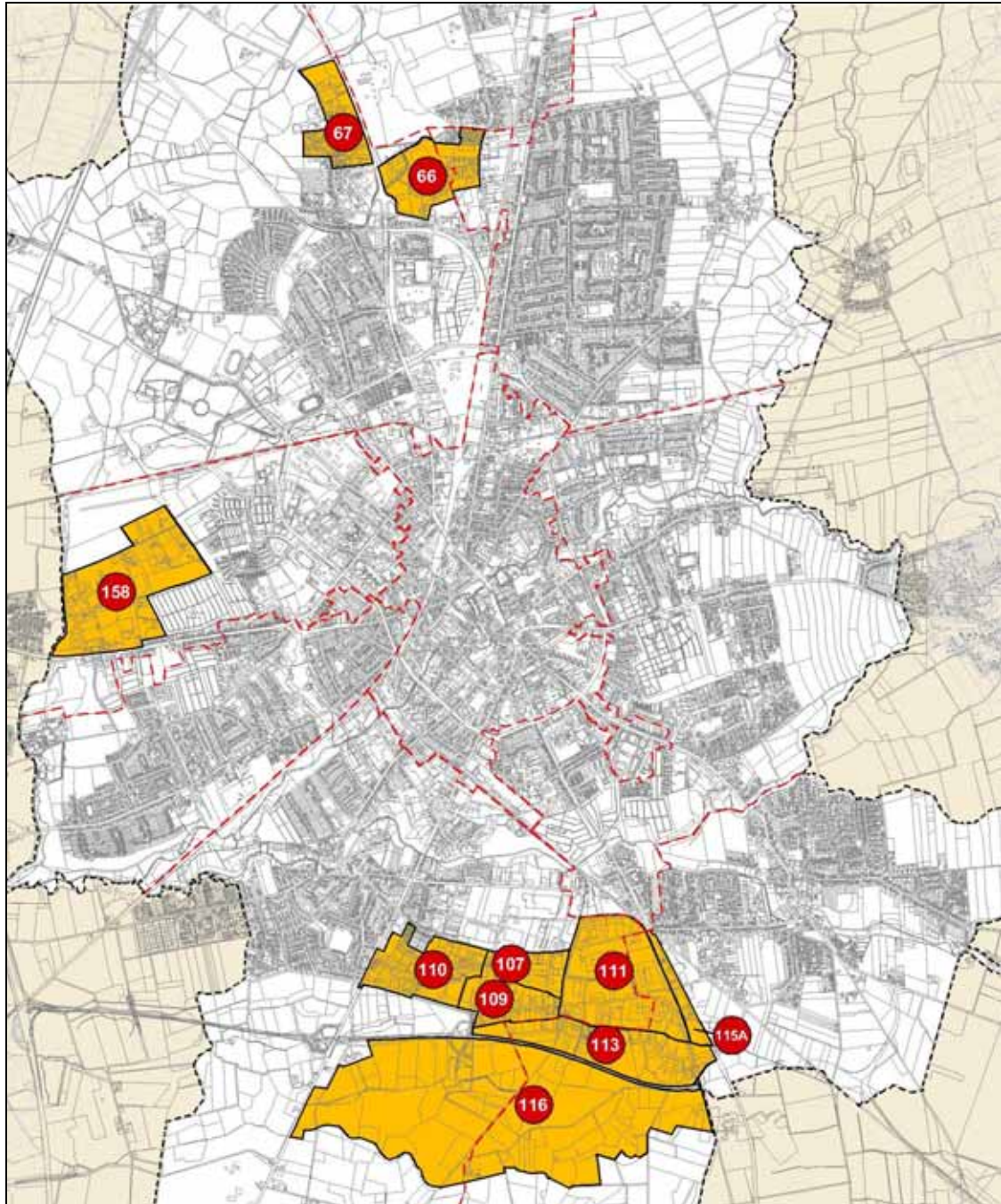




## BEGRÜNDUNG ZU VEREINFACHTEN ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 66, 67, 107, 109, 110, 111, 113, 115 A, 116 und 158



