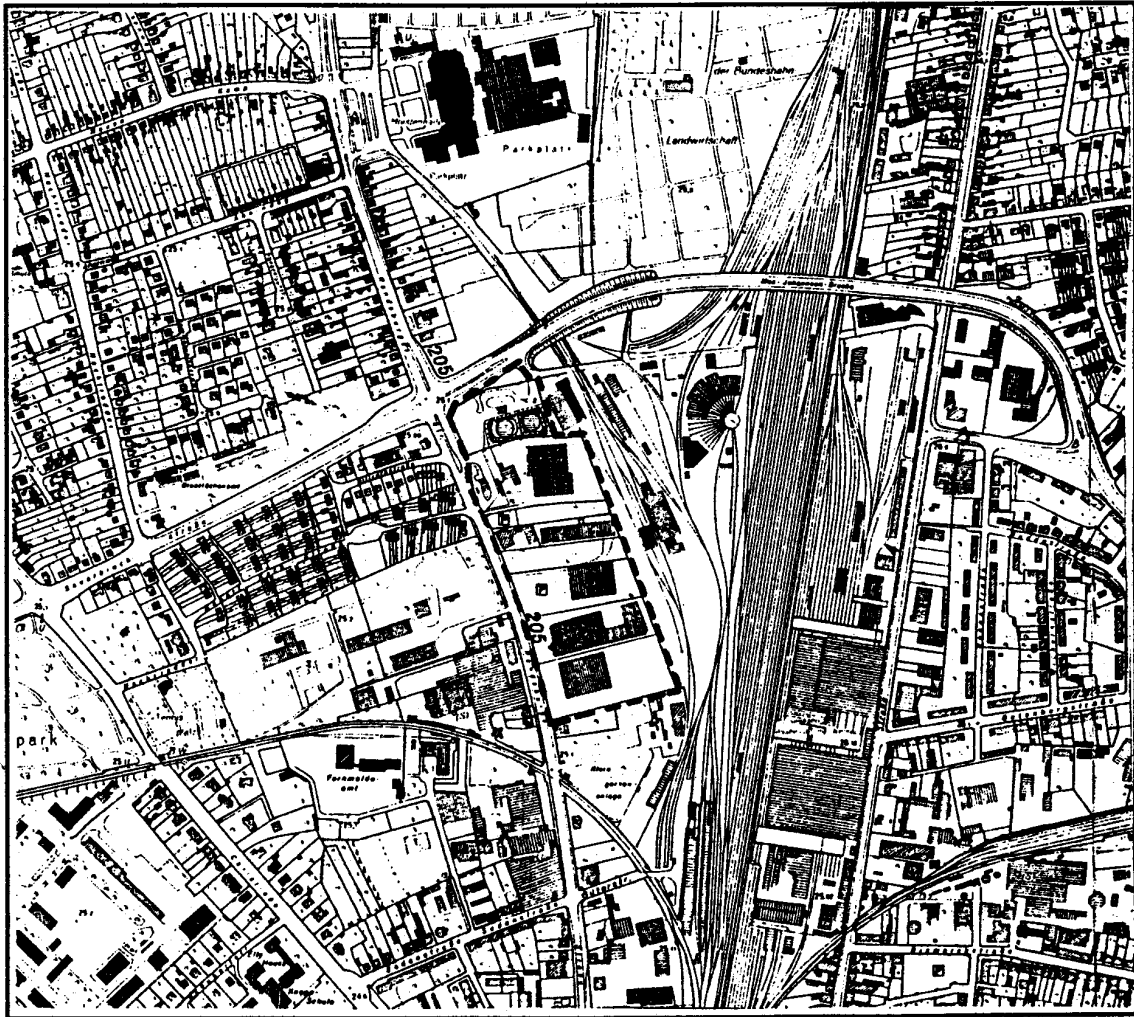


# STADT NEUMÜNSTER

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER RENDSBURGER STRASSE, MAX-JOHANNSEN-BRÜCKE, DEN BAHNANLAGEN DER DEUTSCHEN BAHN AG UND DER BAHNEIGENEN KLEINGARTENANLAGE IM STADTTEIL GARTENSTADT



