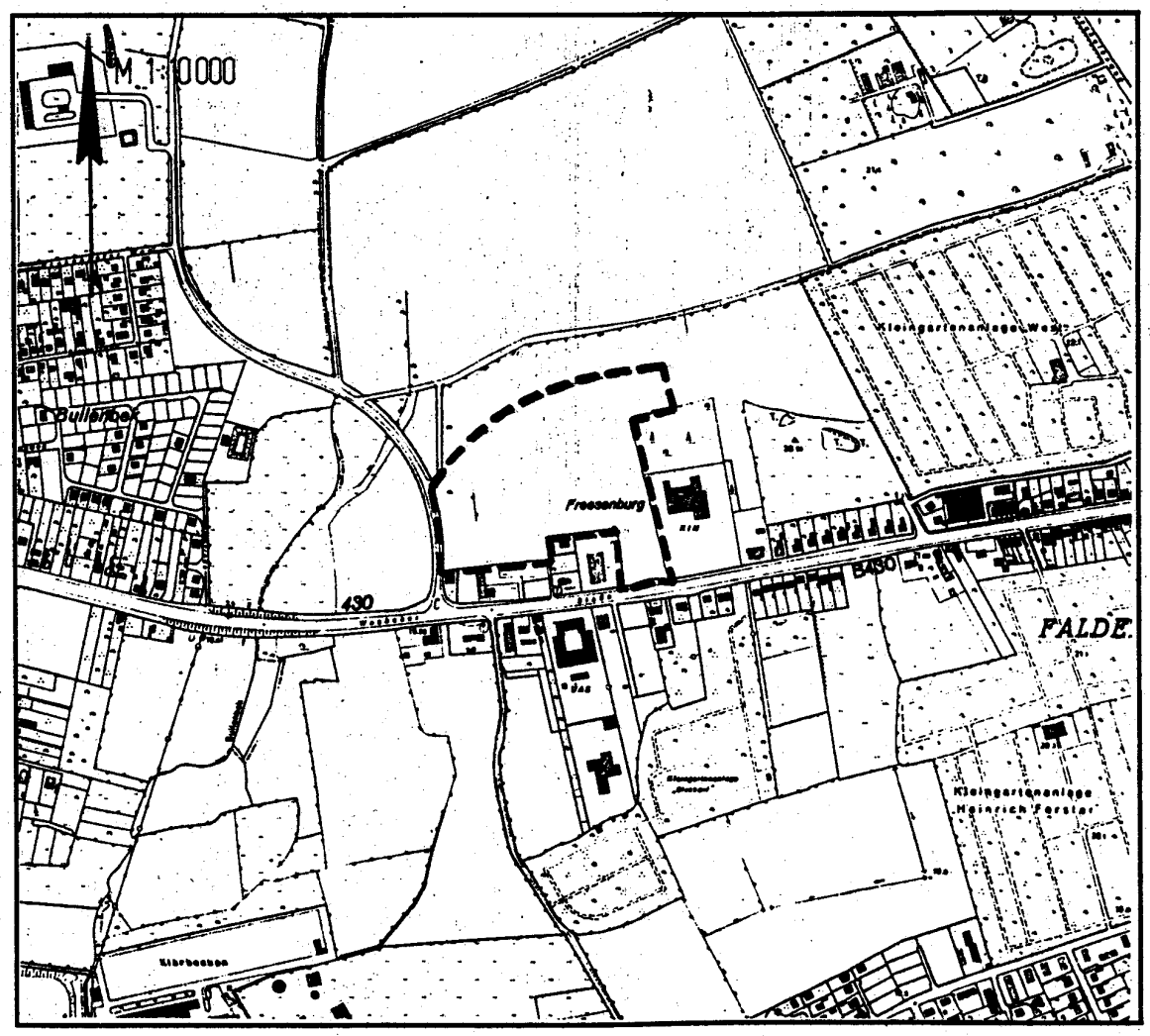
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 158

FÜR DAS GEBIET BEIDERSEITS DER STRASSE FREESENBURG ZWISCHEN DER GRÜNACHSE AM BAUMSCHULENGRABEN, DEM KLEINGARTENWEG UND DEN GRUNDSTÜCKEN AN DER WASBEKER STRASSE IM STADTTEIL BÖCKLER-SIEDLUNG/BUGENHAGEN



Übersichtsplan

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

Stand: 17. Februar 1998

Anlagen: 16

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. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge, städtebaulicher Vertrag
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 § 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

Die Planänderung ist erforderlich, um großflächige Einzelhandelsbetriebe in größerem Umfang als ursprünglich beabsichtigt am Standort Freesenburg ansiedeln zu können. Die nunmehr beabsichtigten Ansiedlungen sprengen den Zulässigkeitsrahmen des festgesetzten Gewerbegebietes. Die überwiegende großflächige Einzelhandelsnutzung erfordert die Festsetzung eines zweckgebundenen Sondergebietes anstelle des bislang festgesetzten Gewerbegebietes.

Der Änderungsbereich (Plangebiet) erstreckt sich auf die südlich der Grünachse am Baumschulengraben gelegene Teilfläche des festgesetzten Gewerbegebietes.

3. Ausgangslage, Bestand

Aufgrund der Verknappung an Baulandreserven für gewerbliche Ansiedlungen wurde in den Jahren 1992/1993 eine standortvergleichende Untersuchung unter dem Aspekt durchgeführt, Baugrundstücke mit den unterschiedlichen Qualifikationen „Industriegebiet" und „Gewerbegebiet" anbieten zu können. Die Untersuchung mündete in die Aufstellung der 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und in die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg" und Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung".

