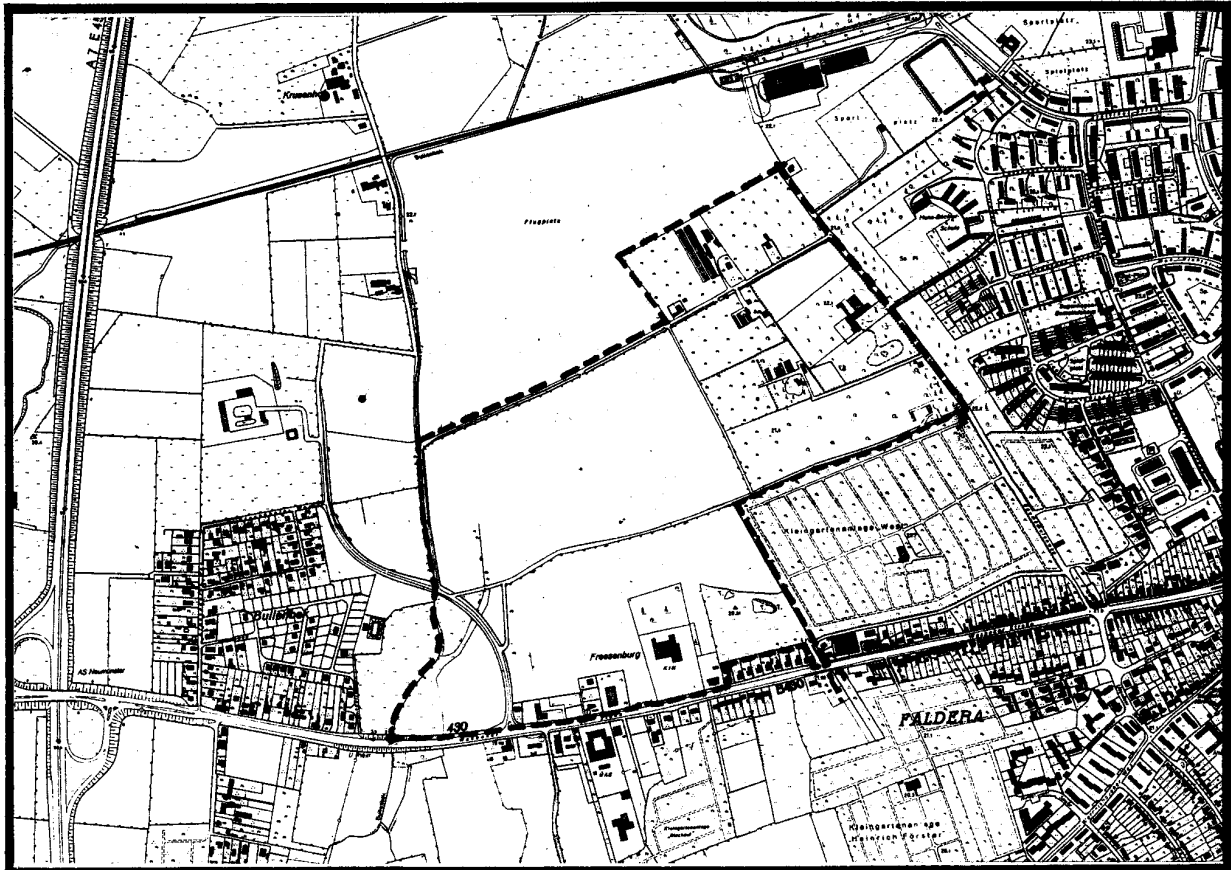




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158 -Gewerbegebiet Freesenburg-

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FLUGPLATZGELÄNDE, BAUMSCHULENWEG,
KLEINGARTENANLAGE WEST, WASBEKER*STRASSE UND DEM BULLENBEK
(STADTGRENZE) IM STADTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG/BUGENHAGEN



Übersichtsplan M=1:10 000

Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Brachenfelder Straße 1-3
Tel: 04321/942-0

Stand: 10. Juni 1994
Anlagen: 15

I N H A L T

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, Bauweise
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge
2. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
3. Bodenordnung
4. Städtebauliche Gebote
5. 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 § 82 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bzw. zur Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe notwendigen Grundstücke bereitstellen zu können. Die zu Beginn des Aufstellungsverfahrens verfügbaren Baulandreserven sind in absehbarer Zeit erschöpft.

