

Original

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 33 "Sondergebiet Rendsburger Straße" für das Gebiet zwischen Rendsburger Straße, Max-Johannsen-Brücke und den Eisenbahnanlagen der Deutschen Bundesbahn im Stadtteil Gartenstadt

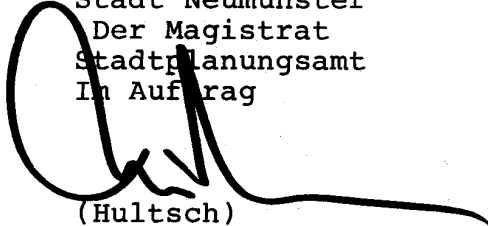
Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
6. Die bauliche und sonstige Nutzung
7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte
8. Maßnahmen zur Plandurchführung
9. Flächenbilanz
10. Kosten und Finanzierung

Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 25.02.1986 gebilligt.

Neumünster, den 17.10.1986

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
In Auftrag


(Hultsch)

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BBauG haben die Gemeinden die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des es § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zweck des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung enthält keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG. Sie wird auch nicht als Satzung beschlossen, sondern sie ist lediglich von der Ratsversammlung zu billigen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 umfaßt die Grundstücke zwischen Rendsburger Straße, Max-Johannsen-Brücke und den Eisenbahnanlagen der Deutschen Bundesbahn. Die Gesamtfläche beträgt rund 8,7 ha. Die Grundstücke sind zum größeren Teil bereits bebaut und gewerblich genutzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine rund 1,5 ha große Kleingartenanlage auf dem Gelände der Deutschen Bundesbahn.

Die etwa 160 m tiefen Grundstücke werden von der Rendsburger Straße her erschlossen. Auf den relativ großen Grundstücken haben sich entsprechend große Gewerbebetriebe angesiedelt, u.a. des Stahlgroß- und Einzelhandels, des Sanitärgröß- und Einzelhandels und des Möbeleinzelhandels.

