

O R I G I N A L

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 117 "Gewerbegebiet Gadelander Straße/Krokamp" für das Gebiet der gewerblich genutzten Baugrundstücke nördlich der Gadelander Straße, südwestlich der AKN-Eisenbahnlinie, nördlich des Industriegleises Süd, westlich Harwehgraben, nördlich Krokamp und ostwärts der Wohnbebauung an der Heinrich-Hartwig-Straße in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland,

zum Bebauungsplan Nr. 208 "Gewerbegebiet Einfeld" für das Gebiet der gewerblich genutzten Baugrundstücke an der Industriestraße, am Hüttenkamp, an der Rudolf-Diesel-Straße und der Nikolaus-Otto-Straße im Stadtteil Einfeld

Diese Begründung wurde durch Beschluß der Ratsversammlung am 13.12.1994 gebilligt.

Neumünster, den 25.01.1995  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag

  
(Hörst)



## I N H A L T

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlaß, Plangebiete
3. Ausgangslage, Bestand
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Planungsziele
6. Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung 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 der o. a. Bebauungspläne ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten konsequent fortzusetzen. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange sind Vorgaben für eine zweckentsprechende Einzelhandelsentwicklung zu treffen. Die Vorgaben folgen den grundsätzlichen Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens. Vorrangig geht es darum, die Innenstadt als bedeutenden Einzelhandelsstandort zu sichern und fortzuentwickeln sowie die flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den übrigen Stadtteilen sicherzustellen. 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.

Die Abgrenzung der neu aufzustellenden Bebauungspläne orientiert sich an den bereits gewerblich genutzten bzw. den noch freien Flächen.

Im Bebauungsplan Nr. 117 wird das Plangebiet im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet "Stadtrand Neumünster" begrenzt, im Osten durch die AKN-Eisenbahnlinie, im Süden durch das Industriegleis Süd sowie die Straße Krokamp und im Westen durch die Wohnbebauung an der Heinrich-Hartwig-Straße, während das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 208 im Westen durch die Kieler Straße begrenzt wird, im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet "Stadtrand Neumünster", im Norden durch die Industriestraße und im Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen am Ende der Nikolaus-Otto-Straße.

### 3. Ausgangslage, Bestand

Die neuen Bebauungsplangebiete haben eine Größenordnung von ca. 62 ha (B-Plan Nr. 117) bzw. 36 ha (B-Plan Nr. 208) und liegen etwa 2 km südlich (B-Plan Nr. 117) bzw. etwa 5 km nördlich (B-Plan Nr. 208) vom Stadtzentrum. Die Plangebiete der neu aufzustellenden Bebauungspläne haben folgende Gemeinsamkeiten, sie werden zum einen durch eine Mischung aus z. T. noch freien und tlw. landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie bereits gewerblich genutzten Flächen geprägt und verfügen zum anderen über eine gute Verkehrsanbindung. In beiden Plangebieten ist der Straßenausbau abgeschlossen und eine Anbindung an überörtliche Straßen gegeben. Beim Plangebiet im Süden (B-Plan Nr. 117) sind es die Altonaer Straße (B 4) und die Boostedter Straße (L 73); beim Plangebiet im Norden (B-Plan Nr. 208) die Kieler Straße (B 4). Die Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr wird durch Buslinien sichergestellt.

Eine weitere Gemeinsamkeit der Plangebiete ist darin zu sehen, daß alle zur Ver- und Entsorgung dienenden Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. die Regen- und Schmutzwasserableitung, bereits vorhanden sind.

Die o. g. Plangebiete weisen somit alle eine hohe Lagegunst für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, vor allem großflächigen, auf.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 1990 sind für die Plangebiete gewerbliche Bauflächen dargestellt.

### 5. Planungsziele

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.

Die Planungsvorstellungen für die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Stadt Neumünster gehen dahin, daß die in den Bebauungsplangebieten noch freien Flächen für die Ansiedlung bzw. Verlagerung kleinerer bis mittelgroßer Gewerbebetriebe bereitgestellt werden sollen. Für größere und auch immissionsträchtigere Betriebe gibt es an anderen Stellen im Stadtgebiet ein entsprechendes Flächenangebot (Bebauungsplangebiete Nr. 111 - 113) bzw. soll neu 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, nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist, entsprechend den Vorgaben des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, auch der notwendige Wohnraum für die Familien der Betriebsangehörigen bereitzustellen. Im Flächennutzungsplan 1990 sind ausreichende Wohnbaulandreserven vorhanden, deren zeit- und bedarfsgerechte Erschließung durch das Arbeitsprogramm der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet wird.

In Gewerbegebieten sind bis zu einem gewissen Umfang auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Bei fehlender Feinsteuerung ist nicht auszuschließen, daß sich durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben städtebauliche Spannungen ergeben, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. Daher 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 Kundendiensteinrichtungen zulässig. Diese Festsetzung wird jetzt ergänzt durch die Festsetzung, daß der Einzelhandel in untergeordnetem Verhältnis zu den vorstehend genannten Funktionen stehen muß. Diese Regelung soll auch für die neuen Bebauungsplangebiete Nr. 117 und Nr. 208 übernommen werden.

## **6. Festsetzung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung**

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können je nach Regelungsbedürfnis recht unterschiedlich ausfallen. Im vorliegenden Fall beschränken sich die neuen Bebauungspläne auf die Festsetzung von Gewerbegebieten und dem Ausschluß der selbständigen Einzelhandelsnutzung.

Der Katalog der Nutzungsmöglichkeiten in Gewerbe- und Industriegebieten wird durch die §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abschließend geregelt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, einzelne Nutzungen auszuschließen oder einzuschränken (§ 1 Abs. 5 - 10 BauNVO).

Durch eine textliche Festsetzung wird die Einzelhandelsnutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten wie folgt eingeschränkt:

**Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienst-einrichtungen zulässig; die Einzelhandelsnutzung muß zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).**

Ein derartiger Ausschluß von Nutzungsmöglichkeiten bedarf gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO einer Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe. Diese stellen sich wie folgt dar:

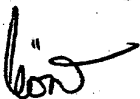
Gewerbe- und Industriegebiete stellen relativ offene Gebietstypen mit unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten dar, die sowohl bei der Neuerschließung von Gebieten als auch bei späteren betrieblichen und strukturellen Veränderungen zu Zielkonflikten nicht nur mit anderen städtebaulichen Entwicklungszielen, sondern sogar mit den für das Gebiet selbst formulierten Entwicklungszielen führen können. Art und Umfang der Einzelhandelsnutzung können die Struktur von Gewerbe- und Industriegebieten in hohem Maße beeinflussen. Als Unterart der Gewerbebetriebe gehören Einzelhandelsbetriebe zu den in beiden Gebieten 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 Einzelhan-

delsentwicklung als auch den Zielen der Gewerbeentwicklung zuwiderläuft. Entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachters 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 den nicht motorisierten 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. Regelungsbefehl 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 für <sup>ver</sup>arbeitendes 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 Stand halten 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. Ein genereller Ausschluß jeglicher Einzelhandelsnutzung erscheint aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht gerechtfertigt.

Der mit dieser vorstehend genannten Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen. In den neuen Plangebieten sind bestehende Einzelhandelsbetriebe von der Regelung nicht betroffen.

Neumünster, den 30. Oktober 1994  
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -  
Im Auftrag



(Hörst)