Standortvergleichende Untersuchungen, bei denen sowohl Aspekte von Natur und Landschaft als auch Aspekte der Wasserwirtschaft bewertet wurden, haben ergeben, daß sich der Raum zwischen Bundesautobahn A 7, Stadtwald und Böcklersiedlung grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung eignet. Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der Verfügbarkeit der Flächen und an der mittig durch den genannten Raum verlaufenden Stadtgrenze. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch das Flugplatzgelände, im Osten durch die vorwiegend gartenbaumäßig genutzten Flächen am Baumschulenweg und die Kleingartenanlage "West", im Süden im wesentlichen durch die Wasbeker Straße und im Westen durch den Bullenbek, der in diesem Abschnitt die Stadtgrenze markiert.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 74,20 ha große Plangebiet liegt etwa 3 km westlich vom Stadtzentrum. Die für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommenden Flächen werden derzeit zum überwiegenden Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Die bereits gewerblich genutzten Grundstücke an der Wasbeker Straße sowie die benachbarten Grundstücke des Konserveninstitutes und des Allgemeinen Deutschen Automobilclubs (ADAC) werden in das Plangebiet einbezogen, nicht jedoch dagegen die stadteinwärts gelegenen Wohngrundstücke. Diese sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 "Wasbeker Straße" verbleiben, der für den betreffenden Bereich als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Weitere schutzbedürftige Wohnnutzung, die bei der Planaufstellung zu berücksichtigen ist, befindet sich südlich der Wasbeker Straße gegenüber dem Konserveninstitut, in der zur Nachbargemeinde gehörenden Siedlung Bullenbek, im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe am Krusenhofer Weg und im Bereich der Gartenbaubetriebe westlich des Baumschulenwegs. Auch die in der Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandene Kleingartennutzung ist entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu berücksichtigen.

Der südlich der Wasbeker Straße gelegene Bereich beiderseits des Schwarzen Wegs ist durch den Bebauungsplan Nr. 122 "Schwarzer Weg" überplant, der als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festsetzt. Aus diesen Nutzungen ergeben sich keine besonderen Rückwirkungen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Auch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Bundesautobahn A 7 und der Wasbeker Straße sowie den Flugverkehr werden aus planerischer Sicht als unproblematisch angesehen.

Die verkehrliche Infrastruktur mit der Anbindungsmöglichkeit an die Wasbeker Straße (Bundesstraße 430) über die vorhandene Zufahrt zum Bundeswehrdepot und die geringe Entfernung von nur 1 km zur Autobahnanschlußstelle Neumünster / Hohenwestedt bieten günstige Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungen. Auch die Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die auf der Wasbeker Straße verkehrenden Buslinien gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Bullenbek, der als Vorfluter für die Regenwasserableitung zur Verfügung steht. Teilabschnitte des Bullenbeks sind vor Jahren verrohrt worden und zwar der Abschnitt auf dem Flugplatzgelände und der nördliche Abschnitt im Plangebiet. Der entlang der Nordgrenze des Plangebietes verlaufende Rübezahlgaben und der weiter südlich in etwa parallel verlaufende Baumschulengraben münden beide in den Bullenbek und müssen in ihrer Funktion als Entwässerungsgräben erhalten bleiben.

Die kleine Waldfläche nördlich des Konserveninstitutes und der reihenartige Baumbewuchs entlang der Bachläufe stellen die wesentlichsten landschaftsprägenden Elemente im Plangebiet dar.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan 1990 sind für das Plangebiet zum überwiegenden Teil Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, im übrigen Waldflächen, naturbelassene Grünflächen, Wohnbauflächen und Bauflächen für den Gemeinbedarf.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind den geänderten Planungsvorstellungen anzupassen, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die außerhalb des Bebauungszusammenhanges gelegenen Flächen stehen größtenteils unter Landschaftsschutz. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die in der Biotopkartierung erfaßten Flächen sind im Hinblick auf die neuen Nutzungsanforderungen und die abschließend zu treffenden Nutzungsfestlegungen zu überprüfen.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Als traditioneller Industrie- und Gewerbestandort ist die Stadt Neumünster darum bemüht, die Funktionen Industrie und Gewerbe entsprechend der oberzentralen Bedeutung schwerpunktmäßig zu fördern und auszubauen. Dieses Planungsziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen und wird durch die zentrale Lage im Land sowie die guten Verkehrsanbindungen begünstigt.