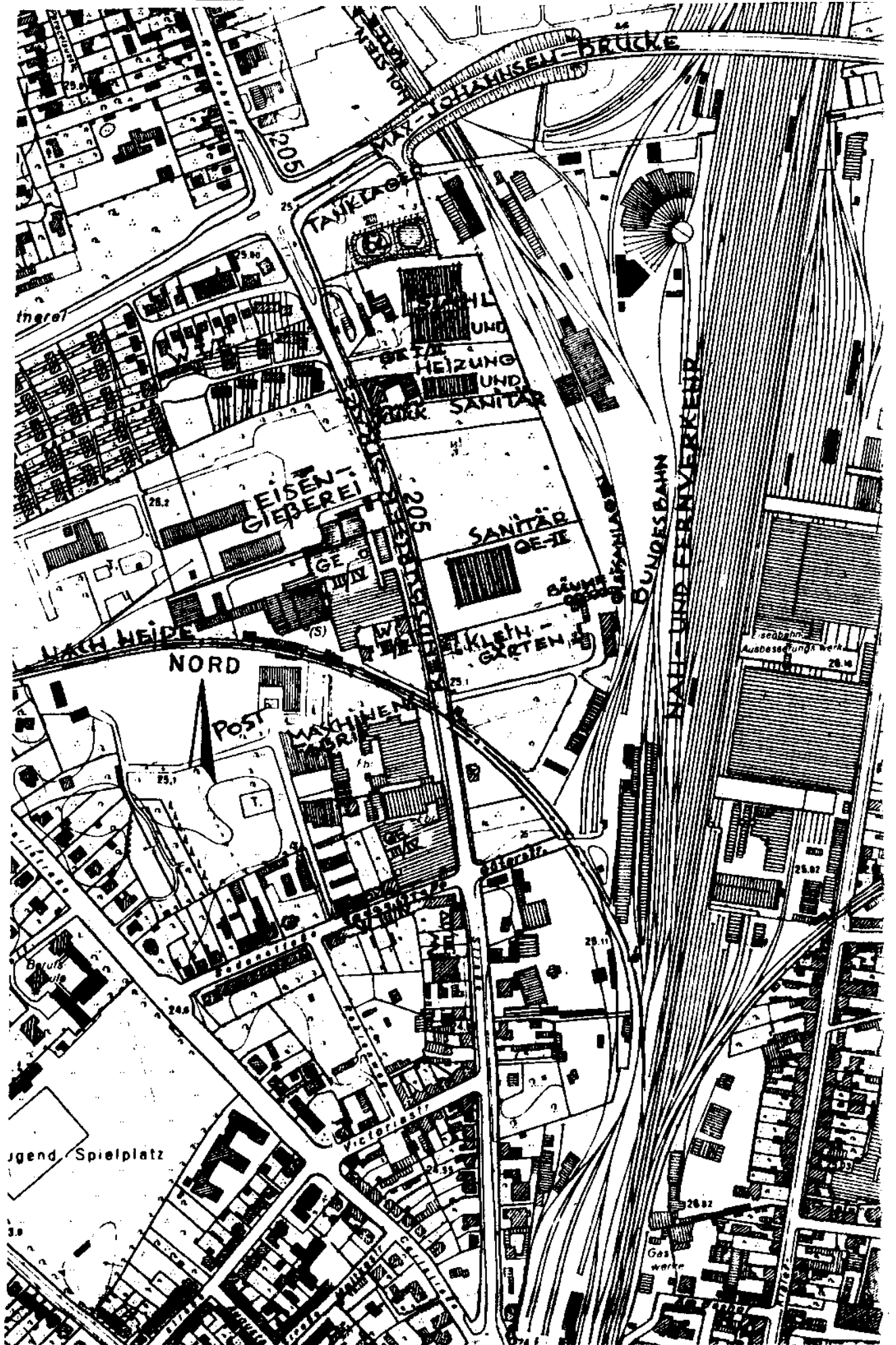
Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Nutzung ist mit Ausnahme der im Nordwesten angrenzenden Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße, der Billroth-Straße und der Rendsburger Straße als relativ unempfindlich zu bezeichnen. Im Norden liegt das Gelände der Holstenhalle, im Osten und Südwesten auf dem Gelände der Deutschen Bundesbahn befindet sich der Güterbahnhof mit Gleis- und Verladeanlagen sowie Betriebsgebäuden, die hauptsächlich von Speditionen genutzt werden. Die südwestlich des Plangebietes an der Rendsburger Straße liegenden Grundstücke werden ausschließlich gewerblich genutzt, u.a. befinden sich dort eine Eisengießerei, eine Maschinenfabrik und eine Stahlgießerei.

Die innerhalb des Plangebietes möglichen Nutzungen werden durch die geschilderten Randbedingungen weitgehend eingegrenzt.

ÜBERSICHTSPLAN



BESONDERSPLAN



3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes zu schaffen. Die verkehrsgünstige Lage und die Grundstückszuschneide begünstigen die Ansiedlung großflächiger Einkaufseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung bzw. die Umwandlung vorhandener Gewerbebetriebe zu den eben genannten Einkaufseinrichtungen. Derartige Einkaufseinrichtungen wirken sich von Fall zu Fall nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung aus. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob durch eine Vermehrung von Verkaufsflächen in einem bestimmten Bereich der Stadt andere Versorgungsbereiche, insbesondere im Stadtzentrum in ihrer Substanz und ihrem Entwicklungspotential gefährdet werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen ist von entscheidender Bedeutung, welches Warensortiment in den Einkaufseinrichtungen angeboten wird. Einkaufseinrichtungen, die Bedarfsgüter für den langfristigen Bedarf anbieten, haben im allgemeinen geringere Auswirkungen auf die örtliche Einzelhandelsstruktur als diejenigen, die Bedarfsgüter für den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf anbieten. Letztere haben in der Regel eine wesentlich höhere Kundenfrequenz und daher stärkere Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur und auf die Verkehrsabläufe.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, den Rahmen für die vorhandene und zukünftige gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes festzulegen. Der nördliche Teil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet genutzt, der übrige Teil mit Ausnahme der Kleingartenanlage als Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe genutzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten in beiden Bereichen werden durch entsprechende textliche Festsetzungen eingeschränkt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan 1966 ist für das gesamte Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist ein Teilbereich als Sonderbaufläche und die Kleingartenanlage als Grünfläche darzustellen. Die erforderlichen Änderungen werden im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Die das Plangebiet berührenden Straßenzüge, die Rendsburger Straße und der Straßenzug Sauerbruchstraße - Max-Johannsen-Brücke sind im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Sauerbruchstraße und die Max-Johannsen-Brücke werden durch die Schließung des "Inneren Ringes" und durch die im Generalverkehrsplan Neumünster 1983 dargestellten Verkehrsveränderungen zukünftig eine größere Bedeutung erhalten.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Straßenzüge, die Rendsburger Straße und die von der Max-Johannsen-Brücke