Übersichtsplan (o. Maßstab)

Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
Tel.: 04321/192-0

Stand: 13. August 2008  
Anlagen: 13

**Diese Begründung wird den folgenden vereinfachten Bebauungsplan-Änderungen beigelegt:**

- **4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“**  
für das Gebiet nördlich des Stoverweges, zwischen der Bundesstraße 205 und der Friedrich-Wöhler-Straße in den Stadtteilen Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld,
  
- **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“**  
für das Gebiet an der Rendsburger Straße, südlich Stoverbergskamp, westlich der B205 im Stadtteil Gartenstadt,
  
- **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Gewerbegebiet südlich der Straße Krokamp bis Wührenbeksgaben, zwischen Harwehgraben und Feldweg“**  
für das Gebiet südlich der Straße Krokamp bis Wührenbeksgaben, zwischen Harwehgraben und Feldweg im Stadtteil Wittorf,
  
- **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 107“**  
für das Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 107 im Stadtteil Wittorf,
  
- **4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbeksgaben“**  
für das Gebiet zwischen Altonaer Straße, den Baugebieten am Krokamp und an der Saalestraße und dem Feldweg südlich vom Wührenbeksgaben im Stadtteil Wittorf einschließlich des Erweiterungsgebietes der 3. Änderung und Erweiterung (Grundstücke Havelstraße 28 – 32 und südlich angrenzende Grünfläche),
  
- **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Industrie- und Gewerbegebiet Sonnenhof“**  
für das Gebiet zwischen den Industrie- und Gewerbegebieten am Krokamp und an der Oderstraße, dem vorhandenen Industriegleis, der AKN-Eisenbahnlinie und dem Feldweg am ehemaligen Sonnenhof in den Stadtteilen Gadeland und Wittorf,
  
- **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gewerbe- und Industriegebiet Kukswisch“**  
für das Gebiet zwischen der verlängerten Saalestraße, dem Feldweg südlich der Oderstraße, der Boostedter Straße, der Stadtgrenze und der geplanten Südumgehung in den Stadtteilen Gadeland und Wittorf,

- **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 A „Gewerbegebiet Boostedter Straße“**  
für das Gebiet zwischen Boostedter Straße und AKN-Eisenbahnstrecke im Abschnitt zwischen dem Bahnübergang Boostedter Straße und dem bebauten Eckgrundstück Boostedter Straße / Leinestraße im Stadtteil Gadeland,
  
- **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“**  
für das Gebiet zwischen Südumgehung, AKN-Eisenbahnlinie, Hartwigswalder Au und Altonaer Straße in den Stadtteilen Gadeland und Wittorf,
  
- **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freesenburg“**  
für das Gebiet zwischen Flugplatzgelände, Baumschulenweg, Kleingartenanlage West, Wasbecker Straße und dem Bullenbek (Stadtgrenze) im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen

## **INHALT**

### **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

#### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

#### **2. Planungsanlass, Planungserfordernis**

##### **2.1. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklung**

##### **2.2. Festsetzung zu Einfriedigungen / Vorgartengestaltung**

#### **3. Plangebiete**

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

### **B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1. Festsetzungen der Planänderungen**

##### **1.1. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklung**

##### **1.2. Festsetzung zu Einfriedigungen / Vorgartengestaltung**

#### **2. Auswirkungen**

### **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

#### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**

#### **2. Rechtsfolgen**

#### **3. Bodenordnung**

#### **4. Städtebauliche Gebote**

### **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. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann für diese Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

### **2. Planungsanlass, Planungserfordernis**

Die Stadt Neumünster hat zwischen Mitte der 70er Jahre und Mitte der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts umfangreiche verkehrsgünstig gelegene Gewerbe- und Industrieflächen planerisch ausgewiesen; neben dem Bereich beidseitig der Südumgehung in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland sind weitere Gewerbegebiete am Standort Freesenburg (Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen) sowie im nördlichen Stadtgebiet im Bereich Stover / Alte Rendsburger Straße (Stadtteile Gartenstadt, Einfeld und Tungendorf) entstanden. Diese Gebiete werden von insgesamt zehn Bebauungsplänen erfasst, die zwischen 1977 und 2002 aufgestellt worden sind. Die Bebauungspläne enthalten einige Regelungen, die aus heutiger Sicht einen Überarbeitungs- und Harmonisierungsbedarf aufweisen:

