

O R I G I N A L

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Blöckenkamp" der Stadt Neumünster, Gebiet nördlich des Stoverwegs, zwischen der Bundesstraße 205 und der Friedrich-Wöhler-Straße in den Stadtteilen Gartenstadt und Tungendorf.

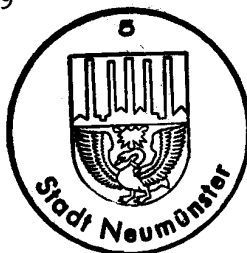
Inhalt:

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

Diese Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 03.10.1989 gebilligt.

Neumünster, den 10.10.1989
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag


(Hörst)



1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gleiches gilt für die Änderung von Bauleitplänen.

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 Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des 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.

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.

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. Das Plangebiet liegt zum Teil in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Neumünster.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um ein mehrere Hektar beanspruchendes Bauvorhaben realisieren zu können. Eine in Schleswig-Holstein bekannte Verbrauchermarktkette beabsichtigt, in Neumünster ein Auslieferungslager einzurichten. Dazu wird ein etwa 70.000 m² großes Grundstück benötigt, um auch zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. Es wird ein Standort im Norden des Stadtgebietes bevorzugt. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindungen kommen deshalb im Grundsatz nur Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 in Frage.

Eine zusammenhängende Grundstücksfläche in der gewünschten Größe kann derzeit im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 nicht angeboten werden, da das Plankonzept eine Aufteilung des Baulandes in mittelgroße Baugrundstücke vorsieht. Um ein Baugrundstück in der gewünschten Größe zu bilden, muß auf Teile der bisher vorgesehen Erschließungsstraßen verzichtet werden. Das Erschließungskonzept ist entsprechend abzuändern.

Die Überprüfung der bisherigen Sondergebietsfestsetzungen ergab einen weiteren Regelungsbedarf, um städtebaulich unerwünschten Nutzungsänderungen vorzubeugen. Gleichzeitig ist eine maßvolle Ausweitung des Sondergebietes ostwärts der Baeyerstraße bis an den Stoverweg vorgesehen, um der dort vorhandenen Einzelhandelsnutzung in beschränktem Umfang Möglichkeiten zu Nutzungsänderungen einzuräumen.

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

Die bisherige Planfassung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster 1966 und dessen 22. Änderung entwickelt worden. Die geänderten Nutzungsvorstellungen erfordern eine erneute Änderung der Flächennutzungsplandarstellungen, die bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden sollen.

5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Die aus der Ansiedlung des projektierten Auslieferungslagers resultierenden Flächenansprüche erfordern eine Änderung des Erschließungskonzeptes vor allem im mittleren Bereich des Plangebietes. Dieser bisher für die Ansiedlung mittelgroßer Gewerbebetriebe vorgesehene Bereich sollte durch eine Verlängerung der Baeyerstraße erschlossen werden. Diese Erschließungsmaßnahme ist nach der geänderten Plankonzeption nicht mehr erforderlich. Die Baeyerstraße wird nur geringfügig verlängert und endet in Höhe der abzweigenden Planstraße A in einer Wendeschleife mit integrierten Parkmöglichkeiten.

Durch einen Verzicht auf eine Verlängerung der Baeyerstraße entfällt auch die in der bisherigen Planfassung vorgesehene Querverbindung zur Bunsenstraße. Aus verkehrlichen Gründen kann auf eine Querverbindung von der Baeyerstraße über die Bunsenstraße zur Friedrich-Wöhler-Straße nicht verzichtet werden. Zur Entlastung des Verkehrsknotens Baeyerstraße/Stoverweg ist unbedingt eine zusätzliche Abfahrtsmöglichkeit für den Quellverkehr aus dem Plangebiet vorzusehen. Diese Möglichkeit soll nunmehr durch eine direkte Verbindung zwischen der Nobelstraße und der Bunsenstraße geschaffen werden. Die an den Endpunkten der beiden Straßen vorhandenen Wendepunkte können damit entfallen. Die Bunsenstraße erhält im westlichen Abschnitt einen kurzen Abzweig, um die angrenzenden Baugrundstücke zu erschließen. Über diesen Abzweig erhält auch das Grundstück, auf dem das projektierte Auslieferungslager errichtet werden soll, gegenüber der Baeyerstraße eine zusätzliche Verkehrsanbindung.

Die in nordwestlicher Richtung von der Baeyerstraße abzweigende Planstraße A wird aus Kostengründen um ca. 60 m gekürzt. Die bisher offen gehaltene Fortführung der Straße, und die damit mögliche Erschließung der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen ist zukünftig nicht mehr möglich.

