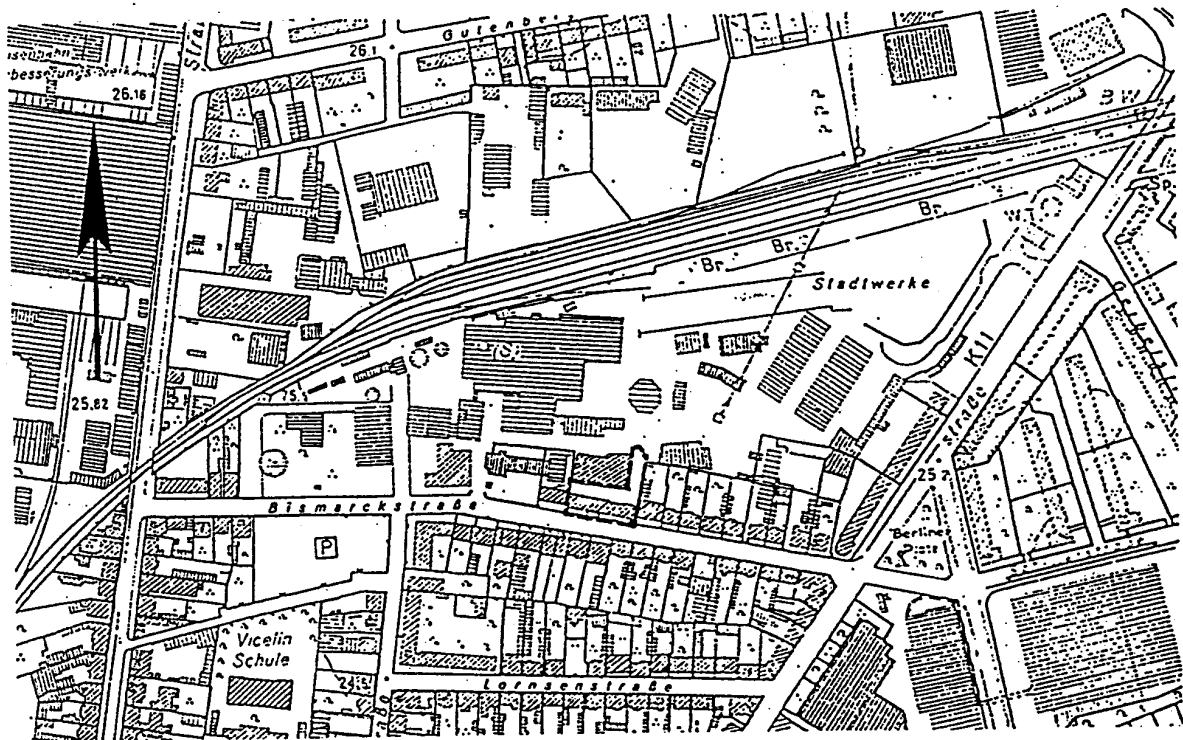


# STADT NEUMÜNSTER

## BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN - UND ERSCHLISSUNGSPLAN NR. 3 - STADTWERKE NEUMÜNSTER - UMSpannwerk BISMARCKSTR. 57 - 63 -



FÜR DAS GEBIET BISMARCKSTRASSE 57 - 63, 24534 NEUMÜNSTER



Übersichtsplan

Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
Tel.: 04321 / 942-0

Stand: 09.12.1997  
Anlage: 7

# **Stadt Neumünster**

## **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3**

### **“Stadtwerke Neumünster - Umspannwerk Bismarckstraße 57-63”**

#### **- Begründung -**

#### **Inhaltsverzeichnis**

##### **A. ALLGEMEINES**

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage / Geltungsbereich
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

##### **B. PLANUNGSZIEL**

##### **C. INHALT DER PLANUNG**

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweisen
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Immission
4. Altlasten
5. Natur und Umwelt, Pflanzmaßnahmen

##### **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Grunderwerb, Bodenordnung

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

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

## **A. Allgemeines**

### **A.1. Rechtsgrundlagen**

- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 622),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) und Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Landesbauverordnung des Landes Schleswig - Holstein (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 (GVBl. für Schleswig - Holstein S. 321)

### **A.2. Lage / Geltungsbereich**

Das Plangebiet für die Neubebauung liegt im Innenstadtring von Neumünster. Es befindet sich auf dem Gelände der Stadtwerke Neumünster, gelegen an der Bismarckstraße 57-63.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung umfaßt folgendes Flurstück:  
Grundbuch Neumünster, Flur 6495 D, Flurstück 206.

