

Drucksache Nr.: 0908/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	02.05.2006	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	04.05.2006	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	16.05.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 115 B "Östlich Boostedter Straße"

- Fortführung des Planverfahrens
- Reduzierung des Plangeltungsbereiches
- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beschluss zur Bürgerbeteiligung
- Beschluss zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan

A n t r a g :

1. Der Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ wird für das Teilgebiet östlich der Boostedter Straße zugestimmt. Der Plan soll unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ aufgestellt werden; er dient der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken sowie Sondergebietsflächen als Erweiterungsbereich für den vorhandenen Baumarkt.
2. Der Plangeltungsbereich wird im Norden um die Grundstücke Boostedter Straße 281 und 283, im Süden um die Grundstücke Boo-

stedter Straße 389 - 397 und Hartwigswalder Straße 98 und 100 sowie die Straßenverkehrsflächen der Boostedter Straße und der Hartwigswalder Straße reduziert. Der verbleibende Plangeltungsbereich umfasst somit das Gebiet östlich der Boostedter Straße, südlich des Grundstücks Boostedter Straße 283, westlich der Bahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe und der Hartwigswalder Straße sowie nördlich der Grundstücke Hartwigswalder Straße 98 und 100 und Boostedter Straße 389.

3. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll sich vor allem auf die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Landschafts- und Naturschutz, Oberflächenentwässerung, Immissionsschutz, Naherholung sowie Stadtgestaltung beziehen.
4. Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Es ist eine erneute Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.
6. Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

- allgemeine Verwaltungskosten
- anteilige Kosten für die Erstellung eines Grünordnungsplanes
- anteilige Kosten für die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung
- anteilige Kosten für Vermessungsleistungen, eine Baugrunduntersuchung sowie eine wasserwirtschaftliche Vorplanung

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat in ihrer Sitzung am 10./11. September 1991 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ gefasst. Der diesem Beschluss zugrunde liegende Planbereich umfasste das Gebiet beiderseits der Boostedter Straße zwischen der Eisenbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe, der Hartwigswalder Straße und der Eisenbahnstrecke der AKN-Bahngesellschaft. Das Planungsziel bestand in der Erschließung weiterer verkehrsgünstig gelegener Gewerbegrundstücke im südlichen Stadtgebiet.

Nach der Durchführung einer Bürgeranhörung zu der Planung wurde das weitere Aufstellungsverfahren aufgrund anderer Bearbeitungsprioritäten zunächst zurückgestellt. Eine Fortführung des Planverfahrens erfolgte ab 2001 lediglich für den Teilbereich westlich der Boostedter Straße. Für dieses Gebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 115 A „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ aufgestellt, der am 03.07.2002 Rechtskraft erlangt hat. Das östlich der Boostedter Straße gelegene Teilgebiet wurde von der weiteren Überplanung zunächst ausgenommen, da zu diesem Zeitpunkt noch die Option der Ansiedlung eines Güterverkehrszentrums (KV-Terminal) in diesem Bereich offengehalten werden sollte. Nach Durchführung einer Untersuchung über verschiedene Standortalternativen zur Ansiedlung eines Güterverkehrszentrums in Neumünster (SCI Verkehrs GmbH, Mai 2002) wurde diese Planung für den Standort Boostedter Straße jedoch aufgegeben, denn die Untersuchung war zu dem Ergebnis gelangt, dass dieser Standort diesbezüglich nur eine eingeschränkte Eignung aufweist.