Übersichtsplan

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

Stand: 11. November 1998

Anlagen: 9

## **INHALT**

### **A PLANERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlaß, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen

### **B INHALT DER PLANUNG**

1. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

### **C PLANDURCHFÜHRUNG**

1. Städtebauliche Gebote
2. Vermutete Altablagerungen
3. 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 und 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 wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### 2. Planungsanlaß, Plangebiet

Die Aufstellung der Planänderung und -ergänzung ist erforderlich, um eine zielgerichtete und ausgewogene Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu gewährleisten. Dazu sind im einzelnen Regelungen zu treffen, die einerseits eine Ausweitung des Einzelhandels ermöglichen, andererseits sortimentsbezogene Beschränkungen des Einzelhandels beinhalten. Weiterhin ist zu prüfen, welche sonstigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet verbleiben sollen.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Grundstücke zwischen der Rendsburger Straße, Max-Johannsen-Brücke, den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und der bahneigenen Kleingartenanlage. Das Plangebiet umfaßt damit das rechtsverbindliche Teilgebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 33 sowie das seinerzeit von der Genehmigung ausgenommene nördliche Teilgebiet. Das seinerzeit ebenfalls von der Genehmigung ausgenommene südliche Teilgebiet, die Kleingartenanlage, wird nicht in die neue Planung einbezogen.

### 3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet liegt etwa 1,5 km nördlich des Stadtzentrums an der Rendsburger Straße, die als Hauptverkehrsstraße sowohl als Zubringer zur Innenstadt als auch zur Autobahnan-schlußstelle Neumünster - Nord fungiert. An seiner Nordseite grenzt das Plangebiet unmittelbar an den inneren Ring. Nach der politischen Stadtteilgliederung gehört das Plangebiet zum Stadtteil Gartenstadt.

Das Plangebiet ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt, innerhalb derer der Groß- und Einzelhandel überwiegt. Auf den ca. 160 m tiefen Grundstücken sind vorwiegend großflächige Betriebe anzutreffen.

Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Nutzung ist mit Ausnahme der im Nordwesten angrenzenden Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße, der Billrothstraße und der Rendsburger Straße sowie der südlich angrenzenden Kleingartenanlage als relativ unempfindlich zu bezeichnen. Im Norden liegt das Gelände der Holstenhalle und ein Hotelgrundstück. Im Osten schließt das vorwiegend gewerblich genutzte (Speditionen u. ä.) Bahngelände an. Die gewerbliche Nutzung des Bahngeländes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für die betreffende Teilfläche der Bahnanlagen eine gewerbliche Baufläche darstellt. Auch die Grundstücke auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Rendsburger Straße sind im südlichen Abschnitt gewerblich genutzt.

Die von den umgebenden Verkehrsanlagen und Gewerbebetrieben auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen lassen nur relativ unempfindliche Nutzungen im Plangebiet zu.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes.

Für Teilflächen des Plangebietes besteht ein Altlastenverdacht.

Das an die Max-Johannsen-Brücke angrenzende Grundstück wird von einer Erdgas-Haupttransportleitung gequert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind sämtlich bebaut. Insoweit ist davon auszugehen, daß die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in ausreichender Dimensionierung vorhanden sind.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Im Flächennutzungsplan ist für das nördliche Teilgebiet eine gewerbliche Baufläche und für das südliche Teilgebiet eine Sonderbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Die zur Art der Nutzung getroffene Festsetzung umfaßt beide Elemente der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Arten der baulichen Nutzung: Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche. Das Entwicklungsgebot ist somit berücksichtigt.

Die an das Plangebiet grenzenden Bahnanlagen sind in der Karte zur Entwicklung eines Biotopverbundsystems als Teil einer Hauptentwicklungssachse dargestellt.

#### **5. Planungsziele, Auswirkungen**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“, im weiteren Ursprungsplan genannt, hat nur in einem Teilbereich Rechtskraft erlangt. Im Zuge der neuen Planung soll der rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes, der ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Beschränkung auf bestimmte Warensortimente festsetzt, hinsichtlich der Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung präzisiert werden. Gleichzeitig ist eine Erweiterung der Sondergebietsnutzung über die Handelsbetriebe hinaus auf sonstige Gewerbebetriebe vorgesehen.