Die befristete Vergabe von Fördermitteln zur Erschließung der Baugebiete zwang zu einer bevorzugten Bearbeitung der Bauleitpläne. Für das Gebiet Freesenburg wurde die Bauleitplanung dadurch begünstigt, daß die Stadt Neumünster sämtliche Neubauflächen und die erforderlichen Ausgleichsflächen in der Größe von ca. 52 ha vom Bund erwerben konnte. Die 1. F-Planänderung wurde am 27. März 1994 rechtswirksam; der Bebauungsplan Nr. 158 erlangte am 12. November1994 Rechtskraft.

Bei der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes wurde tlw. von der etwa seit einem Jahrzehnt geübten Praxis abgewichen, wonach die Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendiensteinrichtungen zulässig ist. Durch den beschränkten Zulässigkeitsrahmen sollte vermieden werden, daß die Einzelhandelsnutzung durch schrittweise Addition von selbständigen Betrieben ein Übergewicht erhält.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 wurde eine etwa 10 ha große Teilfläche im Süden des Plangebietes von den weitergehenden Beschränkungen der Einzelhandelsnutzung ausgenommen. In diesem Teilbereich hätten bislang 2 - 3 größere Einzelhandelsbetriebe mit schmalem Sortiment angesiedelt werden können und ggf. auf den kleineren Grundstücken nördlich der Planstraße B (Pflugweg) einige kleinere Einzelhandelsbetriebe in Ergänzung dazu. Im Hintergrund stand die Überlegung, dem örtlichen Möbelhandel, der am vorhandenen Standort keine oder keine sinnfälligen Erweiterungsmöglichkeiten hat, repräsentative Neubauten am Standort Freesenburg zu ermöglichen. Mit dem vorgesehenen Umfang der Einzelhandelsnutzung wäre die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bezogen auf die Gesamtheit der Baugrundstücke gewahrt geblieben.

Die in Aussicht gestellten Ansiedlungsmöglichkeiten haben auch Interessenten auf den Plan gerufen, deren Nutzungsvorstellungen mit dem vorgegebenen Zulässigkeitsrahmen unvereinbar sind. Dies betrifft insbesondere die Ansiedlung eines SB-Warenhauses. Die Ratsversammlung sich daher in ihrer Sitzung am 7. Mai 1996 mehrheitlich für die Erweiterung des Einzelhandelsangebotes unter Einschluß eines SB-Warenhauses und die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ausgesprochen. Der konkrete Aufstellungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung wurde in der folgenden Sitzung am 11. Juni 1996 gefaßt und mit der Maßgabe verbunden, das Warensortiment durch textliche Festsetzungen in der Weise einzuschränken, daß aufgrund der Einzelhandelsnutzung am Standort Freesenburg keine wesentlichen Auswirkungen auf den derzeitigen Stand und die zukünftige Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels sowie auf die stadtteilbezogene Grundversorgung eintreten.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 sind für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die geänderten Nutzungsvorstellungen erfordern eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung durchgeführt wird.

Aufgrund der Klassifizierung der Wasbeker Straße als Bundesstraße 430 sind erforderliche Umbaumaßnahmen mit dem zuständigen Straßenbauamt Rendsburg abzustimmen.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Dem Aufstellungsbeschluß zur Planänderung liegt die Absicht zugrunde, am Standort Freesenburg neben weiteren Einzelhandelseinrichtungen ein SB-Warenhaus anzusiedeln. Die mit dieser Planungsabsicht durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu kontroversen Auffassungen hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen einer derartigen Ansiedlung geführt. Neben zustimmenden Äußerungen, die auf eine Stärkung der oberzentralen Einkaufsfunktion abheben, werden aber auch Gefahren für die weitere Entwicklung der Innenstadt formuliert.

Die Zusammenführung und Bewertung beider Aspekte führte zu einer Begrenzung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses auf max. 6.000 m^2 Verkaufsfläche und zu einer Beschränkung des Verkaufsflächenanteils für Non-Food-Warensortimente - das sind in der Regel innenstadtrelevante Warensortimente - auf max. 25 % der Verkaufsfläche. Das bedeutet, daß ein Flächenanteil von mind. 75 % der erreichten Verkaufsfläche dem Vertrieb von Food-Warensortimenten vorbehalten ist. Zur weiteren Begrenzung der Auswirkungen wird ein Innenstadtförderungsprogramm angeregt. Hierüber ist außerhalb des Bebauungsplanänderungsverfahrens weiter zu befinden.

Der Flächenanspruch für die Einzelhandelsnutzung und die gewünschte Flexibilität in der Flächenaufteilung stellen die der Ursprungsplanung zugrunde liegenden Erschließungsanforderungen und die bisherige Gliederung des Baugebietes durch die beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge in Frage. Nach dem beabsichtigten Fortfall der Planstraße B (Pflugweg) ist die ausreichende Erschließung der wesentlich vergrößerten Grundstückseinheiten sicherzustellen.

Die Realisierung der Nutzungsvorstellungen erfordert entsprechend konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan, um den Erschließungsanforderungen und der beabsichtigten Grüngliederung Rechnung zu tragen. Es bot sich daher an, in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern ein räumlich-funktionales Konzept zu entwickeln und darauf aufbauend konkrete zeichnerische und textliche Festsetzungen zu treffen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Während die westlich der Straße Freesenburg gelegene Teilfläche für die Ansiedlung eines einzelnen Betriebes in Frage kommt, bietet die Hauptfläche Platz für die Ansiedlung mehrerer Betriebe. Es kommt daher darauf an, die vorgesehenen Betriebe und die erforderlichen Stellplatzanlagen nach folgenden Kriterien auf der zur Verfügung stehenden Fläche zu platzieren und im Detail zu gestalten:

- Flächensparende Anordnung
- übersichtliche und konfliktarme Verkehrsführung für den Kundenverkehr, Anlieferungsverkehr und die öffentliche Busbedienung
- kurze Wege zwischen Abstellplatz und den Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen
- abwechslungsreiche Baumassenverteilung und -gliederung
- Beibehaltung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Vernetzungsstrukturen

Die in einem Testentwurf dargelegten konzeptionellen Überlegungen haben sich als richtungweisend für die Konkretisierung der Planung erwiesen. Der Testentwurf und das der Bauleitplanung zugrunde liegende Plankonzept weisen folgende gemeinsame Merkmale auf:

- Zusammenfassung fast aller Betriebe zu einer zusammenhängenden Baumasse und Anordnung entlang der zentralen Grünachse (Nordgrenze des Plangebietes)
- interne Verbindung der einzelnen Betriebe durch eine überdachte Passage
- Anordnung einer zentralen Stellplatzanlage zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs mit Anbindung an die Wasbeker Straße und die Straße Freesenburg
- Führung einer privaten Anlieferungsstraße entlang der zentralen Grünachse
- Anordnung von 2 von der zentralen Grünachse abzweigenden Nebenachsen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Gegensatz zu anderen Baugebieten, für die die BauNVO einen feststehenden Katalog an allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgibt, obliegt es der planenden Gemeinde, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für das festzusetzende Sondergebiet in eigener Verantwortung zu bestimmen. Diese Verantwortung ist eingebunden in die landesplanerischen Zielsetzungen und in den Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll sowohl die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben als auch von sonstigen Gewerbebetrieben ermöglichen. Hinsichtlich der Großflächigkeit wird auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannte Überschreitung einer Geschoßfläche von 1.200 m^2 Bezug genommen.

Die Sondergebietsfestsetzung trägt einerseits dem im Vergleich zu einem Gewerbegebiet erweiterten Umfang der Einzelhandelsnutzung Rechnung, andererseits besteht die Anforderung, den Zulässigkeitsrahmen für die Einzelhandelsnutzung dergestalt festzulegen, daß keine wesentlichen Auswirkungen auf den derzeitigen Stand und die zukünftige Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels sowie auf die stadtteilbezogene Grundversorgung zu befürchten sind.

Es ist davon auszugehen, daß der für die Einzelhandelsnutzung zulässige Rahmen in vollem Umfang ausgeschöpft wird. Die Einzelhandelsnutzung wird damit den Charakter des Sondergebietes bestimmen. Die sonstige gewerbliche Nutzung wird voraussichtlich als Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insoweit erscheint eine tendenzielle Veränderung zu einem Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die Erhaltung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erfordern entsprechende Steuerungsmaßnahmen von der planenden Gemeinde. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Regelungen für eine zweckmäßige Aufgabenteilung des Einzelhandels zu treffen, die sowohl den Belangen des Einzelhandels als auch einer vielfältigen Verbraucherversorgung gerecht werden. In diesem Sinne kommt man nicht umhin, den Vertrieb von innenstadtrelevanten Warensortimenten in der Außenstadt zu unterbinden bzw. weitgehend einzuschränken. Der Vertrieb von innenstadtrelevanten Warensortimenten wird deshalb im Plangebiet durch textliche Festsetzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Die betreffenen Warensortimente werden in der textlichen Festsetzung aufgeführt. Im einzelnen wird auf den nachstehenden Auszug aus den textlichen Festsetzungen verwiesen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet (SO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Obergrenze von insgesamt 45.000 m² nicht überschreiten.

Die nachstehend aufgeführten Betriebsarten sind ausschließlich in folgenden Teilgebieten zulässig:

- Holzfachmarkt	im Teilgebiet A
- Möbelmarkt	im Teilgebiet B 1
- Zweiradfachmarkt	im Teilgebiet B 1
- SB-Warenhaus mit angegliederter Shop-Zone	im Teilgebiet B 2
- Farben-, Tapeten-, Teppichfachmarkt	im Teilgebiet B 3

Für die nachstehend aufgeführten Betriebsarten gelten folgende Verkaufsflächenobergrenzen:

- Möbelmarkt	22.000 m²
- Zweiradfachmarkt	1.500 m²
- Farben-, Tapeten-, Teppichfachmarkt	3.500 m²

Im Sondergebiet (SO) ist der Vertrieb von folgenden innenstadtrelevanten Warensortimenten nicht zulässig:

- Bekleidung, Wäsche, Textilien, Kurzwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck- und Silberwaren
- Foto, Optik
- Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsmittel, Computer
- Bücher, Tonträger, Musikalien
- Drogerie- und Parfümerieartikel
- Spielwaren, Sportartikel mit Ausnahme von Fahrrädern und Fahrradzubehör
- Kunstgegenstände, Artikel zur Raumausstattung und -dekoration

Im Einzelfall können innenstadtrelevante Warensortimente als untergeordnete Nebensortimente mit einem Verkaufsflächenanteil bis zu 20 %, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 m² je Betrieb zugelassen werden.

Abweichend von den grundsätzlichen Beschränkungen der Warensortimente ist für den Betrieb eines Möbel- und Einrichtungshauses der Handel mit Einrichtungsgegenständen aller Art, einschl. Elektrogeräten für Einbauküchen, Leuchten, sowie Teppichen zulässig. Ebenfalls zulässig ist der Handel mit den in Einrichtungshäusern üblichen Rand- und Zubehörsortimenten. Die genannten Sortimente sind nur zulässig, wenn sie innerhalb des Gesamtbetriebes eines Einrichtungshauses vertrieben werden und insgesamt einen Flächenanteil von 15 %, max. 2.000 m² der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Abweichend von den grundsätzlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Warensortimente ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt o. ä.) mit einer Verkaufsfläche bis zu 6.000 m² zulässig. Von der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche ist ein Flächenanteil von mindestens 75 % dem Vertrieb von Nahrungs- und Genuß-

mittel (Food-Artikel) vorbehalten. Auf dem restlichen Flächenanteil von höchstens 25 % der realisierten Verkaufsfläche ist der Vertrieb von mittel- bis langfristigen Bedarfsgütern mit Innenstadtrelevanz zulässig. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortimenten sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit bis zu einer Bruttogeschoßfläche von insgesamt 3.000 m² zugelassen werden, wenn sie dem SB-Warenhaus angegliedert werden (Shop-Zone). Innerhalb dieser Zone kann der Vertrieb innenstadtrelevanter Warensortimente auf einer Verkaufsfläche von höchstens 400 m² zugelassen werden.