Um die vorgesehene Wegeverbindung am Tungendorfer Graben zwischen den Endpunkten der Baeyerstraße und der Planstraße B nördlich der Hockeysportanlage nach dem reduzierten Ausbau der Baeyerstraße aufrechtzuerhalten, wird der Fuß- und Radweg nunmehr bis an den verlegten Tungendorfer Graben weitergeführt, verläuft an diesem entlang bis zur Biegung und von dort gradlinig bis zur Baeyerstraße.

Die Baeyerstraße erhält beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege, die Planstraße A beidseitige Fußwege. Nobelstraße und Bunsenstraße erhalten einen einseitigen Fußweg. Die Planstraße B im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut werden.

Die erforderlichen Parkplätze sind in Form von Parkstreifen in Längsaufstellung entlang den Fahrbahnen, in Queraufstellung in den Wendepunkten oder in der Planstraße B zu Doppelständen zusammengefaßt nachgewiesen.

Das Plangebiet erhält Anschluß an das städtische Versorgungsnetz für Strom, Wasser und ggf. 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 Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

In der bisherigen Planfassung ist das Gewerbegebiet aus Gründen des Immissionsschutzes in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen gegliedert. In Anbetracht der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen und der im angrenzenden Bereich vorhandenen Wohnnutzung mußte die gewerbliche Nutzung im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes relativ starken Einschränkungen unterworfen werden.

Da das für das Auslieferungslager vorgesehene Betriebsgrundstück zwei Gliederungsbereiche der bisherigen Planfassung überdeckt und der Betrieb während der Nachtstunden von Lastkraftwagen angefahren werden soll, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, um die Zulässigkeit des Betriebes und die Auswirkungen auf die benachbarten Bereiche festzustellen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß entlang der ostwärtigen Grundstücksgrenze ein 6 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden muß, der im Norden an den festgesetzten Lärmschutzwall nördlich der Hockeysportanlage anschließt.

Durch die Bildung des großen Baugrundstückes entfällt die bisherige Gliederung des Gewerbegebietes in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen. Die verbleibende Nutzungseinschränkung läßt Betriebe und Anlagen mit einem höheren Emissionsgrad gegenüber der bisherigen Planfassung im nördlichen Bereich des Baugrundstücks zu. Diese Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens ist eine Voraussetzung für die Ansiedlung des Betriebes. Eine Beibehaltung der bisherigen Gebietsgliederung hätte bedeutet, daß für den nördlichen Teil des Betriebsgrundstücks andere Nutzungsbeschränkungen gelten als für den südlichen Teil. Eine derartige Aufteilung ist mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar.

- * ~~Die Aufhebung der internen Gebietsgliederung hat allerdings zur Folge, daß die Nutzung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes trotz des auf dem Betriebsgrundstück des Auslieferungslagers vorgesehenen Lärmschutzwalls höheren Immissionsbelastungen ausgesetzt sein kann. Durch zusätzliche objektbezogene Maßnahmen zur Lärmabschirmung auf dem Betriebsgrundstück hätte man zwar eine weitere Absenkung des Lärmpegels erreichen können; diese hätten jedoch in einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu den erreichbaren Pegelminderungen gestanden. Für den westlichen Teilbereich des bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebietes überschreitet der ermittelte Lärmpegel den für allgemeine Wohngebiete geltenden Planungsrichtpegel. Für diesen Teilbereich soll deshalb anstelle des allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet festgesetzt werden. Der nach der bisherigen Planfassung für diesen Teilbereich geltende Ausschluß von Aufenthaltsräumen im Obergeschoß muß auch für das Mischgebiet beibehalten werden, da die vorgesehenen Lärmschutzwälle die Räume in den Obergeschossen nicht ausreichend schützen.~~