Strukturveränderungen und Rationalisierungsbestrebungen in der gewerblichen Wirtschaft haben in den letzten Jahrzehnten dazu geführt, daß die Arbeitsplatzdichte auf gewerblich genutzten Flächen ständig abgenommen hat. Eine Trendfortschreibung ist mit kommunalen Mitteln kaum zu verhindern. Es können lediglich Anreize für flächensparende Bauformen gegeben werden.

Konjunktuelle Einbrüche und strukturelle Schwächen in bestimmten Sektoren der gewerblichen Wirtschaft führen zu weiterer Freisetzung von Arbeitskräften. Dem kann man durch Ansiedlung innovativer und zukunftssträchtiger Gewerbebezüge entgegenwirken.

Unter Berücksichtigung der angeführten Entwicklungstendenzen und Rahmenbedingungen müssen zukünftig weitere Gewerbeflächen erschlossen werden, allein um den zahlenmäßigen Bestand an Arbeitsplätzen zu erhalten. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze erfordert einen entsprechenden Mehrbedarf an Flächen. Im Sinne dieser Daseinsfürsorge sind geeignete Flächen im Stadtgebiet zu erkunden und für eine bauliche Nutzung vorzubereiten.

Die Planungsvorstellungen für die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Stadt Neumünster laufen darauf hinaus, daß im Plangebiet vorwiegend kleinere bis mittelgroße Gewerbebetriebe angesiedelt werden, für größere und immissionsträchtige Betriebe sollen dagegen an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächenangebote geschaffen werden. Diese Verteilung steht im Einklang mit städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, wonach Flächen und ihre Nutzungen einander so zuzuordnen sind, daß empfindliche Nutzungen, z. B. das Wohnen, möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist auch entsprechender Wohnraum für die Familien der Betriebsangehörigen bereitzustellen. Dies Erfordernis wird im Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ausdrücklich erwähnt. Ausreichende Baulandreserven sind im Flächennutzungsplan 1990 vorhanden. Die zeit- und bedarfsgerechte Erschließung dieser Baulandreserven wird bei der Programmgestaltung für die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt.

In Gewerbe- und Industriegebieten sind bis zu einem gewissen Umfang auch Einzelhandelsnutzungen zulässig. Bei fehlender Feinsteuerung ist nicht auszuschließen, daß sich dieser Sektor in einer Weise entwickelt, die zu städtebaulichen Spannungen führt und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspricht. In diesem Sinne wurde in allen in den zurückliegenden Jahren erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten die selbständige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind dort nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstrichtungen zulässig. Diese Regelung soll auch für den überwiegenden Teil des vorliegenden Plangebietes übernommen werden. Ausgenommen von dieser Regelung werden dagegen Teilbereiche in der südwestlichen Ecke des Plangebietes nahe der Wasbeker Straße. Hier soll auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von selbständigen Einzelhandelsbetrieben offengehalten werden und zwar von solchen Betrieben, von denen keine städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Das können beispielsweise Möbelhäuser sein, die am vorhandenen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben.

An die Gliederung, Durchgrünung und Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten sollten im Grundsatz die gleichen Ansprüche gestellt werden, wie in anderen Baugebieten. Dieses Planungsziel nimmt nicht nur Bezug auf die in § 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, sondern auch auf die Attraktivität des Arbeitsumfeldes und letztlich des Arbeitsplatzes. Beitragen sollen dazu sowohl das städtebauliche Konzept und die ergänzenden Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan sowie die gestalterischen Vorgaben.