### **A.3. Ausgangslage, Bestand**

Das Plangebiet ist Teil des gesamten Grundstückes der Stadtwerke Neumünster.

An dem Standort für das neugeplante Umspannwerk befindet sich momentan eine vorhandene 2-geschossige ehemalige Wohnbebauung, die teilweise wegen Einsturzgefahr nicht mehr genutzt werden kann und leersteht und teilweise von den SWN als Büro genutzt wird. Aufgrund von Baugrundabsenkungen sind die vorhandenen Gebäude in einem Zustand, der einen Abriß notwendig und sinnvoll erscheinen läßt.

Das angrenzende Gebäude, Bismarckstraße 55, wird momentan als Bürogebäude durch die Stadtwerke Neumünster genutzt. Bei den Gebäuden ab Nr. 65, auch in Besitz der

Stadtwerke Neumünster, handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, die der Wohnnutzung dienen.

Das Plangebiet ist durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Im Norden befindet sich das Gelände der Stadtwerke Neumünster mit ihrem zentralen Standort zur Energieversorgung der Stadt. Direkt angrenzend zum Plangebiet in nördlicher Richtung befindet sich das jetzige Umspannwerk Mitte, das durch das geplante Vorhaben ersetzt werden soll.
- Im Osten befindet sich eine ausschließlich geschlossene bis zu 4-geschossige Wohnbebauung, die auch als solche genutzt wird, sich aber im Besitz der Stadtwerke Neumünster befindet und langfristig als Erweiterungsfläche zur Verfügung steht.
- Im Süden, auf der anderen Seite der Bismarckstraße befindet sich ein Mischgebiet, ebenfalls vorwiegend mit einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise.
- Im Westen befindet sich das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Neumünster, eine Zufahrt zum Gelände, Stellplätze sowie ein 3-geschossiges Wohngebäude, was momentan Büroräume der Stadtwerke Neumünster enthält.

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Vorhaben- und Erschließungspläne sind aus den Darstellungen des F-Planes zu entwickeln. Die zur Art der baulichen Nutzung getroffene Festsetzung "Umspannwerk" entspricht der im F-Plan vorgegebenen Art der baulichen Nutzung.

#### **B. Planungsziel**

Ziel der Vorhaben- und Erschließungsplanung "Umspannwerk Bismarckstraße 57-63" ist die planungsrechtliche Grundlage für das von dem Vorhaben- und Erschließungsträger (SWN) konzipierte Bau- und Nutzungskonzept zu schaffen. Es besteht die technische Notwendigkeit als Ersatz für das vorhandene Umspannwerk in unmittelbarer Nähe, ein Umspannwerk zu errichten, das im Schnittpunkt der beiden stromverteilenden Ringe der Stadt Neumünster eine optimale und technisch notwendige Versorgung der Stadt garantiert.

Für die langfristige Sicherung der Stromversorgung der Stadt Neumünster und verschiedener Umlandgemeinden stellt die SWN Stadtwerke Neumünster GmbH die Betriebsspannung ihres Hochspannungsnetzes von 60 auf 110 kV um.

Der nördliche 110 kV-Ring ist bereits fertiggestellt. Zur Zeit laufen die Umbauarbeiten im südlichen 110 kV-Ring. Um diese beiden Teilnetze zu einem Gesamtnetz verknüpfen zu können, muß ein zentraler Netzknoten geschaffen werden. Dieser zentrale Netzknoten

befindet sich (wie schon bisher im 60 - kV-Netz) auf dem Betriebsgelände der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH an der Bismarckstraße. Außerdem befindet sich auf diesem Gelände auch das Heizkraftwerk. Die im Heizkraftwerk erzeugte elektrische Energie muß in das Verteilnetz eingespeist werden. Hieraus ergibt sich die netztechnische Notwendigkeit, auf dem Betriebsgelände an der Bismarckstraße ein neues Umspannwerk zu errichten.