Für die sonstigen Gewerbebetriebe im Sondergebiet (SO) gelten die allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften über Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und die Ausnahmevorschriften über Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Ausnahmevorschriften bezüglich der vorgenannten Wohnungen gelten auch für Einzelhandelsbetriebe.

Im Sondergebiet (SO) können folgende sonstige Gewerbebetriebe mit Dienstleistungs- und Reparaturangebot ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem SB-Warenhaus o. ä. angegliedert werden:

- Schuhreparatur
- Schlüsseldienst
- Reinigungsdienst
- Bankfiliale
- Reisebüro

Die Bruttogeschoßflächen der vorgenannten Betriebe sind auf die zulässige Bruttogeschoßfläche für die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Obergrenze von 3.000 m² anzurechnen.

Zur Begrenzung der Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in der Region und im Stadtgebiet wird für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung im Plangebiet eine generelle Verkaufsflächenobergrenze von 45.000 m² festgesetzt. Die von den Investoren verlangte Aufteilung des Baulandes in mehrere Baugrundstücke erfordert im zweiten Schritt differenzierte Festsetzungen über die in den vorgesehenen Teilgebieten zulässigen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche. Der Bebauungsplan muß als Rechtsnorm eindeutig vorgeben, in welcher Weise und in welchem Umfang die zukünftigen Grundeigentümer ihre Grundstücke nutzen können.

Eine Bestimmung des in den Teilgebieten zulässigen Verkaufsflächenanteils in Relation zu den Grundstücksflächen erweist sich wegen der sehr unterschiedlichen Anforderungen an die in Bezug zur Verkaufsfläche nachzuweisenden Stellplätze als unpraktikabel. In Abstimmung mit den Investoren wurden für die nach dem Teilungsplan gebildeten Teilgebiete individuelle Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, deren Summe der für das Plangebiet insgesamt vorgegebenen Höchstgrenze entspricht.

Die Aufteilung in einzelne Teilgebiete erfordert im weiteren Schritt eine Bestimmung der in den einzelnen Teilgebieten zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Allein die Vorgabe, daß im Plangebiet nur ein einziges SB-Warenhaus mit angegliederter Shop-Zone errichtet werden darf, macht es erforderlich, dieses Vorhaben einem bestimmten Teilgebiet zuzuordnen. Daneben füllen die anderweitig vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen zusammen mit dem SB-Warenhaus den durch die zulässige Verkaufsflächenobergrenze vorgesehenen Rahmen derart weitgehend aus, daß eine Zuordnung der einzelnen Betriebsarten unausweichlich wird. Ohne Zuordnung wären beispielsweise Möbelmärkte in allen Teilge-

bieten zulässig. Konkurrierende Investoren könnten nicht ohne weiteres erkennen, wann die für diese Betriebsart vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze erreicht bzw. überschritten wird. Im Interesse der Eindeutigkeit und der angestrebten Breite des Warenangebotes ist eine Zuordnung der Betriebsarten zu den einzelnen Teilgebieten unverzichtbar.

Die Bindung der Betriebsarten an die einzelnen Teilgebiete erfolgt nach dem „Wenn - Dann - Prinzip". Das soll heißen: Wenn ein Investor beispielsweise einen Holzfachmarkt im Plangebiet errichten möchte, dann kann er diesen nur im Teilgebiet A errichten. Anstelle des Holzfachmarktes könnte er aber auch einen Gartenfachmarkt errichten. Diese Regelung läßt im Vergleich zu einer starren Nutzungsfestschreibung einen gewissen Spielraum für alternative Nutzungsmöglichkeiten und ist somit flexibler im Hinblick auf evtl. Nutzungsänderungen.

Die Aufteilung in Teilgebiete mit zugeordneten Verkaufsflächenobergrenzen läßt die im Sinne einer Begrenzung regionaler Auswirkungen ursprünglich vorgesehene Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Betriebsarten entbehrlich erscheinen. Nach Einführung von Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Teilgebiete ist es nicht vorstellbar, daß es in einem sektoralen Warenangebot zu einer regional oder sogar überregional übergewichtigen Schwerpunktbildung kommen kann. Neben dem SB-Warenhaus und der angegliederten Shop-Zone mußten jedoch aus Gründen der Planbestimmtheit in 3 weiteren Fällen Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Betriebsarten beibehalten werden und zwar um zu verdeutlichen, mit welchem Flächenanteil die ausschließlich in diesen Teilgebieten zulässigen Betriebsarten an der höchstzulässigen Verkaufsfläche teilhaben.