Durch die beabsichtigte Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 erhält man eine Handhabe zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung.

Für das nördliche Teilgebiet war im Ursprungsplan ein Gewerbegebiet mit dem Ausschluß von selbständigem Einzelhandel vorgesehen. Angesichts der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 1991 erscheint es angebracht, diese restriktive Planungsabsicht zu überdenken. Die Verfasser des Einzelhandelsgutachtens empfehlen, den außenstadtbezogenen Einzelhandel an ausgewählten Standorten zu konzentrieren. Die auf Seite 87 des Gutachtens genannten Kriterien für die Standortwahl sind für das Plangebiet überwiegend positiv zu beurteilen. Vor allem die verkehrsgünstige Lage an der Kreuzung zwischen innerem Ring und der Rendsburger Straße läßt das Plangebiet für eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzung interessant erscheinen. Unter den gegebenen Umständen erscheint es gerechtfertigt, weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel im Sinne einer oberzentralen Versorgungsfunktion zuzulassen. Gleichzeitig ist jedoch dafür Sorge zu tragen, daß die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Innenstadt und die Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil sowie in den benachbarten Stadtteilen nicht behindert werden. Dies erfordert entsprechende Sortimentsbeschränkungen für den Einzelhandel in der Außenstadt.

## **B INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Aufgrund der Tatsache, daß alle Baugrundstücke im Plangebiet bereits baulich genutzt sind und die Erschließung vorhanden ist, verbleibt wenig Spielraum für konzeptionelle Überlegungen. Hinsichtlich der vorhandenen Bebauung ist anzumerken, daß der Straßenraum entlang der Rendsburger Straße weitgehend durch Stellplatzflächen, im Einzelfall auch durch eine eingezäunte Ausstellungsfläche geprägt wird. Wünschenswert wäre stattdessen eine architektonisch geprägte Straßenraumbegleitung. Nachträgliche Reparaturversuche haben aufgrund der bestandsgeschützten Nutzung wenig Aussicht auf Erfolg.

Das Grundstück an der Ecke Rendsburger Straße/Max-Johannsen-Brücke, auf dem sich derzeit ein Öltanklager befindet, steht im Blickpunkt mehrerer Straßenachsen und verdient daher besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich der architektonischen Ausprägung bei einer Neubebauung. Im Interesse einer Stadtbildverbesserung wäre eine Neubebauung allemal anzustreben.

### **2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet ein „Sondergebiet für Einzelhandel, großflächigen Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine relativ hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksverwertung. Insbesondere können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die beispielsweise in Gewerbegebieten nicht oder nur

eingeschränkt zulässig wären. Dies geht im Rückschluß aus den Vorschriften des § 11 Abs. 3 BauNVO hervor, wonach die genannten Betriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Selbst wenn der einzelne großflächige Einzelhandelsbetrieb ggf. nur unwesentliche Auswirkungen haben sollte, so ist bei Konzentration mehrerer Betriebe zu einem Einzelhandelschwerpunkt in der Regel von städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen. Dies erfordert eine Sondergebietsfestsetzung, die bei der vorliegenden Planung auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit und von sonstigen Gewerbebetrieben erweitert wird. Eine vergleichbare Regelung wurde beispielsweise für den Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ getroffen.

Eine zielgerichtete und ausgewogene Entwicklung des Einzelhandels erfordert unterschiedliche Regelungen für die Innenstadt und die Außenstadt. Einzelhandel in der Innenstadt und in der Außenstadt findet unter grundsätzlich unterschiedlichen Ausgangsbedingungen statt. Das betrifft nicht nur die Flächenverfügbarkeit, den Flächenzuschnitt und die Grundstückspreise, sondern auch die Baukosten für Gebäude und Stellplätze, die in der Innenstadt in Abhängigkeit von mehrgeschossiger Bebauung bzw. nicht ebenerdiger Unterbringung von Stellplätzen sowie höheren Ansprüchen an die Architektur generell höher liegen. Hinzu kommen Nutzflächenverluste durch Treppen, Rolltreppen und Aufzüge. Auch sind die Standorte in der Außenstadt für den Individualverkehr generell besser zu erreichen.

