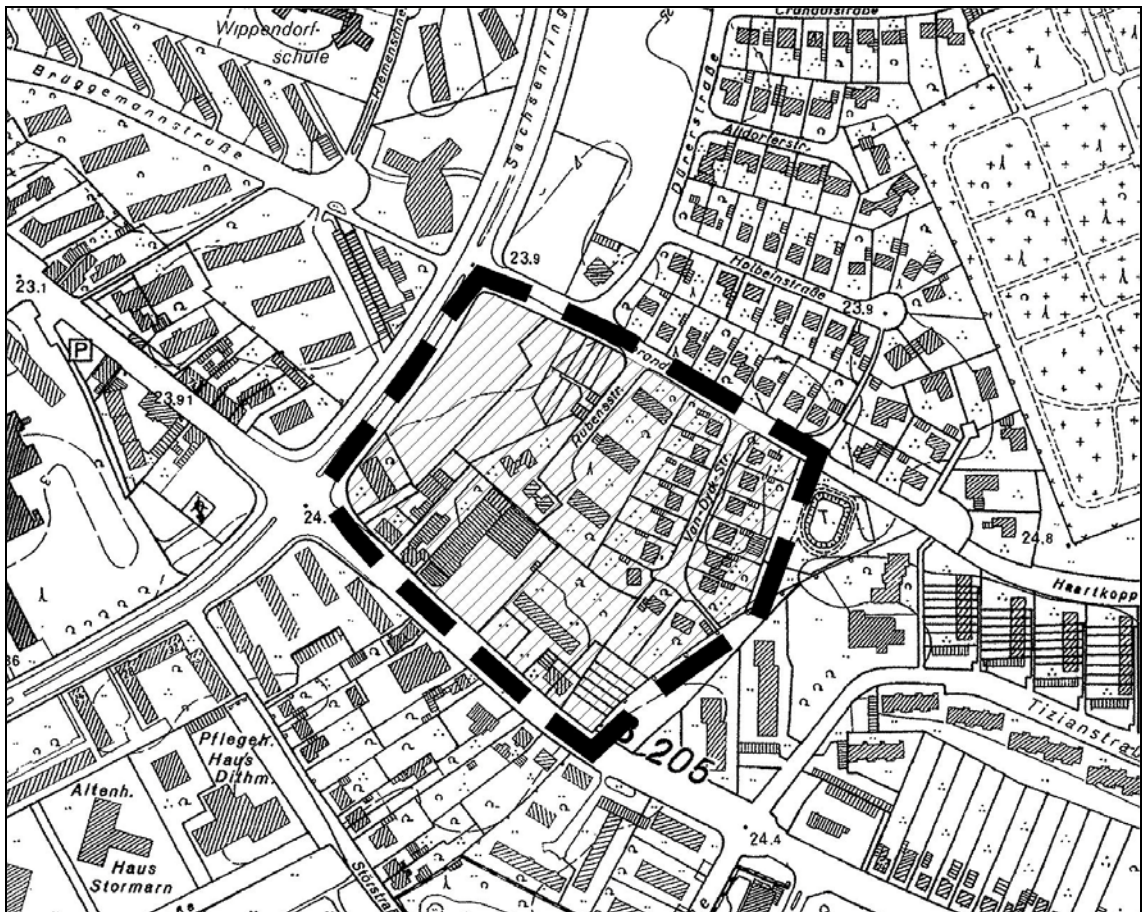




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 - Haart / Sachsenring -

für das Gebiet zwischen Haart, Sachsenring, Rembrandtstraße
und der Grünfläche, die den Haart und die Rembrandtstraße
verbindet, in den Stadtteilen Stadtmitte und Brachenfeld - Ruthen-
berg



Übersichtsplan M 1 : 5.000

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

Stand: 23. März 2005
Anlagen: 13

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, Bauweise**
- 3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

C. PLANDURCHFÜHRUNG

- 1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**
- 2. Bodenordnung**
- 3. Städtebauliche Gebote**
- 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 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 Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Vorgaben für eine geordnete Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzungen insbesondere für die derzeit unbebauten und in Umnutzung befindlichen Grundstücke am Sachsenring und Haart zu treffen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Wahrung einer verträglichen Nachbarschaft von Wohngebieten und gemischt genutzten Bereichen sowie der Sicherung und Entwicklung von Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu, da die geltenden Regelungen des diesen Bereich erfassenden Durchführungsplanes Nr. 50 „Haart, Plöner Straße und Friedhof - Haartkoppel -“ keine geeignete planungsrechtliche Grundlage für eine umfassende Berücksichtigung dieser Belange mehr darstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke im Eckbereich südöstlich des Sachsenrings und nordöstlich des Haart. Er liegt ca. 500 m südöstlich des Stadtzentrums von Neumünster; seine Größe beträgt rd. 4,9 ha. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Rembrandtstraße begrenzt, im Südosten durch einen öffentlichen Grünzug, der den Haart und die Rembrandtstraße verbindet.