Die im Zuge der Erschließung und Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen nach Möglichkeit im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Beispielsweise durch Erhaltung und Entwicklung von Grünzügen, Bepflanzungsmaßnahmen und durch Extensivierung von Grünflächennutzungen.

B INHALT DER PLANUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

Aufgrund der konkreten Abstandsverhältnisse zu schützenswerter Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes - deren Abstandsflächen überlappen sich bereits unterhalb einer Entfernung von 500 m - ist eine gewerbliche Nutzung nur im Rahmen eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO möglich. Die Ansiedlung stärker emittierender Betriebe würde die Erheblichkeitsschwelle hinsichtlich möglicher Belästigungen für die benachbarte Wohnbebauung überschreiten. Derartige Betriebe können im Interesse einer Konfliktvermeidung nur in einem festgesetzten Industriegebiet mit entsprechendem Abstand (\leq 500 m) zu schützenswerten Nutzungen untergebracht werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das festgesetzte Gewerbegebiet nochmals in 3 Teilbereiche untergliedert, in denen die Zulässigkeit von Betriebsarten nach Abstandsklassen gestaffelt wird. Grundlage für die Gliederung ist die in Nordrhein-Westfalen gebräuchliche Abstandsliste in der Fassung aus dem Jahre 1990. Frühere Fassungen der Abstandsliste sind in den vergangenen Jahren bereits zur Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten in Neumünster verwendet worden.

Die Abstandsliste ist nach den Grundsätzen des Immissionsschutzes in einzelne Abstandsklassen unterteilt, wobei die jeweils zugeordneten Betriebsarten auf bestimmte Entfernungen zu vorhandener bzw. geplanter Wohnnutzung Bezug nehmen. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes und bildet im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen die Grundlage für die Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten. Mit diesen im Bebauungsplan vorgegebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen wird dem Schutzbedürfnis der Wohnbevölkerung Rechnung getragen.

Das für die Grundstücke des Konserveninstitutes und des Allgemeinen Deutschen Automobilclubs (ADAC) festgesetzte Mischgebiet nimmt Bezug auf die vorhandene Nutzungsmischung und läßt einen ausreichenden Spielraum für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten offen. Die Mischgebietsfestsetzung entspricht einer nach den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnfälligen Nutzungsabstufung vom Gewerbegebiet über das Mischgebiet bis zu dem im anschließenden Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung in Teilbereichen des Gewerbegebietes stellt eine besondere Nutzungsregelung dar, die sich wie folgt begründen läßt: Das Gewerbegebiet stellt einen relativ offenen Gebietstypus mit unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten dar, die sowohl bei der Neuerschließung von Gebieten als auch bei späteren betrieblichen und strukturellen Veränderungen zu Zielkonflikten nicht nur mit anderen städtebaulichen Entwicklungszielen, sondern sogar mit den für das Gebiet selbst formulierten Entwicklungszielen führen können.

Die Struktur eines Gewerbegebietes kann beispielsweise bis zu einem hohen Grade durch Art und Umfang der Einzelhandelsnutzung beeinflusst werden. Als Unterart der Gewerbebetriebe gehören Einzelhandelsbetriebe zu den im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Vorhaben. Der Zulässigkeitsrahmen wird lediglich durch die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO eingeschränkt, wonach großflächiger Einzelhandel außerhalb von Kerngebieten nur in speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Sondergebieten zulässig ist, soweit diese Nutzung sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann.