Die Erhaltung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erfordert 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 Festsetzung ausgeschlossen. Ausgenommen davon bleiben die Warensortimente von Elektrofachmärkten, die entgegen den Empfehlungen der vorliegenden Einzelhandelsgutachten an diesem Standort und einem weiteren Standort an der Rendsburger Straße für vertretbar gehalten werden, weil es trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen ist, einen Elektrofachmarkt auf potentiellen Standorten in der Innenstadt (u. a. Sager-Gelände) anzusiedeln. Die Standortentscheidung rechtfertigt sich vor dem Hintergrund, daß anderenfalls mit weiteren Kaufkraftabflüssen in diesem speziellen Warensektor zu rechnen wäre.

Im Gegensatz zum Ursprungsplan, der die zulässigen Warensortimente vorgibt, enthalten die textlichen Festsetzungen nunmehr eine „Negativliste“. In der Praxis hat sich nämlich gezeigt, daß es hinsichtlich der zulässigen Warensortimente Interpretationsschwierigkeiten gab.

Fachmärkte wie Möbel- und Baumärkte führen in der Regel innenstadtrelevante Warensortimente als Randsortimente zu ihrem Hauptsortiment. Solange sich dies in einer Größenordnung abspielt die für sich genommen unterhalb der Großflächigkeit bleibt - diese kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bereits bei einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> beginnen - läßt sich eine generelle Unzulässigkeit nicht eindeutig rechtfertigen. Die Ausschlußklausel für innenstadtrelevante Sortimente wird deshalb mit einer Ausnahme versehen, wonach innenstadtrelevante Sortimente als untergeordnete Randsortimente zu einem zulässigen Hauptsortiment zugelassen werden können.

Neben dem Ausschluß innenstadtrelevanter Warensortimente stellt sich das Erfordernis, Regelungen für den Erhalt einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs/Nahrungs- und Genußmitteln zu treffen. Angesichts relativ niedriger Flächenumsätze im Lebensmitteleinzelhandel und des über dem Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenanteils, führt ein maßgeblicher Verkaufsflächenzuwachs nahezu zwangsläufig zu einer Verdrängung kleinerer Mitbewerber. Im nördlichen Stadtgebiet befindet sich bereits ein großflächiger Lebensmittelmarkt im Bereich des a & b Centers. Bei Errichtung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes wäre zu befürchten, daß weitere Lücken in der Nahversorgung des Stadtteils und der umliegenden Stadtteile auftreten. Durch textliche Festsetzung wird deshalb bestimmt, daß im Plangebiet nur ein Betrieb mit max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig ist, der Güter des täglichen Bedarfs/Nahrungs- und Genußmittel vertreibt.

Durch eine weitere textliche Festsetzung wird klargestellt, daß die in dem Plangebiet zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sich hinsichtlich ihres Störungsgrades in die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Gewerbegebietes einfügen müssen. Gewerbebetriebe, die die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Industriegebietes erfüllen, sind somit ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung läßt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine Überbauung bis zu 60 % der Grundstücksflächen zu. Darüberhinaus kann die Grundstücksfläche beispielsweise durch Nebenanlagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten bis zu max. 80 % versiegelt werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1990).

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Eckbereich Rendsburger Straße/Max-Johannsen-Brücke von 2 auf 4 Vollgeschosse erhöht. Diese Höhenentwicklung entspricht der Besonderheit des Eckgrundstücks und der beabsichtigten Hervorhebung gegenüber der übrigen Bebauung, die auf 2 Vollgeschosse begrenzt wird.

Die Festsetzung einer Bauweise wird für entbehrlich gehalten, einerseits weil die Grundstücke überwiegend bebaut sind, andererseits weil die Festsetzung im Falle einer Neubebauung den Bauabsichten zuwiderlaufen könnte. Insbesondere im Hinblick auf eine Neubebauung des Eckgrundstücks kann somit offenbleiben, ob das Vorhaben / die Vorhaben in der offenen Bauweise oder der geschlossenen Bauweise errichtet wird / errichtet werden.