Der Sachsenring bildet einen Abschnitt der die Innenstadt umlaufenden Ringstraße. Auch der im Südwesten an das Plangebietes angrenzenden Straße Haart kommt als eine der auf die Innenstadt zuführenden historischen Radialstraßen eine bedeutende Funktion im inner- und überörtlichen Verkehrssystem zu. Über sie werden große Bereiche der Stadtteile Ruthenberg und Gadeland an das Stadtzentrum sowie den Innenstadtring angebunden; im weiteren Verlauf übernimmt sie als Segeberger Straße (Landesstraße 322) die überörtliche Verbindung in Richtung Bad Segeberg.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet wurde trotz seiner Nähe zur Innenstadt Neumünsters erst verhältnismäßig spät für bauliche Zwecke erschlossen. Eine überwiegende Besiedelung der Flächen jenseits des unmittelbaren Anbaubereiches am Haart erfolgte erst im Laufe der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts nach Aufstellung des Durchführungsplanes Nr. 50. Dieser Plan wurde im Jahre 1960 beschlossen und - mit Ausnahme der Baugrundstücke am Haart - im Jahre 1962 als rechtskräftig festgestellt. Die Feststellung der Rechtskraft für die Grundstücke am Haart erfolgte im Jahre 1967. Auf der Grundlage des § 173 Bundesbaugesetz i. d. F. von 1960 wurde der Durchführungsplan unmittelbar zu einem Bebauungsplan übergeleitet; er entfaltet somit entsprechende Rechtswirkung.

Die dem Durchführungsplan zugrunde liegende städtebauliche Planung sah eine ausgedehnte, vor allem Wohnbauzwecken dienende Entwicklung im gesamten bis dato vorwiegend unbebauten und gärtnerisch genutzten Bereich südöstlich des historischen Stadtkerns, der sog. Haartkoppel, vor. Westlich und östlich des ebenfalls in diesem Zusammenhang als Teil der Innenstadt-Ringstraße geplanten Sachsenrings waren Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise projektiert. Diese Planung wurde jedoch lediglich im Bereich westlich des Sachsenrings umgesetzt, während die unmittelbar am Sachsenring gelegenen Grundstücke im vorliegenden Plangebiet und nördlich hiervon unbebaut blieben.

Der Durchführungsplan Nr. 50 weist für die Baugrundstücke im Plangeltungsbereich Baugebiete und Bauklassen auf der Grundlage von §§ 38 ff der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein von 1950 aus. Während entlang des Haarts ein Gemischtes Wohngebiet (C-Gebiet) mit der Bauklasse II o (offene, zweigeschossige Bauweise) festgesetzt ist, wird der gesamte nördliche Plangebietsbereich als Reines Wohngebiet (B-Gebiet) ausgewiesen. Hier erfolgt eine Differenzierung zwischen dem Anbaubereich des Sachsenrings (offene, viergeschossige Bauweise) und dem hinterliegenden Siedlungsgebiet entlang der Rembrandtstraße und den von ihr abzweigenden Stichstraßen (offene, eingeschossige Bauweise). Die festgesetzten Baugebietstypen der LBO 1950 entsprechen hinsichtlich der in ihnen zulässigen und unzulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen in ihren wesentlichen Grundzügen den Baugebieten gemäß der Baunutzungsverordnung: Während das Reine Wohngebiet (B-Gebiet) gem. § 41 LBO 1950 dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nahekommt, kann das Gemischte Wohngebiet (C-Gebiet) gem. § 42 der LBO 1950 als ein Pendant des heutigen Mischgebietes gem. § 6 BauNVO betrachtet werden. Dennoch stellt der geltende Durchführungsplan aus heutiger Sicht keine zuverlässige Grundlage für eine hinreichende städtebauliche Steuerung der weiteren Entwicklung des Gebietes dar: Zum einen entsprechen heutige Ausprägungen von Nutzungen wie Gewerbe und Einzelhandel in der Regel nicht mehr den Kategorien, die bei Erlass der Landesbauordnung vor über 50 Jahren üblich und seitens des Gesetzgebers gemeint gewesen waren. Hier besteht insoweit Bedarf an einer differenzierten Betrachtung und Regelung der Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten und Anlagen unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Auswirkungen auf Belange wie den Schutz der Wohnbevölkerung vor unzulässigen Immissionen, die Sicherung einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung oder die Berücksichtigung verkehrlicher Anforderungen. Des Weiteren trifft der Durchführungsplan Nr. 50 über die Ausweisung von Baugebieten bzw. -klassen hinaus für die Baugrundstücke keine weiteren unmittelbaren Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der zulässigen Nutzungen, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc..