Zwischenzeitlich hat ein bereits in Neumünster ansässiger, größerer Kfz-Handelsbetrieb sein Interesse bekundet, seinen Standort auf die Flächen östlich der Boostedter Straße zu verlagern. In diesem Zusammenhang soll der Betriebsumfang deutlich erweitert werden; vorgesehen ist eine Grundstücksgröße von rd. 4 Hektar. Auch der bereits an der Boostedter Straße ansässige Baumarkt und Baustoffhandel ist daran interessiert, sein Grundstück in südlicher Richtung in das Plangebiet hinein zu erweitern. Hier soll ein Fliesenhandel angesiedelt werden, der sich derzeit auf einem innenstadtnahen Standort mit erheblichen Nutzungsbeschränkungen befindet. Der hierfür ins Auge gefasste Flächenanteil erstreckt sich über rd. 2,5 Hektar. Mit den beiden Gewerbebetrieben wurde ein Nutzungskonzept zur Aufteilung der Flächen im Gebiet abgestimmt, zu dessen Umsetzung eine umfassende Neuordnung der Grundstücke vorgesehen ist. Neben den Flächen für die beiden konkret vorgesehenen Betriebsansiedlungen verbleiben hiernach weitere, rd. 2,5 - 3 Hektar große Grundstücksflächen an der Hartwigswalder Straße, die von der Stadt Neumünster an weitere Gewerbebetriebe veräußert werden können.

Mit der Planung können optimierte Standortbedingungen für zwei bereits in Neumünster ansässige Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Planung für den zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 mit folgenden, im anliegenden Nutzungskonzept dargestellten Zielsetzungen fortzuführen:

- Das bestehende Grundstück des Baumarktes sowie die vorgesehene Erweiterungsfläche sollen als Sondergebiet für den Einzelhandel mit einer Beschränkung auf Baumarkt- und Baustoff-Sortimente festgesetzt werden. Die Überplanung des bestehenden Betriebsgrundstückes erfolgt im Interesse der verbindlichen planungsrechtlichen Absicherung dieses Standortes. Die südlich des Baumarktes vorhandene Waldfläche an der Boostedter Straße sowie der hier verlaufende Redder werden zugunsten der Nutzungserweiterung überplant.

Der Standort des Hundeübungsplatzes ist ebenfalls zu verlagern; hierfür wurde bereits ein geeignetes Ersatzgrundstück gefunden. Aufgrund der von den geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichenden Nutzungskonzeption - ausgeweitete Festsetzung eines Sondergebietes, Überplanung der Waldfläche und des Redders - soll in einem Parallelverfahren eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

- Die restlichen Flächen im Gebiet - mit Ausnahme der zu Natur-, Gewässer- und Immissionsschutzzwecken freizuhaltenen Bereiche - sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Eine interne Erschließung des Gebietes wird aufgrund der vorgesehenen Nutzungsaufteilung voraussichtlich nicht erforderlich.
- Die im Süden des Plangebietes entlang des Harwehgrabens gelegenen Flächen sollen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes folgend, von einer baulichen Nutzung ausgenommen und als naturbelassene Grünflächen entwickelt werden. Auch in Richtung der Bahntrasse ist ein Grünstreifen als Abstandsfläche zu den angrenzenden gemischt genutzten Siedlungsbereichen vorgesehen.

Zum Bebauungsplan ist nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich, um die Ziele des Naturschutzes für das Plangebiet vertiefend darzustellen. Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen aufeinander abgestimmt und parallel aufgestellt werden. Des weiteren ist die Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen mit den in der Umgebung vorhandenen Wohngebäuden zu untersuchen. Das vorgesehene Oberflächenentwässerungskonzept, das eine Versickerung auf den Baugrundstücken vorsieht, ist ebenfalls durch eine entsprechende Fachplanung darzulegen. Die Auswirkungen der Planung auf umweltrelevante Belange sind in einer Umweltprüfung zu untersuchen. Die zukünftigen Nutzer der Baugrundstücke haben sich bereit erklärt, sich an den entstehenden Planungskosten zu beteiligen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 wurde bereits am 13. Mai 1992 eine frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Mit Hinsicht auf den seitdem vergangenen Zeitraum sowie die geänderten Planungsziele soll nunmehr jedoch eine erneute Anhörung durchgeführt werden.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Übersichtsplan