Es ist festzustellen, daß die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten bei Ausschöpfung des Zulässigkeitsrahmens sowohl den Zielen der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung als auch den Zielen der Gewerbeentwicklung zuwiderläuft. Entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens geht es in erster Linie darum, die Innenstadt als bedeutenden Einzelhandelsstandort zu sichern und fortzuentwickeln sowie die flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den übrigen Stadtteilen sicherzustellen, insbesondere auch für die nichtmotorisierten Bürger. Die übrige Einzelhandelsversorgung, insbesondere im Hinblick auf die oberzentrale Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umland, soll nach Möglichkeit an geeigneten Standorten schwerpunktmäßig konzentriert werden, die nach städtebaulichen Kriterien zu bestimmen sind. Allein aus diesen Zielvorstellungen ergibt sich ein Regelungsbedarf für eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten. Regelungsbedarf ergibt sich weiterhin aus den Zielen für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft. Zur Sicherung der Arbeitsplätze in den Gewerbebezügen außerhalb des Einzelhandels erscheint es dringend geboten, entsprechende Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern und zwar sowohl in neuen als auch in bestehenden Baugebieten. Bei fehlender Sicherung bestünde überdies die Gefahr, daß Produktionsbetriebe im Wettbewerb mit Einzelhandelsbetrieben dem Wettbewerbsdruck auf dem Grundstücksmarkt nicht standhalten können, was entsprechende Arbeitsplatzverluste bzw. -verschiebungen zur Folge hätte. Bei einer Beschränkung der Einzelhandelsnutzung ist dagegen von einer Stabilisierung der Grundstückspreise auszugehen, was letztlich auch zur Sicherung der Arbeitsplätze am vorgesehenen Standort beiträgt.

Für den größten Teil des Gewerbegebietes wird entsprechend dem dargelegten Erfordernis die in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten bestehende Regelung übernommen. Danach sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig; die Einzelhandelsnutzung muß zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen. Selbständiger Einzelhandel ist demnach nicht zulässig. Ein genereller Ausschluß jeglicher Einzelhandelsnutzung erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht gerechtfertigt.

Die vorgenannte Beschränkung für den Einzelhandel gilt nicht für den südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes, der von der Wasbeker Straße, der Planstraße A und dem 1. Teilabschnitt der Schleifenstraße erschlossen wird. In diesem Teilabschnitt können u. a. größere Baugrundstücke gebildet werden, die sich beispielsweise für solche Einzelhandelsbetriebe eignen, die wegen ihres Flächenbedarfs in der Innenstadt keinen Platz finden und deren Ansiedlung mit den Zielen für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung in Einklang steht. Der autobahnahe Standort erscheint beispielsweise für die Errichtung eines Möbelhauses geeignet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine relativ hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke; damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Nach den Bestimmungen der BauNVO 1990 sind u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die nach der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf dabei um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Höchstfall können somit 80 % der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Die restlichen 20 % der Grundstücksflächen sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 LBO 1983).

Die den Baugrundstücken im Mischgebiet eigentumsmäßig zugeordneten Waldflächen gelten nicht als Bestandteil der Baugrundstücke. Dies könnte insbesondere bei der beabsichtigten Erweiterung des Konserveninstitutes und dem daraus resultierenden Nachweis notwendiger Stellplätze zu einer Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8 führen. Für die Baugrundstücke im Mischgebiet wird daher durch textliche Festsetzung bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch Garagen- und Stellplatzanlagen und die sonstigen in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden kann. Aufgrund der Verpflichtung zur Walderhaltung erscheint diese Überschreitung durchaus gerechtfertigt.

Der Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise ermöglicht wahlweise die Errichtung von Gebäuden in offener und in geschlossener Bauweise. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die möglichen Energieeinsparungen sprechen prinzipiell dafür, Gebäude ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinander zu bauen. Im Einzelfall sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung von Abstandsflächen und die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr zu beachten.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das neue Baugebiet wird von der Wasbeker Straße über die Planstraße A angebunden. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke ist eine Schleifenstraße vorgesehen, die im nördlichen Abschnitt durch 3 Stichstraßen ergänzt wird. 2 dieser Stichstraßen sind so angelegt, daß sie zukünftig verlängert werden können, um die Möglichkeit für eine spätere Erschließung des Flugplatzgeländes offenzuhalten.

Die Planstraße A und die geplante Schleifenstraße erhalten eine alleeartige Baumbepflanzung auf den beiderseits der Fahrbahn angeordneten Grünstreifen. Zu beiden Seiten der Grünstreifen verlaufen kombinierte Fuß- und Radwege. Die Stichstraßen erhalten ebenfalls beidseitig geführte Fuß- und Radwege. Im Interesse einer sparsameren Querschnittsgestaltung wird jedoch auf Baumpflanzungen verzichtet. Lediglich die im Bereich der Wendepunkte angeordneten Parkstände werden durch Baumpflanzungen aufgelockert.

Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer entlang der Erschließungsstraßen wird ergänzt durch gesondert geführte Fuß- und Radwege innerhalb der in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünsperre, entlang des Bullenbek und von der Schleifenstraße zu der für die Kleingartenanlage geplanten Stellplatzanlage mit Fortsetzung bis zur Wasbeker Straße.

Die von der Bullenbeksiedlung durch das Plangebiet bis zur Böcklersiedlung führende Fuß- und Radwegverbindung stellt eine abseits vom Kraftfahrzeugverkehr geführte Alternative zu der im Radverkehrsentwicklungsplan dargestellten Route 8 dar, die an der Wasbeker Straße entlang führt. Vorhandene Wege an der Südgrenze des Flugplatzes und am Ostrand des Baugebietes bleiben erhalten und dienen der Netzergänzung.

Die übliche Anordnung von Parkplätzen in Längs- oder Queraufstellung entlang der Straße würde den Alleecharakter beeinträchtigen. Die Parkplätze sind deshalb in halbkreisförmig neben den Erschließungsstraßen angelegten Umfahrten angeordnet. Die bedarfsgerecht über das Gebiet verteilten Parkmöglichkeiten sind ebenfalls durch Baumpflanzungen aufgelockert.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist ein entsprechendes Leitungsnetz im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Detailplanung zu entwickeln. Für die Stromversorgung ist die Errichtung von 2 Trafo-Stationen erforderlich.

Für die Schmutzwasserableitung ist ein neuer Kanal bis zu dem etwa 1 km entfernten Klärwerk zu verlegen.

Das in Gewerbegebieten anfallende Regenwasser gilt als verschmutzt und bedarf einer Vorklärung bevor es in Vorfluter eingeleitet wird. Im vorliegenden Fall ist zusätzlich eine Regenrückhaltung erforderlich, um die anfallenden Wassermengen dosiert an den Vorfluter abgeben zu können. Nach dem Entwässerungskonzept soll das gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zusammengefaßt werden, durch ein Vorklärbecken westlich der Planstraße A geleitet werden und von dort in das in der Südwest-Ecke des Plangebietes am Bullenbek gelegene Regenrückhaltebecken fließen. Eine Planungsvorgabe für den Wasserbauingenieur bestand darin, daß die aus dem Plangebiet bei der derzeitigen Nutzung in den Bullenbek geleiteten Wassermengen zukünftig trotz Versiegelung durch Straßen und Bebauung nicht überschritten werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse und der Grundwasserstände können die Flächen im Plangebiet entwässert werden, ohne daß Geländeaufhöhungen erforderlich sind.

3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Das zukünftige Baugebiet wird entsprechend den genannten Planungszielen durch Grünstreifen, Pflanzstreifen und Baumpflanzungen gegliedert. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Festsetzungen für öffentliche Grünflächen sowie Festsetzungen zur Grünerhaltung bzw. zur Begründung von Pflanzgebieten. Die vorhandenen Waldflächen und schutzwürdige Biotopflächen wurden bei Erstellung des Grünordnungskonzeptes berücksichtigt.

Einer der beiden Hauptgrünstreife verläuft am Westrand des Baugebietes und begleitet den Bullenbek, der andere verläuft in Ost-West-Richtung und begleitet den Baumschulengraben. Weitere Grünstreife begrenzen das Baugebiet am Nordrand und am Ostrand.

Während die vorgenannten Grünstreife in öffentlichem Eigentum verbleiben, sollen die beiden in Nord-Süd-Richtung durch das Baugebiet verlaufenden Grünstreife mit den angrenzenden Baugrundstücken veräußert werden. Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Grünstreife werden im Sinne einer naturhaften Entwicklung mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Als besonderer Beitrag für die Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Freilegung des abschnittsweise verrohrten Bullenbeks anzusehen.