Für das SB-Warenhaus ergibt sich bei Ausschöpfung der Höchstgrenzen eine Flächenaufteilung von

- 4.500 m^2 Verkaufsfläche für Food-Sortimente
- 1.500 m^2 Verkaufsfläche für Non-Food-Sortimente

Die Beschränkung auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelsortimenten am Standort Freesenburg wird als erforderlich angesehen um die stadtteilbezogene Grundversorgung in Neumünster und die Grundversorgung in den benachbarten Gemeinden nicht übermäßig zu gefährden. Insbesondere auf dem Lebensmittelsektor besteht bereits ein relativ hoher Verkaufsflächenanteil bezogen auf die Bevölkerung im Einzugsbereich von Neumünster. Ein überdimensionierter Verkaufsflächenzuwachs würde automatisch zu einem Verdrängungswettbewerb führen, dem in erster Linie die kleineren, für die Stadtteilversorgung wichtigen Mitbewerber zum Opfer fallen würden.

In Ergänzung zum Warenangebot des SB-Warenhauses sollen eine begrenzte Anzahl von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit zugelassen werden. Über eine Ausnahmeregelung sollen diese Einzelhandelsbetriebe an das SB-Warenhaus angegliedert werden (Shop-Zone). Für diese Einzelhandelsbetriebe wird die zulässige Bruttogeschoßfläche auf eine Obergrenze von insgesamt 3.000 m^2 begrenzt. Die zur Verfügung stehende Bruttogeschoßfläche ermöglicht auch die Ansiedlung eines dem SB-Warenhaus angegliederten, selbständigen Getränkemarktes. Aufgrund dieser Ausnahmeregelung ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit im Plangebiet ausgeschlossen. Innerhalb der Shop-Zone können innenstadtrelevante Warensortimente auf einer begrenzten Verkaufsfläche von höchstens 400 m^2 vertrieben werden; im übrigen gelten die Ausschlußregelungen bezüglich des Vertriebs innenstadtrelevanter Warensortimente.

Bei einem Flächenverhältnis von 75 zu 100 entspricht die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses von 6.000 m^2 einer Bruttogeschoßfläche von ca. 8.000 m^2. Für den Komplex des SB-Warenhauses einschließlich der angegliederten Shops ist somit eine Bruttogeschoßfläche von insgesamt ca. 11.000 m^2 zugrunde zu legen.

Durch die Anbindung der sonstigen Gewerbebetriebe an die Zulässigkeitsvorschriften des § 8 BauNVO wird ausgeschlossen, daß sich im Sondergebiet Gewerbebetriebe mit einem erheblichen Belästigungsgrad ansiedeln. Die Einbeziehung der Ausnahmevorschriften über Wohnungen ist erforderlich, um zu den im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben ggf. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichten zu können.

Für eine begrenzte Palette sonstiger Gewerbebetriebe mit Dienstleistungs- und Reparaturangebot, die üblicherweise in der Innenstadt oder an siedlungsintegrierten Standorten zu finden sind, wird die allgemeine Zulässigkeit im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Betriebe werden über eine Ausnahmevorschrift an das SB-Warenhaus gebunden. Diese Beschränkung ist ähnlich zu bewerten wie die Beschränkung der Warensortimente. Beide Regelungen sollen dazu beitragen, die Verluste an Kaufkraft und an Dienstleistungsumsätzen bezogen auf die Innenstadt und die gewachsenen Stadtteile zu begrenzen.

Es erscheint gerechtfertigt und praktikabel, für die Bruttogeschoßflächen der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe eine gemeinsame Obergrenze von 3.000 m^2 vorzugeben. Die Ausnahmeregelung für die sonstigen Gewerbebetriebe enthält eine entsprechende Anrechnungsvorschrift. Anderenfalls müßte im Bereich der Shop-Zone zwischen den Flächen der Einzelhandelsbetriebe und der sonstigen Gewerbebetriebe differenziert werden. Zukünftige Nutzungsänderungen würden dadurch unnötigerweise erschwert. Für die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, z. B. für gastronomische Betriebe, gilt die vorgenannte Anrechnungspflicht nicht, auch wenn sie sich zufälligerweise innerhalb der Shop-Zone befinden sollten. Die Abgrenzung dessen, was noch der Shop-Zone zuzurechnen ist, würde anderenfalls zusätzlich erschwert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nahezu unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden; lediglich für das Teilgebiet B (Hauptfläche) ist die Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen um 3 m angehoben worden, insbesondere um in Teilbereichen 3 übereinander liegende Geschoßebenen für Verkaufszwecke nutzen zu können. Es gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Baumassenzahl (BM/)	6,0
Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet A	12 m
Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet B	15 m

Aus der beabsichtigten Aufteilung der Teilfläche B in mehrere Baugrundstücke ergeben sich entsprechende Anforderungen an die zu treffenden Festsetzungen. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 muß die überbaubare Grundstücksfläche einen Flächenanteil von mindestens 60 % der Baugrundstücksfläche überdecken. Diese Anforderung führt zwangsläufig zu einer Überlappung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der geplanten zentralen Stellplatzanlage. Zwecks Vermeidung einer unzulässigen Doppelfestsetzung mußte daher auf eine flächenmäßige Festsetzung für die geplanten Stellplatzanlagen verzichtet werden. Lediglich zur Information wurden die Stellplatzanlagen als „Darstellung ohne Normcharakter" in die Planzeichnung aufgenommen. Da der Bebauungsplan weder zeichnerische noch textliche Festsetzungen zur Anordnung der Stellplätze trifft, können diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Es ist kaum zu erwarten, daß die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig für die Errichtung von Gebäuden in Anspruch genommen werden. Es verbleibt demnach ein gewisser Spielraum für die Anordnung der Baukörper.

Nach den Vorschriften der BauNVO dürfen die Flächen von Garagen, Stellplatzanlagen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche um 50 % überschreiten, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Demnach können die Baugrundstücke bis zur Höchstgrenze von 80 % versiegelt werden. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß die zulässige Grundstücksversiegelung von 80 % um weitere 3 % überschritten werden kann, wenn die zusätzliche Versiegelung durch geeignete Maßnahmen wie Dach-, Fassadenbegrünung o. ä. ausgeglichen wird.