abzweigende Brückenstraße sichergestellt. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die direkte Anbindung an Hauptverkehrsstraßen ist als wesentlicher Standortvorteil für die Nutzung des Gebietes anzusehen.

Der für das Plangebiet ermittelte Bedarf an Parkplätzen wird durch außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Parkmöglichkeiten gedeckt. Entlang der Rendsburger Straße ist eine der vier Fahrspuren dem ruhenden Verkehr vorbehalten. Die Inanspruchnahme dieser Fläche für den fließenden Verkehr ist nach der prognostizierten Verkehrsentwicklung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Als Art der baulichen Nutzung ist im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet und im übrigen Bereich ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe festgesetzt.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht der vorhandenen Nutzung. Der für Gewerbegebiete vorgegebene Katalog möglicher Nutzungen berücksichtigt allerdings nicht in jedem Fall das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung im Westen und Nordwesten des Plangebietes. Aus diesem Grunde wird die Ansiedlung immissionssträchtiger Betriebe durch eine textliche Festsetzung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Hierbei kommt die in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgeführte Regelung zur Anwendung, die eine Gliederung mehrerer Gewerbegebiete einer Stadt im Verhältnis zueinander ermöglicht. Es muß dabei gewährleistet sein, daß die im vorliegenden Fall ausgeschlossenen Gewerbebetriebe in einem anderen Gewerbegebiet der Stadt zulässig sind. Diese Zulässigkeit besteht beispielsweise im Gewerbegebiet am Krokamp und an der Mainstraße (Bebauungsplan Nr. 107) und in bestimmten Bereichen geplanter Gewerbegebiete (Bebauungspläne Nr. 67, 110, 111).