- Die Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude sind in den einzelnen Gebieten sehr uneinheitlich; als Bezugsmaß wurde teilweise die Gebäudehöhe, teilweise aber auch die Anzahl der zulässigen Geschosse gewählt. Mögliche Ausnahmen für untergeordnete bauliche Anlagen, die die zugelassene Höhenentwicklung überschreiten dürfen, sind zum großen Teil nicht vorgesehen. Wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, besteht hier Anpassungsbedarf an die Betriebserfordernisse der gewerblichen Nutzungen.

- Die verschiedenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen sowie der Vorgartenbereiche sind aus heutiger Sicht städtebaulich nicht angemessen und sollen ebenfalls harmonisiert werden.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planungen nicht berührt werden, können vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf gesonderte Aufstellungsbeschlüsse kann daher verzichtet werden; des weiteren ist auch die Durchführung von frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Umweltprüfungen entbehrlich.

### **2.1. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklung**

Die Bebauungspläne enthalten unterschiedliche Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. So werden die zulässigen Höhen teilweise durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse, teilweise durch absolute Bauhöhen begrenzt; die Höhenentwicklung variiert hierbei in der Regel zwischen zwei Vollgeschossen und/oder zehn Meter Bauhöhe in Gewerbegebieten sowie zwölf Meter Bauhöhe in Industriegebieten.

Insbesondere in den Industriegebietenbereichen, für die in aller Regel absolute Höhenmaße festgesetzt wurden, führen die geltenden Regelungen zu einer Beschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke, insbesondere dort, wo aufgrund betrieblicher Erfordernisse einzelne Bauteile mit größerer Höhenentwicklung errichtet werden sollen, wie z.B. Silos, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. Für den Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ wurde mittels der 1. Änderung eine Ausnahmeregelung für aus betriebstechnischen Gründen erforderliche bauliche Anlagen erlassen; eine gleichlautende Regelung enthält der derzeit noch in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“. Es erscheint erforderlich, entsprechende Ausnahmemöglichkeiten auch für die anderen Gewerbe- und Industriegebieten-Bebauungspläne der Stadt Neumünster zu eröffnen, um den Erfordernissen der ansässigen Betriebe entgegenzukommen bzw. um die Ansiedlung weiterer Betriebe mit entsprechenden baulichen Nutzungsanforderungen zu fördern.

Die geltenden Regelungen haben des weiteren zu Einschränkungen der Werbemöglichkeiten für die in den Gewerbegebieten ansässigen Betriebe geführt, da die allgemeine Höhenbeschränkung auch auf untergeordnete bauliche Anlagen wie Werbeanlagen anzuwenden ist. Anlagen mit einer über den unmittelbaren Umkreis des Betriebsgrundstücks hinausreichenden optischen Wirksamkeit, z.B. auf Dachflächen oder als Werbeflyer, sind somit in aller Regel ausgeschlossen. Insbesondere für Servicebetriebe mit höherem Kundenaufkommen und entsprechenden Präsentationsbedürfnis stellt dies eine Einschränkung dar; einige dieser Betriebe möchten ihren Kunden eine von der nächstgelegenen übergeordneten Straße - z.B. von der Südumgehung - sichtbare Orientierungsmöglichkeit bieten, die jedoch nur erzielt werden kann, wenn die Werbeanlage eine entsprechende Höhe erreicht. Aus diesem Grunde sollen die Bebauungspläne um Festsetzungen zur zulässigen Höhe von Werbeanlagen ergänzt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme vorhandener Werbeflyer im Stadtgebiet wurde ein Höhenmaß von 15 bzw. 17 m gewählt.