Bei ca. 11 ha Nettobauland ergeben sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgende Daten:

1. Bebaubare Fläche:	110.000 x 0,6	=	66.000 m^2
2. Höchstzulässige Baumasse:	110.000 x 6	=	660.000 m^3
3. Versiegelbare Fläche:	110.000 x 0,8	=	88.000 m^2

Bei Annahme einer durchschnittlichen Geschoßhöhe von 4 m ergibt sich aus der höchstzulässigen Baumasse eine theoretisch erzielbare Bruttogeschoßfläche von 660.000 : 4 = 165.000 m^2. Diese im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden anzustrebende hohe bauliche Ausnutzung läßt sich allerdings bei einer Einzelhandelsnutzung allein aufgrund des nutzungstypischen Stellplatzbedarfs nicht realisieren. Bei ebenerdiger Unterbringung der Stellplätze würde der überschläglich ermittelte Stellplatzbedarf von ca. 3.000 Plätzen die gesamte versiegelbare Fläche in Anspruch nehmen. Realistisch erscheinen folgende Obergrenzen:

1. Bruttogeschoßfläche	ca.	60.000 m^2
2. Verkaufsfläche/Nutzfläche	ca.	45.000 m^2
3. Anzahl der Stellplätze	ca.	1.500 Plätze

Bei 1.500 Stellplätzen dürfte eine ausschließlich ebenerdige Unterbringung wegen der Höchstgrenze für die Grundstücksversiegelung bereits zu Platzproblemen führen. Erforderlichenfalls müßte ein Teil der Stellplätze entweder in einer Parkpalette untergebracht werden bzw. unter ein Gebäude geschoben werden oder auf einer Dachfläche untergebracht werden.

Aus Gründen der Baukörpergestaltung soll die Möglichkeit für eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe eröffnet werden; dazu trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die festgesetzte Höchstgrenze der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise bis zu 3 m überschritten werden, soweit es sich um flächenmäßig untergeordnete Bauteile, Glasüberdachungen, turmartige Dachaufsätze o. ä. handelt und die festgesetzte Baumassenzahl nicht überschritten wird.

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. Weiterhin wird die Möglichkeit offengehalten, mehrere Einzelhandelsbetriebe im Sinne einer Kompaktlösung baulich und organisatorisch zusammenzufassen. Im Einzelfall sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung von Abstandsflächen und die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr zu beachten.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die der Planänderung zugrunde liegende Ausweitung der Einzelhandelsnutzung läßt eine höhere Verkehrsbelastung der Zufahrtsstraßen und eine andere zeitliche Verteilung der Verkehrsmengen erwarten. Eine Untersuchung über die verkehrlichen Auswirkungen, die auch die Errichtung eines SB-Warenhauses einbezog, hat ergeben, daß der durch die Einzelhandelsnutzung bewirkte Ziel- und Quellverkehr in den Zeiten der höchsten Besucherfrequenzen zu Überlastungen des Verkehrsknotens an der Einmündung der Straße Freesenburg führen wird. Zur Vermeidung von Verkehrsstaus sind nach Auffassung des Gutachters folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Schaffung einer zweiten Zu- und Abfahrt auf dem Grundstück neben dem Koserveninstitut Neumünster (KIN)
2. Verkehrsregelung durch gekoppelte Lichtzeichenanlagen (grüne Welle) an den bestehenden Zu- und Abfahrten zum Gebiet Freesenburg und an der gegenüberliegenden Einmündung der Straße „Schwarzer Weg"
3. Bauliche Veränderungen an der Wasbeker Straße entsprechend den verkehrlichen Anforderungen, u. a. Anlegung von Abbiegespuren

An der zweiten Zufahrt sollte in jedem Fall festgehalten werden. Die prognostizierte Verkehrsmengenverteilung läßt nämlich eindeutig erkennen, daß ein weitaus größerer Anteil des Kundenverkehrs aus der Richtung Innenstadt zum Plangebiet gelangt als aus der Gegenrichtung. Im Interesse einer Verkehrsentflechtung erscheint es daher in jedem Fall sinnvoll, diesen Anteil des Kundenverkehrs über die weiter stadteinwärts gelegene Zu- und Abfahrt abzuwickeln. Die zweite Zufahrt ermöglicht außerdem eine relativ einfache Buslinienführung durch das Plangebiet.

Die für den Schwarzen Weg prognostizierte Mehrbelastung erfordert aus Gründen der Verkehrssicherheit - die vorhandene Fahrbahn ist schmal, kurvenreich und wegen des beidseitigen Bewuchses unübersichtlich - den Ausbau eines gesonderten Fuß- und Radweges. Der in beiden Richtungen zu befahrende Fuß- und Radweg soll hinter dem an der Ostseite des Schwarzen Weges verlaufenden Knick angelegt werden.

Durch den Fortfall der in der Ursprungsplanung vorgesehenen Planstraße B (Pflugweg) entstehen wesentlich größere Grundstückseinheiten, deren Erschließung von Fall zu Fall öffentlich-rechtlich zu sichern ist, wenn eine direkte Anbindung an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche nicht gegeben ist. Auch nach der zu erwartenden Aufteilung der Hauptfläche in 2 oder mehrere Baugrundstücke muß gewährleistet sein, daß die Kunden oder der Bus dieses Areal zwischen den beiden Zufahrten an der Wasbeker Straße und der Straße Freesenburg durchgehend befahren können. Deshalb besteht das grundsätzliche Erfordernis, eine Fläche zur Begründung von Fahrrechten festzusetzen. Da die Trasse für die Buslinienführung noch nicht genau feststeht, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, daß Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Trasse zulässig sind.

