sondergebiet Grünen Weg 9 - 11, das durch zeichnerische und textliche Festsetzungen erweitert wird und
2. das Gewerbegebiet Grünen Weg 3, das durch die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet und Sondergebiet geändert wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Neumünster als Wirtschaftsstandort zu sichern und um die Stellung als Oberzentrum mit einem entsprechend hochwertigen Einzelhandelsangebot, auch im Bekleidungsbereich, zu erhalten bzw. auch auszubauen. Insoweit stimmen die Interessen der Stadt - Sicherung der oberzentralen Funktion - und die der Firma Nortex - Erweiterung aus betriebswirtschaftlichen Gründen - überein. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die von der Ratsversammlung befürwortete Erweiterung der Firma Nortex planungsrechtlich abgesichert sowie die planungsrechtlich zulässige Nutzung auf dem Grundstück Grüner Weg 3 an die tatsächliche (Wohn-)Nutzung angepasst.

3. Ausgangslage, Bestand

Die Nutzung im Plangebiet ist durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Dienstleistung, großflächiger Einzelhandel) gekennzeichnet. Für den großflächigen Einzelhandel sind im Bebauungsplan bis jetzt 15.200 m² Bruttogeschossfläche festgesetzt, davon 2.000 m² für Güter des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungsmittel, u. a.) sowie 13.200 m² für Güter des langfristigen Bedarfs (Bekleidungsartikel, u. a.).

Das Plangebiet hat durch die Lage zwischen den beiden Ausfallstraßen Altoaner Straße und Lindenstraße / Wittorfer Straße eine 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

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster wird im Vorwege geändert. Die im Flächennutzungsplan 1990 dargestellte Nutzung des Grundstücks Grüner Weg 3 - gewerbliche Baufläche - wird mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, überlagert mit der Darstellung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgewandelt.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan sieht für das Plangebiet gewerbliche und Sonderbauflächen vor.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Mit der Heraufsetzung der Bruttogeschossfläche von 15.200 m² auf 17.700 m² im Sondergebiet, davon 15.700 m² Bruttogeschossfläche für Bekleidungsartikel sowie der dazugehörigen Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien, soll der Firma Nortex im Sinne der Bestandsentwicklung die Möglichkeit eingeräumt werden, entsprechend ihren betriebswirtschaftlichen Überlegungen zu expandieren, um sich so gegen Großanbieter bzw. Textilfilialisten behaupten zu können. Durch die Erweiterung erreicht die Firma Nortex allerdings damit eine Größenordnung, die etwa einem Drittel der Verkaufsflächen des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Hifi / TV, u.a.) in der Innenstadt entspricht. Somit wird das vorrangige Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster, nämlich die Stärkung und Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels tangiert.

Bei Betrachtung der oberzentralen Funktion der Gesamtstadt unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation soll dieser Zielkonflikt zugunsten einer auf 2.000 m² Verkaufsfläche beschränkten Bestandserweiterung der Firma Nortex am Grünen Weg gelöst werden. Die Firma Nortex als eingeführtes Unternehmen zielt mit ihrem Warenangebot auf einen größeren Einzugsbereich im Landesmaßstab ab; somit werden Kunden aus einem Bereich, der über den bestehenden Einzugsbereich des Oberzentrums Neumünster hinausgeht im Sinne einer Stärkung der Einkaufsattraktivität der Stadt und einer positiven Imagebildung (Neumünster als Einkaufsstadt) angezogen.

Der Kaufkraftverschiebung innerhalb der Stadt kann für die Innenstadt die voraussichtlich im September 2000 im Kuhberg-Karree in Betrieb gehende Filiale des Modeanbieters Adler mit einer Geschäftsfläche von ca. 2.500 m² gegenübergestellt werden. Eine konkrete Bilanzierung der tatsächlichen Auswirkungen (tlw. Kaufkraftabzug für die Innenstadt bzw. Kompensation durch einen neuen Anbieter) kann wegen des Planungsstandes der Vorhaben noch nicht vorgenommen werden. Sollten im ungünstigsten Fall begrenzte Kaufkraftabzüge für die Innenstadt eintreten, werden diese wegen

der in diesem Fall höherrangigen Bedeutung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung und der besonderen Bedeutung der Firma Nortex als mittelständisches Unternehmen, dem im begrenzten Umfang Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht verwehrt werden sollen, von der Ratsversammlung hingenommen.