### **3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind an leistungsfähige Erschließungsstraßen angebunden, die ggf. noch zusätzliche Verkehrsmengen aufnehmen können. Die Rendsburger Straße hat durch verkehrsbeschränkende Maßnahmen in der Innenstadt ihren Charakter als Durchgangsstraße verloren; entsprechend hat die Verkehrsbelastung in den letzten Jahren abgenommen. Selbst bei einer plangebietsbezogenen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist deshalb nicht zu erwarten, daß die Verkehrsmengen auf der Rendsburger Straße ein Maß erreichen, das zu Immissionsproblemen für die dem Plangebiet gegenüberliegende Wohnbebauung führen wird.

Das Eckgrundstück Rendsburger Straße/Max-Johannsen-Brücke wird derzeit über die von der Max-Johannsen-Brücke abzweigende Brückenstraße erschlossen.

Das zur Versorgung des Plangebietes notwendige Leitungsnetz für Energie, Wasser und Telekommunikation sowie die Anlagen zur Entsorgung, z. B. für Regen- und Schmutzwasser, sind vorhanden.

Für die über das Grundstück an der Max-Johannsen-Brücke führende Erdgas-Haupttransportleitung wird eine Fläche zur Begründung von Leitungsrechten festgesetzt.

#### **4. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote**

In bebauten Gebieten beschränken sich die Möglichkeiten zur Verbesserung der Natur- und Umweltbedingungen auf solche Maßnahmen, die im Zuge von Neubauten, Ersatzbauten und Nutzungsänderungen durchsetzbar sind. Bei einer bestandsgeschützten Nutzung führt die nachträgliche Anordnung von umweltverbessernden Maßnahmen in der Regel zu Entschädigungsansprüchen.

Um eine Handhabe für eine schrittweise Verbesserung der Natur- und Umweltbedingungen zu erhalten, werden Festsetzungen entsprechend dem Standard des in jüngster Zeit beschlossenen Bebauungsplanes zur Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten (Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“) in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft Fassadenbegrünungen sowie die Gliederung und Bepflanzung von Stellplatzanlagen.

Für erhaltenswerte Bäume und Grünbestände wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Entlang der Rendsburger Straße und der Max-Johannsen-Brücke sind zur Akzentuierung des Straßenraumes Baumpflanzungen am Rande der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt. Durch die weiterhin vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die sich streifenartig an die Grundstücksgrenzen anlehnen, wird das Baugebiet untergliedert und von den angrenzenden Nutzungen, dem Bahngelände und dem Kleingartengelände abgegrenzt.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägt. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten werden deshalb für entbehrlich gehalten. Lediglich für Werbeanlagen wird vorgeschrieben, daß mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen sind, und daß sie nur bis zur Unterkante der Traufe an den Gebäudeaußenwänden zulässig sind. Dadurch soll einer Negativentwicklung in Form „wuchernder Werbeanlagen“ entgegengewirkt werden.

Um ein ausreichendes Wachstum der auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten, sind die Pflanzflächen in einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> anzulegen.

### **C PLANDURCHFÜHRUNG**

#### **1. Städtebauliche Gebote**

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Fassadenbegrünung 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).



## **2. Vermutete Altablagerungen**

Der im Flächennutzungsplan 1990 dargestellte Altlastenverdacht erstreckt sich auf einzelne Baugrundstücke im südlichen Teil des Plangebietes und auf die angrenzenden Bahnanlagen. Neueren Auswertungen des Fachdienstes Natur und Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz von 1998 zu Folge, erstreckt sich der Altlastenverdacht inzwischen auf das gesamte Plangebiet mit Ausnahme eines Grundstückes im mittleren Teilbereich. Die Baugrundstücke sind sämtlich bebaut. Dem Altlastenverdacht ist nachzugehen, wenn bauliche Maßnahmen, Aufgrabungen, Abgrabungen oder Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken durchgeführt werden. In den genannten Fällen ist der Fachdienst Natur und Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz Umweltbehörde zu beteiligen.

## **3. Rechtsfolgen**

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird neues, selbständiges Planrecht geschaffen, das den bestehenden Bebauungsplan vollständig ersetzt und für das bisher nicht verbindlich überplante Teilgebiet neues Satzungsrecht schafft.

Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfaßt folgende Flächen:

Sondergebiet	7,2 ha	100 %
--------------	--------	-------

### **2. Kosten und Finanzierung**

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

Neumünster, den 11. November 1998

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag



(Schulz)