Hierzu enthält die LBO 1950 zwar sowohl generelle als auch baugebietsbezogene Bestimmungen, die insofern mittelbar auch für das Plangebiet gelten; dieser Zulässigkeitsrahmen wird jedoch bereits durch die - z. T. bereits vor Aufstellung des Durchführungsplanes - vorhandenen Gebäude durchbrochen. Auch für hinzutretende Bauvorhaben bieten diese Bestimmungen zu-meist keine sinnvolle Beurteilungsgrundlage.

Die bestehenden Grundstücksnutzungen im Plangebiet weisen unterschiedliche Charakteristika auf:

Die Baugrundstücke entlang des Haart zeichnen sich durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus; neben einzelnen Wohngebäuden befinden sich in diesem Bereich auch gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen. Eine ehemals hier ansässige Textilfabrik hat ihren Betrieb bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Die Grundstücksflächen wurden bis vor kurzem teilweise als Ausstellungsflächen von einem benachbarten Kfz-Betrieb genutzt. Der Betrieb wurde jedoch unlängst ebenfalls aufgegeben; auf dem betreffenden Grundstück wird derzeit ein Lebensmittelmarkt errichtet. Des Weiteren befinden sich im Eckbereich Haart / Sachsenring ein Gebäude mit Arztpraxen, Büros und Wohnungen sowie im weiteren Verlauf des Haart eine Druckerei und ein Werkzeughandels- und -reparaturbetrieb.

Der Bereich am Sachsenring zwischen dem Eckgrundstück Haart / Sachsenring und der Einmündung der Rembrandtstraße ist nicht bebaut.

Der Bereich nördlich der bestehenden Bebauung am Haart und östlich des unbebauten Grundstücksstreifens am Sachsenring erstreckt sich im Osten bis zum Ruthenberger Friedhof; er ist gemäß Durchführungsplan Nr. 50 für eine Siedlungsentwicklung mit freistehenden Wohnhäusern in eingeschossiger Bauweise vorgesehen, wurde entsprechend erschlossen und mit Einzel- und Reihenhäusern bebaut. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 53 erfasst mit den an der Rembrandtstraße, der Rubensstraße und der Van-Dyck-Straße gelegenen Baugrundstücken auch einen Teil dieses Bereiches.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster sind für das Plangebiet Wohn- und gemischte Bauflächen dargestellt, wobei die Darstellung der gemischten Bauflächen den Anbaubereich des Sachsenrings und des Haart in einer Tiefe von rd. 80 m umfasst. Eine Ausnahme hiervon bildet der am Haart gelegene Grundstücksbereich unmittelbar nordwestlich der öffentlichen Grünfläche, der - wie auch die Gebietsteile an der Rembrandtstraße, der Rubensstraße und der Van-Dyck-Straße - als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Grünfläche ist als solche entsprechend dargestellt und mit einer Zweckbestimmung als Kinderspielplatz ausgewiesen. Die beiden an den Plangeltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Sachsenring und Haart werden im Flächennutzungsplan als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot wird vorliegend Rechnung getragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen leiten sich aus den entsprechenden Bauflächen- und sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die durch den Durchführungsplan Nr. 50 getroffenen Regelungen stellen aus heutiger Sicht keine geeignete Grundlage für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der unbebauten bzw. in Umnutzung befindlichen Flächen dar und sollen durch einen entsprechend differenzierten Festsetzungskatalog des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt werden.