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 sind 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 Innenstadteneruerung. Jede zusätzliche Ausdehnung von Verkaufsflächen vergrößert das bereits bestehende Überangebot und wirkt sich nachteilig auf die infrastrukturelle Ausstattung der weniger dicht besiedelten und verkehrsgünstig 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 Nachfrage nach Baugrundstücken für bestimmte Fachmärkte gab Anlaß für eine Überprüfung der Sondergebietfestsetzungen. Die bisher festgesetzten Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe enthalten keine Nutzungseinschränkungen und eröffnen damit die volle Bandbreite der Einzelhandelsnutzungen vom Baumarkt bis zum Verbrauchermarkt mit Vollsortiment. Angesichts der Bemühungen um die Stärkung der Zentrumsfunktionen ist eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung in dieser Bandbreite nicht zu rechtfertigen. Es ist deshalb erforderlich, die Einzelhandelsnutzung auf den Vertrieb bestimmter Bedarfsgüter einzuschränken. Diese Einschränkung gilt für das Sondergebiet ostwärts der Baeyerstraße. Es sollen dort nur Bedarfsgüter für den langfristigen Bedarf vertrieben werden, die die Entwicklung der Innenstadt nicht nachhaltig beeinflussen. Gleichzeitig soll jedoch das Sondergebiet auf die angrenzenden Grundstücke bis zum Stoverweg ausgeweitet werden. Für diese Grundstücke ist bisher ein Gewerbegebiet festgesetzt. Mit dieser Ausweitung wird vor allen den Belangen des Betreibers des vorhandenen Teppichmarktes Rechnung getragen. Der bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende Betrieb hat aufgrund der derzeitigen Festsetzung weder die Möglichkeit, seinen Betrieb zu erweitern noch die ausgeübte Einzelhandelsnutzung wesentlich zu verändern. Lediglich andere Formen der gewerblichen Nutzung, beispielsweise Großhandel oder Produktion wären zulässig.

Im Sinne einer Gleichbehandlung der im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erscheint es gerechtfertigt, die Bandbreite der Einzelhandelsnutzungen im o.g. Sinne zu erhöhen und das betreffende Grundstück des Teppichmarktes sowie die beiden restlichen Grundstücke in das Sondergebiet einzubeziehen. Da die kleineren Grundstücke nicht für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausreichen, wird das Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Für das Sondergebiet westlich der Baeyerstraße sind in Anbetracht der bestandsgeschützten Nutzung keine Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

Für die Sondergebiete wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Aus den beiden Festsetzungen ergibt sich die für die betreffenden Grundstücke zulässige

Baumasse. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl oder einer Baumassenzahl ist daher entbehrlich.

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung betreffen die Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes, den Immissionschutz 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).

Im Gegensatz zur bisherigen Planfassung wird die gesamte Grünzone entlang des Tungendorfer Grabens als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im ostwärtigen Abschnitt des Tungendorfer Grabens war bisher ein mit Bäumen und Büschen zu bepfanzender Streifen festgesetzt, der in Privateigentum verbleiben sollte. Die Nutzbarkeit dieses Streifens war nicht nur durch die vorgesehene Bepflanzung, sondern zusätzlich durch die Begründung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Neumünster eingeschränkt. Angesichts dieser beschränkten Nutzbarkeit hat sich der Grundstückseigentümer bereiterklärt, die betreffenden Flächen an die Stadt Neumünster zu übereignen.

Die Bepflanzung der vorgesehenen Lärmschutzwälle sowie des entlang der Bundesstraße 205 vorgesehenen Pflanzstreifens dienen in erster Linie der optischen Abschirmung und Abgrenzung sowie der räumlichen Gliederung. 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 allgemein 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 bilden. 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 6 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 BauGB). Die Maßnahme ist vorher mit den Eigentümern zu erörtern und zu beraten (§ 39 a BauGB).

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		1,5 ha	=	3,9 %
Mischgebiete		2,0 ha	=	5,3 %
Gewerbegebiete		22,1 ha	=	59,0 %
Sondergebiete				
- Einzelhandel	4,4 ha			
- Tennisanlage	2,0 ha			
	<u>6,4 ha</u>	6,4 ha	=	17,0 %
Grünflächen				
- Öffentliche	2,0 ha			
- private				
(Hockeysportanlage, Lärmschutzwälle)	2,0 ha			
	<u>4,0 ha</u>	4,0 ha	=	10,6 %
Verkehrsflächen		<u>1,6 ha</u>	=	<u>4,2 %</u>
Gesamtfläche		<u>37,6 ha</u>	=	<u>100,0 %</u>

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	nicht erforderlich
2. Herstellungskosten einschl. Begrünung	1.475.000,-- DM
3. Entwässerung	470.000,-- DM
4. Beleuchtung	110.000,-- 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 560.000,-- DM werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

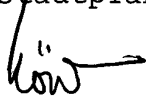
Für den landschaftsgerechten Ausbau des Entwässerungsgrabens sowie für den dazu erforderlichen Grunderwerb entstehen der Stadt Neumünster voraussichtlich Kosten in Höhe von 245.000,-- DM.

Die Kosten für die Errichtung und Bepflanzung der Lärmschutzwälle sind von den begünstigten Grundeigentümern zu tragen.

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

Neumünster, den 15.06.1989

- Stadtplanungsamt -


(Hörst)