Im Übrigen soll die Entwicklung der Innenstadt in den kommenden Jahren mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgt werden, um ggf. über Fördermaßnahmen zeitnah entscheiden zu können.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Gewerbegebietes für das Grundstück Grüner Weg 3 wird eine Abrundung der vorhandenen Wohnnutzung an der Lindenstraße / Wittorfer Straße angestrebt. Durch die beabsichtigte Erweiterung der Firma Nortex rückt deren Stellplatzanlage direkt an die Wohnnutzung heran, so dass geringfügige Lärmbelastigungen der Wohnnutzungen durch den Stellplatzverkehr erwartet werden können.

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.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Gewerbegebietes für das Grundstück Grüner Weg 3 wird der tatsächlichen Nutzung entsprochen. Der ansässige Gewerbebetrieb gehört zu den Gewerbebetrieben, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bisherigen Festsetzung übernommen.

Für das Grundstück Grüner Weg 9 - 11 ist vorgesehen, die Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen, dergestalt, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und eine Abrundung des Bekleidungsassortiments möglich wird. Die Erweiterung wird auf ca. 2.500 m² Bruttogeschossfläche beschränkt, was einem Verkaufsflächenzuwachs von etwa 2.000 m² entspricht. Zur Ergänzung des Bekleidungsangebotes werden die Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien zugelassen. Allerdings darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten. Mit der Aufnahme einer Textilreinigung und eines Reisebüros in den Katalog der zulässigen Nutzungen soll auch die Möglichkeit gegeben werden, das Einzelhandelsangebot um entsprechende Dienstleistungen zu ergänzen.

Für die zulässige Einzelhandelsnutzung einschließlich Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden 17.700 m² Bruttogeschossfläche festgesetzt, von denen höchstens 2.000 m² Bruttogeschossfläche für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungsmittel, u. a.) zulässig sind. Auf einer Fläche von 15.700 m² Bruttogeschossfläche ist der Vertrieb von Bekleidungsartikeln sowie der Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien sowie der Betrieb einer Textilreinigung und eines Reisebüros zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen geben der Firma Nortex die Sicherheit, die Maßnahmen ergreifen zu können, die im Sinne einer langfristigen Bestandssicherung notwendig sind, um sich auf einem Markt behaupten zu können, der geprägt ist durch wachsenden Angebotsdruck, das Vordringen von Textildiscountern sowie neue Vertriebs- und Absatzformen. Aus Sicht der Stadt Neumünster wird mit der Bebauungsplanänderung einer alteingesessenen Firma die Möglichkeit gegeben, im Wettbewerb bestehen zu können. Um dem weiteren Kaufkraftabfluss, der durch die Erweiterung der Firma Nortex zu erwarten ist, in Grenzen zu halten und um die sich abzeichnende positive Entwicklungsmöglichkeit in der Innenstadt (Reaktivierung des alten Karstadt-Gebäudes u.a.) nicht völlig zu gefährden, sind die beschränkenden Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie der zulässigen Randsortimente und Dienstleistungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet nicht verändert. Für das Sondergebiet werden anstelle von Verhältniszahlen absolute Zahlen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Gebietstyp	Zahl der Vollgeschosse	GRZ / GR	GFZ / GF
Allgemeines Wohngebiet	III	0,4	0,8
Sondergebiet	II	11.740 m ²	17.700 m ²

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 15.440 m² qm zugelassen wird (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die durch Gebäudeflächen und Stellplatzanlagen erreichbare Versiegelungsrate von etwa 95 % entspricht in etwa der vorhandenen Situation. Abgemildert wird die hohe Versiegelung durch die vorgesehenen Anpflanzungen, parallel zu den Grundstücken Grüner Weg 3, Lindenstraße 84 - 90 und an der rückwärtigen Grenze des Betriebsgrundstückes sowie durch Baumpflanzungen zur Gestaltung der Stellplatzanlage.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Sondergebiet berücksichtigt die in solchen Gebieten üblichen Gebäudeabmessungen, die die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von höchstens 50 m oftmals überschreiten.