Für das Plangebiet soll ein Festsetzungsrahmen geschaffen werden, mit dessen Hilfe gewährleistet werden kann, dass durch neu hinzu tretende Nutzungen keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst werden. Im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Neuordnung ist insbesondere den Belangen der örtlichen Einzelhandelsversorgung, der verkehrssicheren Erschließung sowie der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Der Charakter des Bereiches und seiner Umgebung, der sich durch eine Nachbarschaft von gemischten Nutzungen an den Hauptverkehrsstraßen und Wohnnutzungen im Gebietsinneren kennzeichnet, soll erhalten und entsprechend weiterentwickelt werden. Durch eine Etablierung zusätzlicher Nutzungen auf den Baulandreserven am Sachsenring und am Haart wird hierbei eine Schließung der lückenhaften Bebauung sowie eine Attraktivierung und Stärkung der bestehenden Nutzungsstrukturen angestrebt. Entgegen der geltenden Festsetzung des Durchführungsplanes Nr. 50 bietet sich der Anbaubereich des Sachsenrings aus heutiger Sicht für eine Nutzung als Misch- statt als Wohngebiet an.

Hinsichtlich sowohl der Art als auch des Maßes der zulässigen Nutzungen soll das Mischgebiet entlang des Haart und des Sachsenrings insgesamt eine Gliederung erfahren, um die Besonderheiten des Standortes und die bestehenden Nutzungsverhältnisse berücksichtigen zu können.

Des weiteren gilt es, geeignete Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu treffen, um die in den vorliegenden Gutachten für die Stadt Neumünster dargelegten Zielaussagen hinsichtlich der Sicherung und Stärkung der Zentrumsfunktionen sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes planerisch umzusetzen. Die Stadt Neumünster verfolgt das Ziel, die vorhandenen Stadtteilzentren auch im Hinblick auf einen ausreichenden Besatz mit Einzelhandelseinrichtungen zu stärken, um somit die entsprechende Grundversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll auch die Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich des Oberzentrums gesichert und gestärkt werden. Die Entstehung neuer Versorgungszentren durch Agglomeration mehrerer Ladengeschäfte an verkehrsgünstig positionierten - und in dieser Hinsicht traditionellen Geschäftsgebieten überlegenen - Standorten würde dieser städtebaulichen Zielvorstellung entgegenstehen.

Auf dem ursprünglich durch einen Kfz-Betrieb genutzte Grundstück am Haart wurde unlängst ein Lebensmittelmarkt errichtet. Grundsätzlich eignet sich der Standort dieses Bereiches durchaus für diese Nutzung. Es gilt jedoch zu gewährleisten, dass sich weitere, über diese genehmigte Nutzung hinausgehende Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in einem Rahmen bewegen, der einerseits die angestrebte gemischte Nutzungsstruktur bewahrt und andererseits keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen auslöst. Solche Auswirkungen könnten an dem vorliegenden Standort nicht nur von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen oder Ladenzentren ausgelöst werden, die gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, sondern auch von Betriebskonstellationen und Agglomerationen, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären. Solche Konzentrationen von Einzelhandelsnutzungen wären darüber hinaus aufgrund der von ihnen erfahrungsgemäß ausgehenden weiteren städtebaulichen Auswirkungen - vor allem in Form von verkehrlichen Belastungen sowie Emissionen durch Kunden- und Lieferverkehre - sowie im Hinblick auf die Anforderungen an die Erschließung vorliegend als nicht verträglich anzusehen. Daher soll für den Mischgebietsbereich des Bebauungsplanes eine differenzierte Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für die Entwicklung einer städtebaulichen Zielplanung für das vorliegende Gebiet dient das im Durchführungsplan Nr. 50 dargelegte und in der Örtlichkeit bereits zum Teil umgesetzte Planungskonzept. Das öffentliche Erschließungssystem ist entsprechend der Vorgaben dieses Planes vollständig hergestellt und bedarf keiner weiteren Ergänzung. Auch die im Durchführungsplan vorgesehene räumliche Differenzierung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung wird in ihren Grundzügen übernommen. In Anpassung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1990 wird jedoch der Bereich der gemischten Nutzungen auf die noch unbebauten Grundstücke am Sachsenring erweitert und am Haart um das ehemals gewerblich genutzte, mittlerweile lediglich Wohnzwecken dienende Grundstück im Südosten des Plangebietes reduziert.