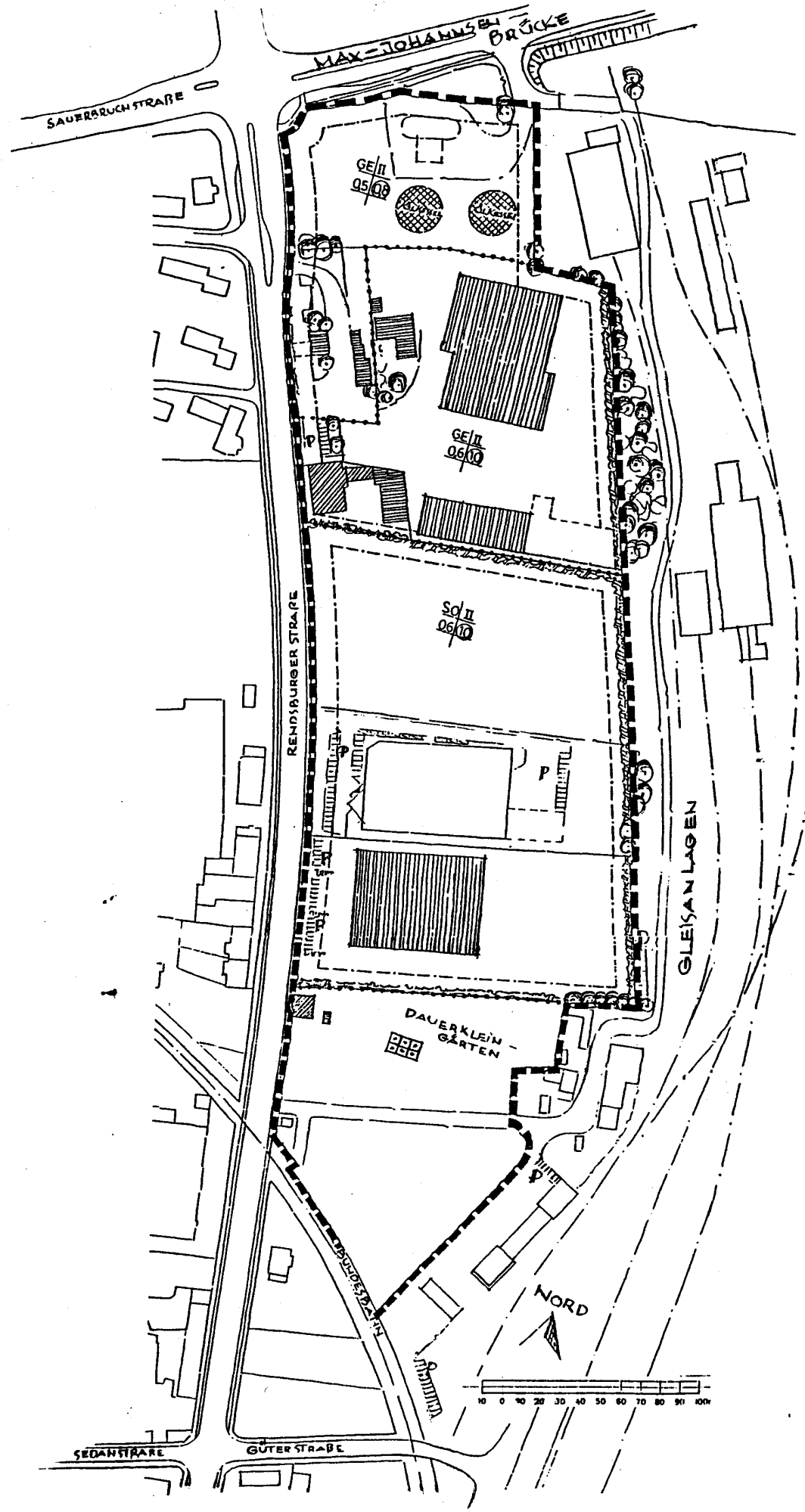
Zu den in Gewerbegebieten zulässigen Gewerbebetrieben zählen u.a. auch Einzelhandelsbetriebe. Die verkehrsgünstige Lage könnte dazu führen, daß sich im festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zur zulässigen Größenordnung ansiedeln bzw. vorhandene Betriebe zu Einzelhandelsbetrieben umgewandelt werden.

Eine derartige Entwicklung widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und den Zielen der Innenstadt-erneuerung. Jede zusätzliche Ausdehnung von Verkaufsflächen vergrößert das bereits bestehende Überangebot und wirkt sich nachteilig auf die infrastrukturelle Ausstattung der weniger dicht besiedelten und verkehrsunünstig gelegenen Stadtquartiere sowie auf die Versorgung deren Bevölkerung aus, insbesondere auf die der nicht motorisierten Bürger.

Die Konzentration von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt führt zu Dezentralisierung von Kaufkraft und wirkt damit sowohl den landesplanerischen Zielsetzungen der Sicherung der oberzentralen Funktion Neumünsters als auch den städtebaulichen Bemühungen der Stadt zur Erneuerung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt entgegen. Der wirkungsvolle Einsatz öffentlicher Investitionen der Infrastruktur und der Städtebauförderung würde durch die Dezentralisierung von Einrichtungen der Versorgung mit Gütern außerhalb des Zentrums erheblich infrage gestellt werden. Dementsprechend ist eine weitere Ausdehnung von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt nach Möglichkeit zu vermeiden. Im Gewerbegebiet sind deshalb nur Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Das Sondergebiet wird für großflächige Handelsbetriebe festgesetzt, die in ihrer Struktur auf eine langfristige Bedarfsdeckung abstellen. Die Festsetzung wird durch einen Text näher definiert: Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die Bedarfsgüter für den langfristigen Bedarf vertreiben wie Möbel, Kücheneinrichtungen, Teppiche, Elektro- und Haushaltsgeräte sowie Artikel für den Innenausbau und die Haustechnik wie Holzprodukte, Paneele, Farben, Tapeten, Fliesen, Heizungs- und Sanitär-objekte.