### **2.2. Festsetzung zu Einfriedigungen / Vorgartengestaltung**

Die zu ändernden Bebauungspläne enthalten - bis auf den Bebauungsplan Nr. 115 A - örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen sowie der Vorgärten. Mittels dieser Festsetzungen sollte das Planungsziel eines großzügig durchgrüntes Straßenbildes verfolgt

werden. Hinsichtlich der betreffenden Vorschriften lassen sich die Pläne in zwei Gruppen aufteilen:

- Bei den zwischen 1977 und 1985 aufgestellten Bebauungsplänen sehen die Gestaltungsvorschriften vor, dass entlang der Straßenverkehrsflächen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen ist. Einfriedigungen sind nur als kunststoffummantelte Maschendrahtzäune und in einem Abstand von mindestens 1,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies betrifft die folgenden Bebauungspläne:
  - Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“,
  - Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“,
  - Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet südlich der Straße Krokamp bis Wührenbeksgaben, zwischen Harwehgraben und Feldweg“,
  - Bebauungsplan Nr. 109 „Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 107“,
  - Bebauungsplan Nr. 110 „Wührenbeksgaben“,
  - Bebauungsplan Nr. 111 „Industrie- und Gewerbegebiet Sonnenhof“.
- In den während der 90er Jahre aufgestellten Bebauungsplänen werden straßenseitige Einfriedigungen grundsätzlich nur in seitlicher Verlängerung der vorderen Gebäudefassade zugelassen; nur in Ausnahmefällen dürfen sie bis auf einen Mindestabstand von 1,5 m an die Straßenflächen herangerückt werden. Die Flächen zwischen der Bauflucht und der Straßenbegrenzungslinie müssen als Vorgärten gestaltet werden. Diese Regelung wird in den folgenden Bebauungsplänen aufgeführt:
  - Bebauungsplan Nr. 113, „Gewerbe- und Industriegebiet Kukswisch“,
  - Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“,
  - Bebauungsplan Nr. 158 „Freesenburg“,
  - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbeksgaben“.

Hinter diesen Festsetzungen steht das planerische Ansinnen, durch eine intensive Begrünung der Gebäude-Vorzonen und das Zurücktreten von Grundstückseinfriedigungen einen positiven Gesamteindruck der Gewerbegebiete zu bewirken. Die Regelungen der in den 90er Jahren aufgestellten Bebauungspläne (s.o.) sollten darüber hinaus indirekt dazu führen, dass die Gebäude nicht, wie in Gewerbegebieten zumeist üblich, in den hinteren Grundstücksteilen errichtet, sondern so weit wie möglich an die Straßenflächen herangerückt werden, so dass das Ortsbild in weniger starkem Maße von eher unansehnlichen Nutzungen wie Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen dominiert wird. Dieser Effekt konnte jedoch nicht bewirkt werden. Vielmehr haben die Regelungen in der Vergangenheit mehrfach zu Konflikten mit vorhandenen Gewerbebetrieben in diesen Gebieten geführt, da die Grundstücksnutzung durch die getroffenen Regelungen z.T. nicht unbeeinträchtlich eingeschränkt wird. So stellt sich die Pflege der privaten Grünstreifen zwischen Einfriedigung und Straßenfläche als aufwendig dar, da sie nur von der Straßenseite aus erfolgen kann. Folglich werden diese Begrünungen nicht oder nur unzureichend gepflegt. Des Weiteren wurden auf vielen Grundstücken nicht genehmigungspflichtige Einfriedigungen entgegen der o.g. Bestimmungen errichtet.

Insgesamt ist festzustellen, dass die mit den Vorschriften verbundenen Gestaltungsziele bislang kaum erreicht werden konnten, da sie in erheblichem Maße mit dem Interesse der Gewerbebetriebe an einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung kollidieren. Eine Durchsetzung dieser Ziele erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr angemessen, insbesondere da es sich bei den betreffenden Gewerbegebieten in der Regel nicht um stadtgestalterisch besonders bedeutende oder sensible Bereiche handelt. Durch die Änderungen der Bebauungspläne sollen die entsprechenden Festsetzungen

gen zu Einfriedigungen und zur Vorgartengestaltung in allen genannten Bebauungsplänen auf einen einheitlichen Mindestrahmen reduziert werden.