Für die Mischgebietsbereiche am Sachsenring und Haart sieht die städtebauliche Konzeption eine Gliederung hinsichtlich der Art und des Maßes der zulässigen Nutzungen vor, durch die ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlich strukturierten Gebiete erzielt werden soll: Während innerhalb der zu den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen orientierten Grundstücksbereiche eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen sowie eine Höhenentwicklung bis zu 3 - 4 Vollgeschossen als standortgerecht erscheint, sollen die rückwärtigen, zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete orientierten Grundstücksteile vorwiegend dem Wohnen und sonstigen nicht störenden Nutzungen wie Büros vorbehalten bleiben, wobei hier auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne einer abgestuften Höhenentwicklung auf einen Umfang reduziert wird, der die Maßstäblichkeit der Bebauung in den benachbarten Wohngebieten berücksichtigt.

Die Festsetzungen für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sollen auf die bestehende Bebauung abgestimmt werden, so dass für diese Nutzungen eine entsprechende Bestandssicherung geschaffen wird.

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

Maßgebend für die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung ist das aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ablesbare Gliederungsprinzip mit einer Nutzungsabstufung von gemischten Nutzungen entlang des Sachsenrings sowie des Haarts und nordöstlich daran anschließenden Wohnbaunutzungen. Für den überwiegenden Teil der Grundstücke am Sachsenring und am Haart wird in Ableitung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Nutzungsart Mischgebiet (MI) festgesetzt; eine Ausnahme bildet das Wohngrundstück im Südosten des Plangebietes, das den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA) wird. Diese Festsetzung wird ebenfalls für die Baugrundstücke an der Rembrandtstraße, der Rubensstraße und der Van-Dyck-Straße getroffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich im Gebiet aufgrund seiner Lage, verkehrlichen Erschließung und der bestehenden Bebauungsstruktur kein angemessener Standort für diese Nutzungen befindet.

Die Mischgebietsteile erfahren mit Hinsicht auf das im Vorangegangenen erörterte städtebauliche Erfordernis eine Untergliederung bezüglich des Kataloges der zulässigen Nutzungsarten: Inner-

halb eines Teilbereiches am Haart können Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der im Mischgebiet allgemein geltenden Zulässigkeit - also unterhalb der Großflächigkeits-Vermutungsgrenze - errichtet werden. Dieser Grundstücksbereich, in dem bereits ein Lebensmittelmarkt besteht, bietet hierfür geeignete Voraussetzungen hinsichtlich seiner Lage innerhalb der umgebenden Siedlungsstruktur, der verkehrlichen Anbindung sowie der aufgrund der Grundstückstiefe gegebenen Möglichkeit einer straßenseitigen Orientierung der Stellplatzanlagen und Abschirmung der rückwärtig angrenzenden Wohngrundstücke.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den weiteren Anbaubereichen von Haart und Sachsenring wird dagegen insoweit eingeschränkt, dass diese nur bis zu einer Größe von 200 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung leitet sich einerseits aus der bereits erwähnten Zielsetzung ab, bestehende Versorgungsstrukturen zu bewahren und die angestrebte, auch mit Wohnfunktionen durchmischte Gebietsstruktur zu sichern, andererseits weist der konkrete Standort des Plangebietes deutliche Restriktionen bezüglich der Eignung für eine weitere Entwicklung als Einzelhandelsschwerpunkt auf. Diese Einschränkungen ergeben sich vor allem aus der unmittelbaren Nähe zu den rückwärtig angrenzenden, schutzwürdigen Wohngebieten sowie aus der Lage am mehrspurigen Knotenpunkt Haart / Sachsenring, an dem eine Schaffung zusätzlicher Grundstückszufahrten als Erschließung stark frequentierter Nutzungen verkehrsbehindernd bzw. -gefährdend wirken kann. Des Weiteren kennzeichnet sich der Planbereich durch seine deutliche Nähe zum Innenstadtbereich, dem in seiner Funktion als Versorgungszentrum ein besonderer Schutzstatus zukommt. Die Entstehung einer neuen Einzelhandelskonzentration - insbesondere mit zentrenrelevanten Verkaufsgütern - in der vorliegenden Innenstadt-Randlage könnte zu einem beachtlichen Attraktivitätsverlust der unmittelbaren Kernzone führen und soll daher hier nicht zugelassen werden.