Die Umsetzung des Grünordnungskonzeptes dient dazu, einen möglichst großen Anteil an naturhaften Flächen zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Anordnung der Grünstreife nimmt Bezug auf vorhandene Biotopflächen und unterstützt die Möglichkeiten zur Biotopvernetzung. Die auf den jeweiligen Flächen vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Zu diesem Zweck wird auch eine außerhalb des Baugebietes gelegene stadteigene Fläche am Baumschulengraben bereitgestellt. Die Stadt Neumünster ist weiterhin bemüht, geeignete Flächen im Bereich zwischen Baumschulengraben und dem geplanten Baugebiet zu erwerben, um das nach der Bilanzierung im Grünordnungsplan verbliebene Ausgleichsdefizit abdecken zu können. Zu diesem Zweck ist die vorhandene Nutzung - vorwiegend Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau) - mit einer entsprechenden Festsetzung überlagert worden, die auf die beabsichtigten Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft hindeutet.

Neben den öffentlichen Flächen werden auch private Grundstücksflächen zu Ausgleichszwecken herangezogen. Vorgesehen sind z. B. das Anlegen von Wallhecken und die Bepflanzung von Baugrundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 10 %. Ferner wird durch textliche Festsetzung bestimmt, daß die auf den Baugrundstücken zu schaffenden Stellplatzanlagen in der Weise mit Bäumen zu bepflanzen sind, daß auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt.

Nach den Bestimmungen des am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz können Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft den Grundstücksfläche, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder tlw. zugeordnet werden. Der Bebauungsplan trifft eine

entsprechende Regelung, wobei sich der Regelungsbedarf auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschränkt, die auf öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft durchgeführt werden sollen. Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen ist die Zuordnung bereits durch die grundstücksbezogene Festsetzung geregelt. Die innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehenen Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich der durch den Verkehrswegebau bewirkten Eingriffe.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ausschließlich den neuen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Die vorhandenen Baugrundstücke im Gewerbegebiet und im Mischgebiet werden durch die vorgenannte Regelung nicht berührt.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Entscheidend für den positiven Gesamteindruck eines Baugebietes ist im wesentlichen, wie sich der Straßenraum und die angrenzenden Grundstücksbereiche darstellen. Da die Baumöglichkeiten von Gewerbegrundstücken relativ flexibel gehalten sind, kann es durchaus sein, daß ein Bauherr sein Grundstück im vorderen Grundstücksbereich bebaut und sich um eine gute Gestaltung der Vorzone bemüht, während der Nachbar die straßenseitigen Grundstücksflächen für Lager- oder Stellplatzzwecke nutzt und die Gebäude im hinteren Bereich des Grundstücks anordnet. Bei einem derart ungeordneten Nebeneinander der jeweiligen Nutzungen läßt sich kein positiver Gesamteindruck erreichen.

Das dem Plangebiet zugrunde liegende Ordnungs- und Gestaltungsprinzip stellt darauf ab, daß die Gebäude möglichst entlang der straßenseitigen Baugrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Dieses Ziel soll durch örtliche Bauvorschriften erreicht werden, mit denen bestimmt wird, daß die vor den Gebäudefronten liegenden Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Lager- und Arbeitsflächen sind dort ausgeschlossen; ausnahmsweise dürfen Stellplätze in begrenzter Anzahl errichtet werden. Die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der straßenseitigen Grundstücksflächen stellen einen Anreiz für den Bauherrn dar, die Gebäude soweit wie möglich an die Straße heranzuschieben.

Im Zusammenhang mit der gärtnerischen Gestaltung der Vorzonen ist es als erstrebenswert anzusehen, wenn auf eine straßenseitige Einfriedigung allgemein verzichtet werden könnte. Nur aus sicherheitstechnischen Gründen kann eine Einfriedigung ausnahmsweise in der Vorzone errichtet werden. Sie ist dann um mindestens 1,50 m von der Straßengrenze abzusetzen und in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.

In privaten Pflanzflächen dürfen keine Einfriedigungen errichtet werden. Soweit ein Einfriedigungserfordernis besteht, sind die Baugrundstücke entlang der Grenze zur Pflanzfläche einzufriedigen. Mit dieser Regelung soll ein durchgehender Grünverbund gewährleistet werden, anderenfalls hätte die Gefahr bestanden, daß die Grünachsen durch Einfriedigungen zerstückelt

worden wären. Die Anordnung von Einfriedigungen entlang der Pflanzflächen beugt im übrigen einer mißbräuchlichen Nutzung dieser Flächen durch Arbeits- und Lagerflächen vor.