### **3. Plangebiete**

Die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne befinden sich an drei verschiedenen Gewerbestandorten im Stadtgebiet von Neumünster:

- Der größte gewerblich-industrielle Standort Neumünsters liegt rd. 2,5 - 4 km südlich des Stadtzentrums in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland und umfasst eine Fläche von rd. 350 Hektar. Der Bereich wird durch mehrere Straßen direkt an die ihn durchquerende Südumgehung angebunden; der Anschluss an die BAB 7 befindet sich in rd. 3,5 - 5 km Entfernung. In diesem Bereich befinden sich nördlich der Südumgehung die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 107, 109, 110, 111, 113 und 115 A; das Gebiet südlich der Umgehungsstraße wird vom Bebauungsplan Nr. 116 erfasst.
- Rund 3 km nordwestlich des Stadtzentrums befindet sich im Bereich Stover eine weitere Agglomeration gewerblicher Nutzungen. Der Standort mit einer Gesamtgröße von rd. 100 Hektar gewerblicher Bauflächen erstreckt sich über Teilbereiche der Stadtteile Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld und ist über den Autobahnzubringer zur BAB 7 mit der Anschlussstelle Neumünster-Nord verbunden; die Entfernung zur Anschlussstelle beträgt rd. 3 km. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 erfasst den größten Teil des Gewerbegebietes östlich des Autobahnzubringers; über den westlichen Bereich zwischen Zubringer und Rendsburger Straße erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 67.
- Ein weiterer ausgedehnter Gewerbestandort mit einer Größe von rd. 50 Hektar, das Gebiet Freesenburg, befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Böcklersiedlung / Bugenhagen. Dieser Standort liegt rd. 3 km westlich des Stadtzentrums und 1 km östlich der BAB-Anschlussstelle Neumünster-Mitte. Er wird vom Bebauungsplan Nr. 158 erfasst. Der südliche, zur Wasbeker Straße (B 430) orientierte Teil des Baugebietes mit einer Größe von rd. 11 Hektar ist als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt; der restliche Bereich als Gewerbegebiet.

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

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für die Plangebiete der zu ändernden Bebauungspläne überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Teilgebiete der Bauflächen in den Bebauungsplänen Nr. 66 „Blöckenkamp“, Nr. 110 „Wührenbeksgaben“ sowie Nr. 158 „Freeseburg“ sind als Sonderbauflächen, gemischte Bauflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Auch die innerhalb der Plangebiete befindlichen städtebaulich bedeutenden Grünzüge sind mit einer entsprechenden Grünflächendarstellung versehen. Die bestehenden Nutzungen der Grundstücke in den einzelnen Plangebieten befindet sich im wesentlichen in Übereinstimmung mit diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus ergeben sich weder aus dem Flächennutzungsplan noch aus dem Landschaftsplan der Stadt Neumünster, dem Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein oder dem Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - relevante Vorgaben für die vorliegenden Planänderungen.



## **B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Festsetzungen der Planänderungen**

Wie in Kapitel A.2 bereits erläutert, enthalten die betreffenden Bebauungspläne in ihren derzeitigen Fassungen unterschiedliche, z.T. stark einschränkende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Zulässigkeit von Einfriedigungen und Gestaltung der Vorgartenflächen. Ziel der vorliegenden Planänderungen ist die Lockerung und Harmonisierung dieser aus heutiger Sicht städtebaulich nicht angemessenen Regelungen.

#### **1.1. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung / Höhenentwicklung**

Die in den zu ändernden Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen weisen derzeit unterschiedliche Bezugsgrößen auf; teilweise wird diese durch eine direkte Festsetzung geregelt, teilweise nur indirekt durch die Anzahl der Vollgeschosse. In einigen Bebauungsplänen sind Regelungen zu beiden Aspekten getroffen worden. Diese unterschiedlichen Festsetzungen sollen mit der vorliegenden Änderung vereinheitlicht und um zusätzliche Ausnahmeregelungen ergänzt werden.