Nach Auswertung der vorhandenen Erfassungsdaten über den Einzelhandelsbestand in Neumünster eignet sich die festgesetzte Verkaufsflächengrenze von 200 m² zur Charakterisierung eines eigenständig bestimmbar Anlagentyps, der im Plangebiet als verträglich angesehen werden kann: Nahezu alle bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsgütern des langfristigen Bedarfs und einem Standort außerhalb der Innenstadt bzw. den entsprechenden Sondergebieten weisen Verkaufsflächengrößen von unter 200 m² auf. Diese sind i. d. R. stark spezialisierte Fachgeschäfte mit einem engen Sortimentsspektrum und entsprechend verhältnismäßig geringer Kundenfrequenz. Die stärker - v.a. auch von motorisierten Kunden - frequentierten Geschäfte mit einem breiten Angebot der jeweiligen Warensortimente weisen demgegenüber deutlich größere Verkaufsflächen auf und befinden sich bis auf wenige Ausnahmen im Stadtzentrum sowie in den Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Diese Betriebstypen sollen aus den o.g. Gründen im Plangebiet nicht zulässig sein.

Auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Verkaufsgüter lassen sich Betriebe unter 200 m² Verkaufsfläche als eigenständiger Anlagentyp charakterisieren. Sie stellen sich als Fachgeschäfte mit geringer Sortimentsbreite (z.B. Back- oder Fleischwaren, Tabakwaren, Zeitschriften, etc.) oder kleine, traditionelle Nahversorger mit geringer Sortimentstiefe dar, während größere Verkaufsflächen entweder bei umfassenden Vollsortimentern, Discountern, oder aber bei großen Getränkemärkten auftreten. Im Unterschied zu diesen größeren Betriebstypen kennzeichnen sich die kleineren Geschäftseinheiten durch einen geringen Einzugsradius und ein entsprechend niedriges Verkehrsaufkommen insbesondere durch motorisierte Kunden. Insofern erscheint die Ansiedlung solcherart charakterisierter Geschäfte auch in Kombination mit der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung als gebietsverträglich, da durch sie keine hier städtebaulich unerwünschte Konzentrationsbildung ausgelöst wird.

Ausnahmen von der o.g. Beschränkung auf 200 m² können bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 400 m² in solchen Fällen zugelassen werden, wo eine Agglomerationswirkung mit entsprechenden schädlichen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der bestehenden Versorgungsstruktur, der verkehrlichen Belastung und der Lärmeinwirkungen auf das benachbarte Allgemeine Wohngebiet weniger unmittelbar zu erwarten sind. Dies betrifft insbesondere solche Betriebe, deren Verkaufsangebot in eindeutig untergeordnetem Verhältnis zu sonstigen Betriebstätigkeiten wie Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen steht, sowie für Geschäfte, die weder zentren- noch nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, und bei denen insoweit in aller Regel ein geringeres Kundenaufkommen im Verhältnis zur Verkaufsfläche angenommen werden kann. Als nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant werden hierbei auf der Basis vorliegender Einzelhandelsgutachten sowie der örtlichen Verhältnisse in Neumünster die folgenden Sortimente definiert:

- zoologischer Bedarf
- Möbel, Tapeten, Bodenbeläge
- Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf
- Kfz, Kfz-Zubehör

Eine Größenbeschränkung, die hier mit max. 400 m² Verkaufsfläche festgesetzt wird, ist auch für diese Betriebe erforderlich, um einer einseitigen und städtebaulich nicht erwünschten Entwicklung des Gebietes zu einem Einzelhandelsschwerpunkt vorzubeugen, die sich aufgrund der potentiellen Lagegunst der Grundstücke (Standort an zwei Hauptverkehrsstraßen mit entsprechender Präsentationsmöglichkeiten v.a. für Einzelhandelsvorhaben, die auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind) ergeben könnte. Die Größenschwelle von 400 m² Verkaufsfläche kennzeichnet, bezogen auf die hiervon erfassten Verkaufsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ebenfalls einen eigenständigen Anlagentypus, der als kleiner, häufig mit Handwerks- oder Dienstleistungsangeboten kombinierter Fachhandel mit geringer Sortimentsbreite beschrieben werden kann. Hierzu gehören typischerweise stark spezialisierte Fachgeschäfte wie z.B. für Installations- und Sanitärbedarf, Werkzeuge, Teppiche und Parkette, Büro- oder Küchenmöbel oder Kfz-Zubehör. Diese Anlagentypen zeichnen sich des weiteren zumeist auch durch eine ausgewählte, eher hochwertige Sortimentsgestaltung sowie ein umfangreiches Beratungs- und Serviceangebot aus. Sie sprechen häufig nur einen kleineren Kundenkreis mit einem spezialisiertem Bedarf an und sind daher i. d. R. mit einer deutlich niedrigeren Kundenfrequenz verbunden als größere, SB-organisierte Geschäfte mit breit angelegten Sortimentsspektrum und Discount-Angeboten. Insoweit können diese Anlagentypen hier - im Gegensatz zu den letztgenannten - als gebietsverträglich angesehen werden.