Entlang der Nordgrenze des Teilgebietes B soll eine private Anlieferungsstraße angelegt werden, die bis zum Endpunkt der im angrenzenden Gewerbegebiet bereits ausgebauten Erschließungsstraße „Kleingartenweg" führt. Diese Straße soll den Fahrzeugverkehr für die Ver- und Entsorgung der dort angesiedelten Betriebe aufnehmen und dient in Notfällen als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr. Innerhalb der Straßentrasse sollen die für die Betriebe erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Es ist vorgesehen, die vorstehend beschriebenen Nutzungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abzusichern.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist bereits im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung ein entsprechendes Leitungsnetz entwickelt worden. Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind aufgrund der Planänderung die Errichtung einer zusätzlichen Trafo-Station und die Verlegung einer bisher geplanten Trafo-Station erforderlich.

4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Das zum Ursprungsplan entwickelte Grünordnungskonzept wird in dessen Begründung und in dem zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan ausführlich beschrieben. Danach soll die Umsetzung des Grünordnungskonzeptes dazu dienen, einen möglichst großen Anteil an naturhaften Flächen zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Anordnung der Grünzüge nimmt Bezug auf vorhandene Biotope und unterstützt die Möglichkeiten zur Biotopvernetzung.

Die beiden im Ursprungsplan festgesetzten Grünachsen, die als Nebenarme von der Hauptgrünachse nach Süden abzweigen, sind in veränderter Form in die Bebauungsplanänderung übernommen worden. Im Vergleich zum Ursprungsplan ergibt sich aufgrund der aktualisierten Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich dennoch ein Fehlbedarf an Ausgleichsflächen, einerseits weil die Grünachsen aufgrund der veränderten Lage kürzer geworden sind und in der Breite verringert wurden, andererseits weil die Grünstreifen, die im Ursprungsplan die Planstraße B begleitet haben, als Ausgleichsflächen entfallen sind.

Der Fehlbedarf soll durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Zu diesem Zweck sollen stadteigene Flächen westlich des Stadtwaldes zur Verfügung gestellt werden, die von der regulären landwirtschaftlichen Nutzung in eine extensive landwirtschaftliche Nutzung überführt werden sollen. Ausgehend von einer unterschiedlichen Bewertung zwischen gebietsbezogenen und gebietsfernen Ausgleichsmaßnahmen sowie dem relativ bescheidenen Ausgleichsaufwand - es sind z. B. keine Anpflanzungen mit mehrjähriger Anwuchspflege vorgesehen - erscheint eine Verdoppelung der rechnerisch ermittelten Ausgangsfläche von ca. 14.450 m² auf 28.890 m² als angemessen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll durch vertragliche Regelung zwischen den Bauherren und der Stadt Neumünster sichergestellt werden. Insoweit kann darauf verzichtet werden, die zusätzlichen Ausgleichsflächen in einem gesonderten Teilgebiet der Bebauungsplanänderung festzusetzen.

Die ursprünglich für das Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzanlagen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einem jeweiligen Flächenanteil von 10 % der Baugrundstücke werden in die Bebauungsplanänderung übernommen. Hinsichtlich der Bepflanzung von Stellplatzanlagen ist ergänzend aufgenommen worden, daß die anzupflanzenden Bäume in Gruppen zusammengefaßt werden können, und daß Bäume, die auf begehbaren Flächen im Anschluß an die Stellplatzanlagen gepflanzt werden, auf die erforderliche Bepflanzung der Stellplatzanlagen angerechnet werden können.

Die im Ursprungsplan zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft getroffenen Regelungen umfassen u. a. eine Zuordnung der außerhalb der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Neubaugrundstücken. Durch nachrichtliche Übernahme ist gewährleistet, daß diese Regelung auch für die Neubaugrundstücke im Änderungsgebiet erhalten bleibt.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Das für den Ursprungsplan formulierte Ordnungs- und Gestaltungsprinzip kann wegen der besonderen Anforderungen der Einzelhandelsnutzung in Bezug auf die Verteilung von Baumassen und Stellplatzflächen nicht in allen Punkten in die Planänderung übernommen werden. Die für das Erscheinungsbild von Gewerbegebieten durchaus sinnvollen Gestaltungsvorschriften für die straßenzugewandten Grundstücksflächen, wonach diese nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden dürfen, sondern gärtnerisch anzulegen sind und nur ausnahmsweise für die Anlegung von Stellplätzen in begrenzter Anzahl genutzt werden dürfen, sind mit den einzelhandelsbezogenen Nutzungsvorstellungen nur schwer in Einklang zu bringen und werden deshalb nicht in die Planänderung übernommen.

Die seit etlichen Jahren für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete getroffenen Festsetzungen, wonach beim Ausbau von Stellplatzanlagen versickerungsfähige Materialien zu verwenden sind, ist mit neueren wasserrechtlichen Vorschriften nur noch dann vereinbar, wenn es sich um sehr gering frequentierte Stellplatzanlagen handelt. Bei stärker frequentierten Stellplatzanlagen - davon ist insbesondere bei Sondergebieten mit Einzelhandelsnutzung auszugehen - kann die direkte Versickerung des Oberflächenwassers nach neueren Erkenntnissen längerfristig zu einer Schadstoffanreicherung im Bodenbereich unter dem durchlässigen Pflaster führen. Eine Versickerung des auf Stellplatzanlagen anfallenden Oberflächenwassers ist derzeit nur noch zulässig, wenn das Wasser über ausreichend dimensionierte Vegetationsflächen abläuft. In diesem Fall wird erwartet, daß die Pflanzen und Bodenorganismen die auftretenden Schadstoffe ausreichend abbauen.