Um die technischen Einrichtungen wie 110 - kV-Schaltanlage, 20 - kV-Schaltanlage, Umspanner, Eigenbedarfsanlagen und Hilfseinrichtungen unterbringen zu können, ist es erforderlich, ein neues Betriebsgebäude zu erstellen.

Da auf der Fläche an der Bismarckstraße nicht alle Betriebsmittel (Umspanner bzw. Erdschlußlöschspulen) untergebracht werden können, ist für deren Aufstellung ein Nebengebäude an der Grenze zum Nachbarschaftsgrundstück Bismarckstraße 65 geplant.

Außer der Erfüllung des eigentlichen Betriebszweckes soll mit der Errichtung des Betriebsgebäudes an der nördlichen Seite der Bismarckstraße eine optische und schalltechnische Abschirmung des Betriebsgeländes der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH zugunsten der gegenüberliegenden Wohnnutzung erzielt werden.

## **C. Inhalt der Planung**

### **C.1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, überbaute Grundstücksflächen, Bauweisen**

Es handelt sich hier um die technische Nutzung eines 110 - kV Umspannwerkes, bestehend aus einem technischen Teil sowie dazugehörige Nebenräume wie Treppenhaus, Aufenthaltsraum, Abstell- und Lagerräume im rechten Teil des Gebäudes. Die Gebäudegröße ergibt sich aus den technischen Anforderungen. Der daraus resultierende Gebäudekörper wird in die geschlossene Bauweise des Straßenzuges integriert.

Die Transformatoren sind auf der Rückseite des Gebäudes vorgesehen und werden so optisch und lärmschutztechnisch durch den Gebäudekörper von der Bismarckstraße abgeschirmt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen können bei dem geplanten Vorhaben an der Straßenseite nicht eingehalten werden. Im Vorhaben - und Erschließungsplan ist deshalb an der Bismarckstraße eine Baulinie festgesetzt worden, um zum einen das Straßenbild zu erhalten und zum anderen die vorhandene Bauflucht an der Bismarckstraße aufzunehmen.

#### **C.1.1 Konstruktion / Gestaltung**

Die Gebäude werden in Massivbauweise mit einer Verblendziegelfassade zur Bismarckstraße hin errichtet. Es handelt sich hierbei um einen blauvioletten Klinker im oberen Bereich sowie grauem Klinker im Sockelbereich zur horizontalen Gliederung der Fassade.

Das Vordergebäude erhält zur rückwärtigen Seite ein flachgeneigtes Trapezblechdach und eine vorgesetzte, geneigte Dachschürze in hell beschichteten Trapezblechtafeln zur Bismarckstraße. Dieses Vordach wird teilweise auf die Traufhöhe des anschließenden Gebäudes gezogen, im Mittelbereich tiefer, um hier auf ein "grünes" Rankgerüst in Stahl optisch aufzulagern.

Fenster und Türen werden in Aluminium blau-grün (Farbton der Stadtwerke) thermolackiert ausgeführt.

Werbung bezogen auf das Zeichen der Stadtwerke Neumünster wird in die Fassade integriert.

Das Gebäude soll sich so weit wie möglich in den Straßenraum der Bismarckstraße integrieren, allerdings ohne seine technische Nutzung zu verleugnen. Da es sich bei der abgängigen Bausubstanz des jetzigen Bestandes weder technisch noch gestalterisch um erhaltenswerte Gebäude handelt, ist mit einer Verbesserung des Straßenbildes zu rechnen.

## **C.2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung erfolgt über das Grundstück der Stadtwerke Neumünster. Eine vorhandene Einfahrt auf das Gelände befindet sich an der Bismarckstraße.