Es ist vorgesehen, für alle ein- bis zweigeschossigen Misch-, Gewerbe- und Industriegebietsteile eine Bauhöhe von maximal 10 m, für alle dreigeschossigen Gewerbegebiete sowie Industriegebiete ohne Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine Bauhöhe von maximal 12 m festzusetzen. Als Bezugshöhe wird hierbei die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Die gewählten Höhenmaße entsprechen den geltenden Regelungen in den neueren Bebauungsplänen der Stadt Neumünster (Bebauungspläne Nr. 115 A, Nr. 116 und Nr. 158). Zusätzlich werden Ausnahmen von den generellen Höhenbeschränkungen ermöglicht, und zwar zum einen für jeweils eine Werbeanlage je Betrieb an der Stätte der Leistung, sofern deren Höhe die zulässige Bauhöhe um nicht mehr als 5 m überschreitet, ihre gesamte Ansichtsfläche nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> beträgt, und sie keine blinkende oder wechselnde Beleuchtung aufweist. Mit diesen einschränkenden Regelungen soll eine allzu starke - und letztlich störende - Dominanz dieser Anlagen im Ortsbild verhindert werden. Des weiteren können Höhenüberschreitungen auch für untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen werden, die aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind. Für diese Anlagen wird keine Höhenbeschränkung festgelegt, da deren Höhenentwicklung in Abhängigkeit von den jeweiligen Betriebserfordernissen sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Durch die gewählten Regelungen wird eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der möglichen Grundstücksnutzungen erzielt. Betrieblich zwingend erforderliche Anlagen können ohne Höhenbeschränkung errichtet werden. Von einigen Betrieben erwünschte Werbeanlagen mit einem größeren optischen Wirkungskreis werden innerhalb eines vorgegebenen Rahmens ebenfalls ermöglicht; um eine unbeschränkte Anzahl höherer Werbeschilder mit entsprechend negativen stadtgestalterischen Auswirkungen zu vermeiden, wird sowohl die Anzahl als auch die Höhe, Größe und Beleuchtung der ausnahmsweise zulässigen Anlagen begrenzt. Auf diese Weise kann ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Werbebedürfnis der Betriebe und dem Ansinnen einer Begrenzung stadtbildstörender Auswirkungen erzielt werden.

## **1.2. Festsetzung zu Einfriedigungen / Vorgartengestaltung**

Auch die in den zu ändernden Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedigungen und zur Gestaltung der Vorgartenflächen weisen deutliche Unterschiede auf. Übereinstimmend wird geregelt, dass Einfriedigungen nicht auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze, sondern im Höchstfall mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen. Ein Teil der Bebauungspläne sieht eine Zulässigkeit von Einfriedigungen im Regelfall nur auf oder hinter der straßenseitigen Bauflucht vor. Aus heutiger Sicht erscheinen solche Regelungen gerade für Gewerbegrundstücke, die aufgrund eines erhöhten Sicherheitsbedarfes i.d.R. wirksame Einfriedigungen benötigen, überzogen, da sie mit einer unangemessenen Einschränkung der Grundstücksnutzung verbunden sind. Die mit den Festsetzungen ursprünglich verbundene gestalterische Zielsetzung einer stärkeren Prägung des Straßenbildes durch begrünte Vorgartenbereiche konnte nach heutiger Erkenntnis hierdurch nicht in ausreichendem Maße umgesetzt werden. Es ist daher vorgesehen, die Festsetzungen durch eine für alle betroffenen Bebauungspläne einheitlich geltende, in die Grundstücksnutzung weniger stark eingreifende Regelung zu ersetzen. Hiernach soll künftig lediglich die gärtnerische Anlage eines 3 m tiefen Vorgartenbereiches entlang der Verkehrsflächen vorgeschrieben und die Errichtung geschlossener Grundstückseinfriedigungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. über 1 m Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen werden; die Höhe offener Einfriedigungen wird dagegen nicht begrenzt, sie unterliegen jedoch ab einer Höhe von 1,5 m dem Genehmigungsvorbehalt nach § 69 Abs. 1 Nr. 9 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