Die Erfüllung der baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere die der Grenzabstände für die an die Grundstücke Lindenstraße 80 - 84 angrenzende Wohnnutzung - für Aufsichtspersonen - und Garagennutzung, kann der Grundeigentümer durch die Übernahme von Baulasten und das Vorlegen von nachbarrechtlichen Zustimmungen regeln.

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 Stellplätzen ist durch die vorhandenen Garagen auf dem Grundstück Grüner Weg 3 abgedeckt. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs der Firma Nortex wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die entsprechende Vorsorge getroffen.

Zur Entlastung des Regenwasserkanals im Grünen Weg, der nicht mehr aufnahmefähig ist, wird die neue Stellplatzanlage so angelegt, dass das Oberflächenwasser vom Erweiterungsbau der Firma Nortex in Rigolen unterhalb der Stellplatzanlage zur Versickerung gebracht werden kann.

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 Stellplatzanlage im Sondergebiet in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen ist, dass auf jeweils 6 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm entfällt.

Des Weiteren werden sonstige Anpflanzungen parallel zu den Grundstücken Grüner Weg 3 und Lindenstraße 84 - 90 festgesetzt. Die Anpflanzungen sind von der Höhenlage so anzulegen, dass sie als Versickerungsflächen gestaltet werden können. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubpflanzen zu verwenden, die sich auch auf z. T. nassen Standorten entwickeln können.

Zusätzlich werden auf dem Betriebsgrundstück der Firma Nortex gegenüber den Grundstücken Grüner Weg 3 und Lindenstraße 84 - 90 bewachsene Sichtschutzzäune errichtet, für die als Bepflanzung heimische Kletter-/Schlingpflanzen zu verwenden sind.

4. Schallschutz

Die Lärmauswirkungen der an die Wohnbebauung Lindenstraße / Grüner Weg heranrückenden Stellplatzanlage der Firma Nortex wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht.

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in:

Gebietstyp	tags	nachts
Allgemeinen Wohngebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebieten	65 dB(A)	50 dB(A)

Dem Gutachten zu Folge werden die Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit deutlich unterschritten. Die Immissionsrichtwerte für den Tag werden an einem Immissionsort - der Südspitze des Gebäudes Grüner Weg 3, 3. Etage - um 1 dB(A) überschritten. Die vom Gutachter vorgeschlagene Lösungsmöglichkeit, die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von 35 m und einer Höhe von 5 m in einer Entfernung von 5 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Grüner Weg 3 wird nicht weiterverfolgt:

Die Überschreitung des Grenzwertes wird erst durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Gewerbegebietes bedingt, da die Schutzwürdigkeit der Wohnfunktion in einem Allgemeinen Wohngebiet einen ungleich höheren Stellenwert einnimmt als in einem Gewerbegebiet, in dem der Grenzwert um 10 dB(A) höher liegt. Die Überschreitung des Grenzwertes um 1 dB(A) wird als nicht so gravierend eingeschätzt, als dass sie die Errichtung einer 35 m langen und 5 m hohen Lärmschutzwand rechtfertigen würde, die auch als optische Beeinträchtigung für die An-

wohner angesehen werden könnte. Da die Überschreitung des Grenzwertes um 1 dB(A) auf die Geräusche des Mitarbeiterparkplatzes zurückzuführen ist, wird durch Änderungen im organisatorischen Bereich der Firma Nortex, durch Verlegung einer Stellplatzreihe auf das rückwärtige Betriebsgrundstück, die Einhaltung der Grenzwerte erreicht. Zusätzlich werden auf dem Betriebsgrundstück der Firma Nortex gegenüber den Grundstücken Grüner Weg 3 und Lindenstraße 84 - 90 sonstige Anpflanzungen und die Errichtung von bewachsenen Sichtschutzzäunen festgesetzt.

5. 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. Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen werden nach Möglichkeit begrünt, 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 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 umfasst folgende Bauflächen:

Allgemeines Wohngebiet	0,1 ha	3,5 %
Sondergebiet	<u>2,81 ha</u>	<u>96,5 %</u>
	<u>2,91 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 entstehen der Stadt Neumünster voraussichtlich keine Kosten.

Neumünster, den 1. August 2000

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Schulz)

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten des TÜV Nord (Anlage 1)
- Aussagen zur Verkehrssituation (Anlage 2)