Auch bei der Erteilung der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen, die durch die oben bezeichnete Festsetzung eingeräumt werden, sind öffentliche Belange wie z.B. Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung, verkehrliche Erfordernisse etc. zu würdigen.

Über die o.g. Gliederung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben hinaus werden die Mischgebietbereiche im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen weiter untergliedert: Im unmittelbaren Anbaubereich von Haart und Sachsenring können alle im Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässigen Nutzungsarten etabliert werden, während die rückwärtigen Bereiche dieser Grundstücke nur solchen Nutzungen vorbehalten werden soll, die eine Verträglichkeit mit den rückwärtig angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gewährleisten (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Im gesamten Mischgebiet wird eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser erfahrungsgemäß insbesondere zu Nachtzeiten mit Lärmemissionen von Autoverkehr etc. verbundenen Nutzungen erfolgt mit Rücksicht auf die enge Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten.

Eine weitere Festsetzung, die ebenfalls der Wahrung der Wohnruhe in dem vorhandenen Wohngebiet dient, ist der Ausschluss größerer Stellplatzanlagen in dem unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereich des Mischgebietes. Von solchen Anlagen könnten Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke ausgehen, zumal sich die Außenwohnräume der bestehenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet z.T. in Richtung der benachbarten Mischgebietsgrundstücke orientieren. Auf den Stellplatzanlagen im Mischgebiet sollen des weiteren Einzelbäume gepflanzt werden, um eine Durchgrünung dieser auch aufgrund des Stellplatzbedarfs i.d.R. potentiell stärker versiegelten Grundstücke zu erzielen.

Eine weitere Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes soll durch die Festsetzung einer Gehölzanpflanzung zwischen Wohn- und Mischgebiet erzielt werden. Der vorhandene Knick, der ebenfalls diese Funktionen übernimmt, wird nachrichtlich übernommen, da er bereits nach dem Landesnaturschutzgesetz unter Schutz steht.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) ist ein wesentlicher Bestandteil zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird diese Festsetzung entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung getroffen: Für die Baugrundstücke an der Vandyck-Straße wird demgemäß eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, während in den anderen Gebietsteilen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. In den Mischgebieten wird eine Abfolge gestaffelter Bauhöhen festgesetzt. Für die Bebauung entlang des Sachsenrings ist eine mindestens drei- und höchstens viergeschossige Bebauung vorgesehen, um eine dem breiten Straßenraum optisch entsprechende Höhenentwicklung zu erzielen und den Verlauf dieser örtlich und überörtlich bedeutenden Straße durch eine entsprechende Randbebauung angemessen zu betonen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung auf der Westseite des Haart wird für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke auf dessen Ostseite überwiegend eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Die Regelungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden durch Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe ergänzt, die sich ebenfalls an dem vorhandenen Gebäudebestand orientieren.

Die zulässige Grundstücksversiegelung eines Baugrundstücks wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die gewählten Grundflächenzahlen folgen einem System abgestufter Nutzungsdichte zwischen Misch- und Wohngebieten und ermöglichen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugebiete.

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie die rückwärtigen, zum Wohngebiet orientierten Teilbereiche des Mischgebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt, die der vorhandenen Bebauung und dem angestrebten Siedlungscharakter entspricht. Entlang der Hauptverkehrsstraßen ist jedoch auch die Realisierung einer geschlossenen Bauweise möglich, durch die der Verlauf der Straßenzüge betont und gleichzeitig eine Abschirmung der rückwärtigen Gebietsteile von Straßenverkehrsimmissionen wird.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine den jeweiligen Nutzungsarten entsprechende, flexible Anordnung der Bebauung und bieten auch für die vorhandenen Nutzungen ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist vollständig hergestellt. Weitere öffentliche Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist sichergestellt. Sofern innerhalb des Mischgebietsbereiches entlang des Haart und des Sachsenrings einzelne Grundstücke entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Gliederung in separate Nutzungseinheiten aufgeteilt werden sollen, ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile privatrechtlich zu sichern.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung ist sichergestellt.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine Verkehrsanbindung durch den Stadtbusverkehr der Stadtwerke Neumünster. Die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gelegene Bushaltestelle Sachsenring wird von den Stadtbuslinien 1, 6 und 16 frequentiert. Des Weiteren wird die Haltestelle auch von den überregionalen Busverbindungen 7915 (Neumünster - Willingrade - Rickling) und 7940 (Neumünster - Heidmühlen - Rickling) der Autokraft GmbH angefahren.

4. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Falle der baulichen Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche zählen zu den bewältigungsbedürftigen Eingriffen in Natur und Landschaft vor allem die Bodenversiegelung durch Errichtung von Bauvorhaben, für die der Bebauungsplan neues Planrecht schafft. Bauliche Anlagen, deren Errichtung bereits ohne die Planaufstellung zulässig wäre, bleiben jedoch bei der Eingriffsbilanzierung außer Betracht. Dies trifft für die vorliegende Planung innerhalb eines überwiegend geschlossen bebauten Siedlungsbereiches zu, da durch den Bebauungsplan insgesamt kein wesentlich höherer Grad des Eingriffes in Belange von Boden, Natur und Landschaft ausgelöst wird als dies auf der Grundlage des Durchführungsplanes Nr. 50 zulässig wäre.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand altlastenrelevante Flächen auf den Grundstücken Haart 101, 103 und 113 - 115. Für diese Flächen ist im Falle einer Umnutzung bzw. bei Umbaumaßnahmen im Einzelfall durch den Fachdienst Natur und Umwelt zu prüfen, ob die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung erforderlich ist. Für die Fläche Haart 113 - 115 wurden aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung entsprechende Untersuchungen bereits durchgeführt. Hieraus ergab sich unter Altlastengesichtspunkten kein weiterer Handlungsbedarf.

Unverträgliche Immissionen von gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt jedoch im Einflussbereich von verkehrlichen Immissionen, die von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Haart und Sachsenring ausgehen. Auf dem Haart verkehren in dem betreffenden Abschnitt rd. 21.000, auf dem Sachsenring rd. 17.600 Kfz/24 h. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes sind im Plangebiet aufgrund der örtlichen Situation und der Orientierung der Mischgebietsgrundstücke zu den Hauptverkehrsstraßen nicht umsetzbar. Bei Neubaumaßnahmen im unmittelbaren Nahbereich der beiden Straßen ist für immissionsempfindliche (insbesondere Wohn-) Nutzungen durch die Orientierung der Öffnungen sowie geeignete passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz der Innenräume sicherzustellen. Für die rückwärtig gelegenen Mischgebietsteile sowie das Allgemeine Wohngebiet kann aufgrund

der Entfernung zu den benannten Straßen sowie durch die abschirmende Wirkung der bestehenden und geplanten Bebauung ein hinreichender Schallschutz angenommen werden.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt für Vorhaben und städtebauliche Projekte ab einer bestimmten Größenordnung entweder die zwingende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder bei Erreichen eines unteren Schwellenwertes eine Einzelfallprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Diese Prüfungen sind jedoch nur erforderlich für städtebauliche Planungen im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Da sich das Plangebiet nicht im bisherigen Außenbereich befindet, erübrigt sich eine Einzelfallprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht.

5. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Der Bebauungsplan enthält über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung. Diese betreffen zum einen die Gestaltung der festgesetzten Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen im Mischgebiet; zum anderen werden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sind insbesondere mit Hinsicht auf die städtebaulich markante Situation im Eingangsbereich zum Stadtkern erforderlich; des weiteren ist einer möglichen gestalterisch abwertenden Wirkung auf die benachbarten Wohngebietsbereiche durch eine zu eindringliche optische Außenpräsentation gewerblicher Nutzungen und einer gebietsunverträglichen Häufung von Werbeanlagen vorzulegen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist nach den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 50 bereits vollständig hergestellt. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

2. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden im Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

3. Städtebauliche Gebote

Während die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote) unmittelbare Rechtsfolgen gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern entfalten, setzt die Umsetzung der festgesetzten Anpflanzungen ein entsprechendes Verwaltungshandeln voraus. Diese Maßnahmen sind zunächst mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. BauGB), bevor diese durch Bescheid zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet werden (§ 178 BauGB).

4. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen 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 des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,4 ha	49%
Mischgebiet (MI)	2,3 ha	46%
Straßenverkehrsfläche	0,3 ha	5%
<hr/>		
Gesamtfläche	4,9 ha	100%

2. Kosten und Finanzierung

Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen fallen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 53 nicht an.

Neumünster, den 23. März 2005
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)