Um ein ausreichendes Wachstum der auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten, sind die Stellplatzflächen mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenäherten Form und in einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen.

C Plandurchführung

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Es ist beabsichtigt, das geplante Baugebiet alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes insgesamt zu erschließen. Für die Erschließungsmaßnahmen sollen Zuschußmittel vom Land Schleswig-Holstein eingeworben werden.

Da sich alle neuen Baugrundstücke im Eigentum der Stadt Neumünster befinden, können die Erschließungsbeiträge durch einen generellen Beschluß der städtischen Gremien über den Kaufpreis durch eine Ablösevereinbarung mit abgegolten werden.

Beim Ausbau der Planstraße A entsteht eine Beitragspflicht für das Eckgrundstück an der Wasbeker Straße.

2. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verteilung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch gesonderte Satzung geregelt. Auf diese Satzungsregelung kann verzichtet werden, wenn sich zum Zeitpunkt der Erschließung alle neuen Baugrundstücke im Eigentum der Stadt Neumünster befinden. Der Aufwand für Ausgleich und Ersatz kann in diesem Fall mit den Grundstückspreisen verrechnet werden.

3. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die von Eigentümern bestehender Gewerbegrundstücke an der Wasbeker Straße vorgetragene Erweiterungswünsche erstrecken sich auf stadteigene Flächen und können im Zuge von Grundstücksverhandlungen berücksichtigt werden.

4. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke und privaten Grünflächen getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Die Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

5. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 100 "Wasbeker Straße". Dessen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt und verlieren damit ihre Gültigkeit.

Sofern Grundstücke durch Festsetzungen betroffen sind, die der Allgemeinheit dienen, oder die über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinausgehende Nutzungsbindungen beinhalten, können die Eigentümer Entschädigung oder unter bestimmten Voraussetzungen auch die Übernahme der Flächen verlangen.

D STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Mischgebiet	1,96 ha	2,5 %
Gewerbegebiet mit allgemein zulässiger Einzelhandelsnutzung	10,80 ha	14,7 %
Gewerbegebiet mit beschränkt zulässiger Einzelhandelsnutzung	17,42 ha	23,8 %
Verkehrsflächen	3,42 ha	4,5 %
Öffentliche Grünflächen	13,46 ha	18,0 %
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)	0,58 ha	0,5 %
Waldfläche	4,80 ha	6,5 %
Flächen für die Landwirtschaft	21,75 ha	29,5 %
Gesamtfläche	74,20 ha	100,0 %

Nach der im Plan dargestellten, aber nicht verbindlichen Grundstücksaufteilung ergeben sich 56 Baugrundstücke, wovon 53 für kleinere bis mittelgroße Betriebe mit Grundstücksgrößen zwischen etwa 2.500 - 5.000 m² vorgesehen sind. Drei größere Baugrundstücke kommen für die Ansiedlung von größeren Betrieben evtl. auch Einzelhandelsbetrieben in Frage. Diese Grundstücke sind im südwestlichen Plangebiet angeordnet.

2. Kosten und Finanzierung

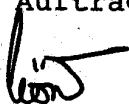
Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 11,4 Mio. DM ermittelt worden.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals sind Kosten in Höhe von etwa 1,6 Mio. DM ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft umfassen sowohl den anteiligen Grunderwerb als auch die durchzuführenden Maßnahmen. Insgesamt sind Kosten in Höhe von 2.900.000,-- DM ermittelt worden.

Die Höhe der letztlich auf die Stadt Neumünster entfallenden Gesamtkosten ist abhängig von den erwarteten Zuschüssen und kann noch nicht beziffert werden.

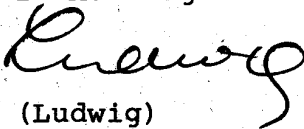
Neumünster, den 10. Juni 1994
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag



(Hörst)

Diese Begründung wurde am 12.07.1994 gebilligt.

Neumünster, den 18.07.1994
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag



(Ludwig)