### **C.2.1 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung bzw. die Entwässerung der neuen Dachflächen wird an die vorhandene Entwässerung angeschlossen.

## **C.3. Immission**

### **C.3.1 Schallimmission**

Als mögliche Schallquelle in einem Umspannwerk kommen die Umspanner in Betracht. Dem wird Rechnung getragen durch:

1. Beschaffung von Umspannern in geräuscharmer Ausführung, so daß der Schallpegel von vornherein auf das technisch machbare reduziert ist, und
2. Aufstellung der Umspanner auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite des Betriebsgebäudes.

Mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung wurden von der Stadt Neumünster als auch vom Gewerbeaufsichtsamt gefordert, daß durch die Errichtung des Umspannwerkes die bereits vorhandene Belastung des allg. Wohngebietes nicht weiter zunimmt. Vom Gewerbeaufsichtsamt wurden Höchstwerte für die Tages - und Nachbelastung in dB (A) festgelegt: tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A), die nicht überschritten werden dürfen.

Mit dem vorliegenden Schallgutachten (siehe Anlage) wird nachgewiesen, daß die gefordernten Höchstwerte nicht überschritten werden.

### **C.3.2 Elektromagnetische Verträglichkeit**

Die Bauart des Umspannwerkes (Kabelanlagen und gekapselte Schaltanlagen) und die relativ große Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung lassen eine Beeinträchtigung der Anwohner durch elektrische oder magnetische Felder nicht erwarten.

Durch ein Sachverständigengutachten wird eine Prognose der tatsächlichen Verhältnisse im Rahmen der Ausführungsplanung erstellt. Falls erforderlich, wird durch bauliche bzw. konstruktive Maßnahmen sichergestellt, daß die gesetzlich festgeschriebenen Maximalwerte für elektrische und magnetische Felder bei Dauerexposition der Allgemeinbevölkerung eingehalten wird.

### **C.4. Altlasten**

Eine Kontaminierung des Bodens ist nicht bekannt. Ein Bodenaustausch und eine Verdichtung zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der Gründung für das neue Gebäude sind vorgesehen.

### **C.5. Natur und Umwelt, Pflanzmaßnahmen**

Straßenbegleitgrün wird im Bereich der Bismarckstraße vorgesehen, um den bebauten Bereich optisch aufzulockern und zu gliedern. Dabei werden standortgerechte und heimische Gehölze wie z.B. Weißdorn, Wildrosen oder Haselnuß vorgesehen. Rankende Grünpflanzen an den dafür vorgesehenen Rankgerüsten sind Teil des Fassadenentwurfes. Gegenüber der jetzt vorhandenen Bebauung wird durch das zurückgesetzte Gebäude der Grünstreifen auf ca. 50 m Länge um ca. 1.50 m verbreitert.

## **D. Plandurchführung**

### **D.1. Zeitvorstellung, Herstellung der Erschließungsanlagen**

Die Zeitvorstellung des Vorhaben- und Erschließungsträgers sieht einen Baubeginn der Gebäude Mitte 1998 vor. Seitens der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH ist vorgesehen die beschriebene Baumaßnahme innerhalb von 3 Jahren nach Schaffung der Planungsunterlagen durchzuführen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

### **D.2. Grunderwerb, Bodenordnung**

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Vorhaben- und Erschließungsträgers.

## **E. Städtebauliche Daten, Kosten und Finanzierung**

### **E.1. Flächenangaben, Daten**

Größe des Plangebietes: ca. 1.450 m<sup>2</sup>

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

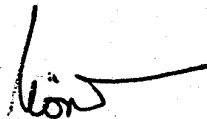
Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um Investitionen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von ca. 39 Mio. DM. Davon sind ca. 6 Mio. für die Gebäude und 33 Mio. für die technischen Einbauten vorgesehen.

Sämtliche Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

Öffentlich-rechtliche Erschließungskosten entstehen nicht.

Neumünster, den 09. Dezember 1997  
- Stadtplanungs - und Bauaufsichtsamt -

Im Auftrag



---

(Hörst)