

# ORIGINAL

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 66 "Blöckenkamp" der Stadt Neumünster,  
Gebiet nördlich des Stoverweges, zwischen der Bundesstraße 205  
und der Friedrich-Wöhler-Straße

### 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. Bauliche und sonstige Nutzung
7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer  
Gesichtspunkte
8. Maßnahmen zur Plandurchführung
9. Flächenbilanz
10. Kosten und Finanzierung

### Bemerkung:

Die angestrichenen bzw. unterstrichenen Textstellen sind gegen-  
über der vorherigen Fassung ergänzt bzw. geändert worden.

Diese Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom  
19.04.1988 gebilligt.

Neumünster, den 21.04.1988  
- Stadtplanungsamt -  
Im Auftrag

*Kandw*



## 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 08.02.1986 (BGBl. I S. 265).

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 § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke 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 aufzustellenden Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet nördlich des Stoverweges zwischen der Bundesstraße 205 (Autobahnzubringer) und der Friedrich-Wöhler-Straße mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke an der Einmündung Stoverweg/Friedrich-Wöhler-Straße. Die nördliche Begrenzung bildet der Tungendorfer Graben mit angrenzenden Weideflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 37,6 ha.

Der im Süden an den Stoverweg und im Osten an die Friedrich-Wöhler-Straße angrenzende Teil mit ca. 1/3 des Geltungsbereiches ist überwiegend bebaut. Die Bandbreite der Nutzungen erstreckt sich von großflächigen Einkaufseinrichtungen (A & B Center, Trotz-Baumarkt) über Gewerbe- und Industriebetriebe (u.a. Feuerverzinkerei) und Anlagen für sportliche Zwecke bis zu Einfamilienhäusern. Es liegt auf der Hand, daß die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen einen wesentlichen Bestandteil der Planung ausmachen wird, und zwar nicht nur im Hinblick auf das Plangebiet selbst, sondern auch auf die angrenzenden Nutzungen.

Über dem westlichen Teil des B-Plan-Gebietes liegt die Platzrunde der Start- und Landebahn 08/26 des öffentlichen Verkehrslandeplatzes Neumünster. Mit Fluglärm muß gerechnet werden.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und die bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen, die in erster Linie der Erschließung neuer Gewerbegrundstücke dienen soll. Im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung am Christiansweg und am Roschdohler Weg war eine Nutzungsabstufung vom Gewerbegebiet über ein Mischgebiet bis zum allgemeinen Wohngebiet erforderlich.

Der Bereich des vorhandenen Tennis-Centrums soll als Sondergebiet festgesetzt werden, da sich ein derartiger Bereich von anderen Baugebieten wesentlich unterscheidet. Die vorhandene Hockeysportanlage westlich des Tennis-Centrums soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" festgesetzt werden.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster 1966 stellt für das Plangebiet größtenteils gewerbliche Bauflächen oder Flächen für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsregelungen sind entsprechende Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Der westliche Teil des Plangebietes wird über eine Verlängerung der vom Stoverweg abzweigenden Baeyerstraße sowie von ihr abzweigende Erschließungsstraßen erschlossen. Der östliche Teil des Plangebietes wird durch die vorgesehene Planstraße B und die vorhandene Bunsenstraße erschlossen, die beide von der Friedrich-Wöhler-Straße abzweigen. Über eine Verlängerung der Bunsenstraße mit Anbindung an die Baeyerstraße wird eine Querverbindung zum westlichen Teil des Plangebietes geschaffen. Diese Querverbindung kann zu einer Entlastung des Knotenpunktes an der Einmündung der Baeyerstraße in den Stoverweg beitragen. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine weitere Querverbindung vom Endpunkt der Baeyerstraße zum Endpunkt der Planstraße B vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen erhalten beidseitige Gehwege. Die erforderlichen Parkplätze werden in Form von Parkstreifen im Straßenraum untergebracht. Die Planstraße B im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut werden.

Das Plangebiet erhält Anschluß an das städtische Versorgungsnetz für Strom und Wasser und gegebenenfalls für Erdgas durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke. Der Anschluß an die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr. Einzelfragen der Ver- und Entsorgung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

## 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.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nicht in allen im Plangebiet vorgesehenen Gewerbeflächen möglich sein. Die Einschränkungen ergeben sich beispielsweise aus der Nachbarschaft zu dem vorhandenen Verbrauchermarkt, der Lebensmittel in seinem Sortiment führt. Die Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten wirkt sich gleichermaßen einschränkend auf die gewerbliche Nutzung aus. Unter diesem Gesichtspunkt wurde die vorgesehene Nutzung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen Tennis-Sportanlage und Tungendorfer Graben gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung vorsah, abgeändert. Zum Schutz der Wohnbebauung am Christiansweg und am Roschdohler Weg hätte eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ohnehin relativ stark eingeschränkt werden müssen. Da durch das Gelände der Tennis- oder der Hockey-Sportanlage bereits eine gewisse Abschirmung zwischen der gewerblichen Nutzung im Süden und der Wohnnutzung im Norden vorgegeben ist, erschien es zweckmäßiger, in dem vorgenannten Bereich auf eine gewerbliche Nutzung zu verzichten und stattdessen eine Wohnnutzung vorzusehen.

An der Nahtstelle zwischen vorgesehener Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung an der Friedrich-Wöhler-Straße ist im Rahmen der Nutzungsgliederung ein Mischgebiet vorgesehen. An der Grenze zum Gewerbegebiet und zur Hockey-Sportanlage soll zum Schutz des Wohngebietes ein zu bepflanzender Lärmschutzwall angelegt werden.