Die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung zur Gestaltung der Stellplatzanlagen kann im Hinblick auf die Materialverwendung aus den vorgenannten Gründen nicht in die Bebauungsplanänderung übernommen werden. Die Vorschriften über die Bemessung der Vegetationsflächen unter den anzupflanzenden Bäumen (Baumscheiben) sind ergänzt worden. Die diskutierte Vergrößerung der Baumscheiben von 6 m² auf 10 m² wurde als wenig praxisgerecht verworfen. Um ein ausreichendes Wachstum der zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten, wird stattdessen vorgeschrieben, daß im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume neben der offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 10 m³ anzulegen ist. Bei Baumpflanzungen im Bereich von begehbaren Flächen sind Baumroste von mindestens 3 m² einzubauen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschießungsanlagen, Beiträge, städtebaulicher Vertrag

Für die im Plangebiet der Bebauungsplanänderung gelegenen Grundstücksflächen ist die Erschließung im planungsrechtlichen Sinne gesichert. Die Grundstücksflächen sind angebunden an die Wasbeker Straße und an die Erschließungsstraßen Freesenburg und Kleingartenweg. Aufgrund der höheren Verkehrsbelastung sind jedoch die unter Abschnitt B 3. beschriebenen Aus- und Umbaumaßnahmen spätestens vor der Inbetriebnahme der kundenintensiven Einzelhandelsbetriebe durchzuführen. Zur Durchführung der Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich der Wasbeker Straße (Bundesstraße 430) soll eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Investorengruppe und der Bundesrepublik Deutschland - vertreten durch das Straßenbauamt Rendsburg - geschlossen werden, der u. a. auch die Kostenträgerschaft regelt.

Soweit bei der Grundstücksaufteilung Baugrundstücke entstehen, die über keine direkte Anbindung an die genannten Erschließungsstraßen verfügen, ist deren Erschließung durch Begründung von Baulasten öffentlich-rechtlich abzusichern. Es ist davon auszugehen, daß für die Bauvorhaben jeweils eigenständige Stellplatzanlagen angelegt werden, die allerdings zum größten Teil ineinander übergehen, so daß in der Örtlichkeit der Eindruck einer Gemeinschaftsstellplatzanlage entsteht. Bei der Plandurchführung ist sicherzustellen, daß die dem zentralen Bereich der Teilfläche B zugeordneten Stellplatzanlagen möglichst zeitgleich entstehen, damit die Stellplatzanlagen von beiden Zufahrten erreicht werden können. Vorstehendes gilt sinngemäß auch für die an der Nordseite des Plangebietes verlaufende Anlieferungsstraße. Die Herstellung dieser Anlagen einschließlich ihrer Zufahrten zu den Erschließungsstraßen bedarf entsprechender vertraglicher Vereinbarungen. Dazu bietet sich der Abschluß eines städtebaulichen Vertrages mit entsprechender Absicherung durch Bankbürgschaften an.

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

2. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verteilung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch gesonderte Satzung geregelt. Es ist beabsichtigt, die nach der Satzung ermittelten Erstattungsbeträge ebenfalls über den Kaufpreis mit abzugelten.

3. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da alle Grundstücksflächen im Plangebiet sich im Eigentum der Stadt Neumünster befinden.

4. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke und privaten Grundstücksflächen getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muß die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Diese Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB). In der Praxis hat es sich als zweckmäßig erwiesen, die Umsetzung der Pflanzgebote mit dem Baugenehmigungsverfahren zu verknüpfen.

5. Rechtsfolgen

Der geänderte 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 der Bebauungsplanänderung überdeckt einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg". Dessen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt und verlieren damit ihre Gültigkeit. Lediglich die Regelung über die Zuordnung von bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnah-

men zu den Neubaugrundstücken wird aus dem Ursprungsplan nachrichtlich in den geänderten Bebauungsplan übernommen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt folgende Flächen:

Sondergebiet	11,12 ha	97,7 %
Verkehrsflächen	0,26 ha	2,3 %
Gesamtfläche	**11,38 ha**	**100,0 %**

Es ist derzeit noch nicht bekannt, in welcher Weise die Baugebietsflächen aufgeteilt werden. Über die Anzahl der Baugrundstücke können daher keine Angaben gemacht werden.

2. Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, des Schmutzwasserkanals und für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind in der Begründung zum Ursprungsplan aufgeführt. Da im Zuge der Planänderung auf den Ausbau der Planstraße B (Pflugweg) verzichtet wird, verringern sich die Erschließungskosten um einen Betrag von 2.181.000,-- DM und die Kosten für die Herstellung des Schmutzwasserkanals um einen Betrag von ca. 249.000,-- DM. Der Herstellungsaufwand verringert sich somit um einen Gesamtbetrag von ca. 2.430.000,-- DM

Die Investorengruppe hat sich verpflichtet, die Kosten für die erforderlichen Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich der Wasbeker Straße (Bundesstraße 430) bis zu einem Höchstbetrag von 1 Mio. DM zu übernehmen. Evtl. Mehrkosten hätte die Stadt Neumünster zu tragen. Für den Fall, daß die Aus- und Umbaukosten geringer ausfallen, hat sich die Investorengruppe verpflichtet, den Ergänzungsbetrag bis zum vereinbarten Höchstbetrag von 1 Mio. DM für den Ausbau des Fuß- und Radweges am Schwarzen Weg zur Verfügung zu stellen.

Der auf die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entfallende Kostenanteil der Erschließungsbeiträge und der Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach den geltenden Satzungen zu ermitteln. Es ist vorgesehen, die Erschließungsbeiträge und die Kostenerstattungsbeträge durch eine Ablösevereinbarung über den Kaufpreis der Baugrundstücke abzugelten.

Neumünster, den 17. Februar 1998
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag

(Hörst)