Mit dieser Beschränkung auf den Vertrieb von Bedarfsgütern für den langfristigen Bedarf wird die bestehende Versorgungsstruktur in der Stadt nur unwesentlich beeinflusst. Im Sondergebiet an der Rendsburger Straße sollen keine Verkaufseinrichtungen angesiedelt werden, die die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt beeinträchtigen und deren Auswirkungen den Zielen der Innenstadterneuerung entgegenstehen. Im Sondergebiet sollen vor allem solche Betriebe angesiedelt werden, die von ihrem Flächenbedarf in der Innenstadt schwer unterzubringen sind. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im landläufigen Sinne ist aus den o.g. Gründen nicht möglich.



SAUERBRUCH STRASSE

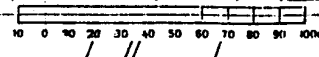
MAX-JOHNSEN BRÜCKE

RENSBURGER STRASSE

GLEISANLAGEN

DAUERKLEIN GÄRTEN

NORD



SEDANSTRASSE

GÜTER STRASSE

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den einzelnen Bau-
gebieten wie folgt festgesetzt:

	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
Gewerbegebiet A	II	0,5	0,8
Gewerbegebiet B	II	0,6	1,0
Sondergebiet	II	0,6	1,0

Die sonstigen Nutzungsfestsetzungen erstrecken sich auf die Kleingartenanlage und auf Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind. Die Kleingartenanlage wird durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" in ihrem Bestand gesichert. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß gemäß § 3 Bundeskleingartengesetz in Dauerkleingärten nur Lauben mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz zulässig sind.

Der Stellplatzbedarf für die Kleingartenanlage wird durch vorhandene Stellplätze auf dem an das Plangebiet anschließenden Gelände der Bahnmeisterei, Rendsburger Straße 79, gedeckt.

Für das vorhandene Wohngebäude Rendsburger Straße 78 im Bereich der Kleingartenanlage wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es weder sinnvoll, das vorhandene Wohngebäude in das benachbarte Baugebiet einzugliedern, noch eine besondere Baugebietsfestsetzung dafür zu treffen. Unabhängig davon ist eine weitere Nutzung des Gebäudes im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Der Straßenraum an der Rendsburger Straße wird in erster Linie durch den Abstand der Gebäude von der Straße geprägt. Die straßenseitigen Baugrenzen halten bis auf eine Ausnahme einen Mindestabstand von 10 m zur Straßengrenzlinie ein. Dieser Abstand entspricht dem Gebietscharakter des Baugebietes, welches durch großvolumige Baukörper gekennzeichnet ist. Auf den Baugrundstücken an der Rendsburger Straße sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. Durch diese Bepflanzung soll eine bessere Durchgrünung des Plangebietes und eine klarere Abgrenzung und Gliederung des Straßenraumes erreicht werden. In begründeten Fällen können die Abstände zwischen den zu pflanzenden Bäumen verändert werden, zum Beispiel wenn die Anlegung von Grundstückszufahrten dies erfordert.

Durch die weiterhin vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Baugebiete untereinander gegliedert und von den angrenzenden Nutzungen, der Kleingartenanlage und dem Güterbahnhof, abgegrenzt.

Die beabsichtigte Gliederung und Begrünung größerer Stellplatzanlagen ist durch eine textliche Festsetzung geregelt, gemäß der für jeweils 10 Stellplätze 1 Baum gepflanzt werden soll.

Auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten wird verzichtet. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägt.

8. Maßnahmen zur Plandurchführung

Es ist vorgesehen, daß die Stadt Neumünster die Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, ihre Grundstücke entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen, sobald die städtebauliche Entwicklung die Durchführung der Maßnahme erfordert (Pflanzgebot, § 39 b Abs. 8 BBauG). Die Maßnahme ist vorher mit den Eigentümern zu erörtern und zu beraten (§ 39 a BBauG).

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

Gewerbegebiet	3,4 ha	= 39 %
Sondergebiet	3,8 ha	= 44 %
Dauerkleingärten	1,5 ha	= 17 %
<hr/>		
Gesamtfläche	8,7 ha	=100 %
<hr/>		

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neumünster voraussichtlich keine Kosten.

Neumünster, den 22.01.1986
- Stadtplanungsamt -