Nach Erstellung eines Schallgutachtens hat sich herausgestellt, daß die ursprünglich angenommene Höhe des Lärmschutzwalls nicht ausreicht. Bei einer angenommenen Wallhöhe von 4 m - die Errichtung eines höheren Lärmschutzwalls ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten - sind Nutzungseinschränkungen für den mit (A) gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) und den ebenfalls mit (A) gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebiets (GE) erforderlich. Für den betreffenden Bereich des allgemeinen Wohngebiets können wegen der unzureichenden Lärmabschirmung keine Aufenthaltsräume im Dachgeschoß zugelassen werden. In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebiets - das ist der dem allgemeinen Wohngebiet benachbarte Bereich - werden die potentiell lärmintensiven Nutzungen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Um die Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken, wird ein Teil der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für allgemein zulässig erklärt.

Für die dem Tennis-Centrum zugeordnete Stellplatzanlage sind zum Schutz der nördlich angrenzenden Gebiete mit Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) ebenfalls

Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die für die Nachtzeit geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Zur Lärmabschirmung ist eine Überdachung der Stellplatzanlage, eine wandartige Abschirmung nach Norden und die Anlegung der Zu- und Abfahrt an der Südseite festgesetzt.

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 Innenstadtenerneuerung. 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).

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die Erhaltung der landschaftlichen Bezüge und Gestaltungselemente und garantieren aufgrund des vorgegebenen Freiflächenanteils eine gewisse Auflockerung in der baulichen Gliederung des Plangebietes.

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung betreffen die Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes, den Immissionsschutz und die räumliche Abgrenzung des Plangebietes zu angrenzenden Nutzungen.

Vorhandene Landschaftselemente wie Bachläufe, Bäume, Wallhecken und Büsche sind bestandsmäßig in die Planung integriert worden. Zur Unterstützung der naturräumlichen Gegebenheiten soll beiderseits des vorhandenen Entwässerungsgrabens ein Grünstreifen angelegt werden. Es ist vorgesehen, die Grabenböschungen abzuflachen und zu bepflanzen (ökologischer Querschnitt).

Die Bepflanzung des zum Schutz der Wohnbebauung vorgesehenen Lärmschutzwalls sowie der entlang der Bundesstraße 205 vorgesehene Pflanzstreifen dienen in erster Linie der optischen Abschirmung sowie der räumlichen Gliederung sowie der Abgrenzung. Die mit der Bepflanzung erreichbare Schallpegelminderung ist relativ unbedeutend.

#### 7. Die Verwirklichung städtebaulicher und gestalterischer Gesichtspunkte

Auf baugestalterische Festsetzungen wurde mit Ausnahme von Festsetzungen über die Gestaltung von Vorgärten und Einfriedigungen verzichtet, weil sich für bauliche Anlagen in Gewerbe- und Sondergebieten nur schwer allgemeine verbindliche Festlegungen über die Gestaltung finden lassen. Der Bebauungsplan enthält jedoch eine Reihe von Festsetzungen, die gewisse Vorgaben für die bauliche Gestaltung und Gliederung des Baugebietes gliedern. Dazu gehören u.a. die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und hierbei insbesondere die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen, weiterhin die Festsetzungen der offenen Bauweise sowie die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch das Maß der baulichen Nutzung wird der Freiflächenanteil innerhalb des Plangebietes festgelegt.

Der Freiflächenanteil und die vorgesehene Grüngliederung reichen aus, um eine aufgelockerte und gegliederte Bebauung des Plangebietes zu gewährleisten.

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

#### 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).

Der landschaftsgerechte Ausbau des vorhandenen Entwässerungsgrabens steht als weitere kostenträchtige Maßnahme neben den Erschließungsmaßnahmen für die verkehrliche Erschließung. Die Ausbaumaßnahmen umfassen die Abflachung vorhandener Böschungen sowie die Anlegung von begleitenden Grünstreifen.

9. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete		2,8 ha	=	7,4 %
Mischgebiete		0,7 ha	=	1,9 %
Gewerbegebiete		<u>22,2 ha</u>	=	61,6 %
Sondergebiete				
- Verbrauchermärkte	ca. 3,8 ha			
- Tennisanlage	<u>ca. 2,0 ha</u>			
	5,8 ha	5,8 ha	=	15,4 %
Grünflächen		<u>2,6 ha</u>	=	7,1 %
Verkehrsflächen		<u>2,5 ha</u>	=	6,6 %
Gesamtfläche		<u>37,6 ha</u>	=	100,0 %

10. Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, mit Ausnahme der bereits fertiggestellten Straßen, schlüsseln sich wie folgt auf:

1. Grunderwerb und Freilegung	264.000,-- DM
2. Herstellungskosten einschl. Begrünung	1.805.000,-- DM
3. Entwässerung	248.000,-- DM
4. Beleuchtung	<u>78.000,-- DM</u>
	2.395.000,-- DM

An diesen Kosten hat sich die Stadt Neumünster mit einem Anteil von 10 % zu beteiligen.

Die Kosten für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle in Höhe von 350.000,-- DM werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Für den landschaftsgerechten Ausbau des Entwässerungsgrabens sowie für den dazu erforderlichen Grunderwerb entstehen der Stadt Neumünster voraussichtlich Kosten in Höhe von 245.000,-- DM.

Die Kosten für die Errichtung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls nördlich der Hockey-Sportanlagen sind von den begünstigten Grundeigentümern zu tragen. Mit Ausnahme der Bepflanzungskosten für den Abschnitt, der an den öffentlichen Fuß- und Radweg angrenzt. Diese Kosten sind Bestandteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Aufwendungen für die Bepflanzung der mit Pflanzgeboten zu belastenden Flächen sind von den jeweils betroffenen Grundeigentümern zu tragen.

Neumünster, den 24.03.1988

- Stadtplanungsamt -