Mit dieser Festsetzung wird weiterhin an dem Ziel festgehalten, auch in Gewerbegebieten ein Mindestmaß an Grundstückseingrünung gegenüber dem Straßenraum zu erreichen. Dem berechtigten Interesse der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung wird jedoch in weit stärkerem Maße entsprochen, da Einfriedigungen nunmehr auch unmittelbar auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Die vorgesehenen Regelungen ersetzen die in den Ursprungsplänen bzw. deren nachfolgenden Änderungen enthaltenen Festsetzungen zu straßenseitigen Einfriedigungen und Vorgartengestaltung vollständig. Die in den Bebauungsplänen Nr. 113 „Gewerbe- und Industriegebiet Kukswisch“, Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ und Nr. 158 „Freesenburg“ darüber hinaus getroffenen Vorschriften zu Einfriedigungen gegenüber festgesetzten Grünflächen auf Privatgrundstücken werden dagegen unverändert übernommen. Diese zielen darauf ab, dass die festgesetzten Grünflächen nicht gleichsam schleichend als Arbeits- oder Lagerflächen in Anspruch genommen werden können, und dass der Schutzabstand gegenüber zu erhaltenden Wallhecken eingehalten wird.

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 110 „Wührenbeksgraben“ sind die Regelungen zu Einfriedigungen und Vorgartengestaltung nur auf die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten beschränkt; sie gelten nicht in den Mischgebieten. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freesenburg“ wurden die entsprechenden Festsetzungen nicht für die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung (Sondergebiet) übernommen. Die Festsetzungen der vereinfachten Änderungen dieser beiden Bebauungspläne berücksichtigen diese räumliche Beschränkung entsprechend.

## **2. Auswirkungen**

Die vorgesehenen Festsetzungen zielen auf eine Lockerung und Vereinheitlichung der Vorschriften zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten. Auf einigen Grundstücken in den benannten Gebieten sind bereits Anlagen errichtet wor-

den, die den betreffenden Festsetzungen nicht entsprechen. Diese werden durch die vorliegenden Planänderungen nachträglich legalisiert.

Hinsichtlich der Bauhöhenentwicklung werden einheitliche Höhenmaße für alle Gewerbe- und Industriegebiete erzielt; bei einigen Bebauungsplänen wird eine absolute Höhenbegrenzung erstmalig eingeführt, bei anderen werden bestehende Festsetzungen durch entsprechende Ausnahmemöglichkeiten ergänzt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist damit zu rechnen, dass die Außenpräsentation einiger Gewerbebetriebe insbesondere entlang der übergeordneten Hauptzufahrten zukünftig stärker optisch ins Gewicht fallen wird. Dies ist jedoch in Kauf zu nehmen, da es sich lediglich um eine sehr geringe Anzahl relevanter Betriebe handelt. Ansonsten bleibt die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Bauhöhen auf Ausnahmefälle begrenzt, so dass sich auch die Auswirkungen auf das Ortsbild voraussichtlich auf ein vertretbares Maß beschränken werden. Hierzu trägt auch die vorhandene Eingrünung der meisten Gewerbegebietsbereiche bei, die die von höheren Bauteilen ausgehende optische Wirkung auf das übrige Stadtgebiet wirkungsvoll dämpft.

Auch durch die Lockerung der Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedigungen und zur Vorgartengestaltung werden keine erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der betroffenen Straßenzüge ausgelöst. Die Eigentümer der anderen Gewerbegrundstücke erhalten nunmehr die Möglichkeit, diese ebenfalls unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie einzufriedigen, sind jedoch weiterhin gehalten, einen mindestens 3 m tiefen Vorgartenbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Über die genannten Festsetzungen hinaus werden durch die Änderungen der Bebauungspläne keine weiteren Regelungen getroffen. Die sonstigen bestehenden Festsetzungskataloge bleiben unberührt. Die Planung hat mithin keine Auswirkungen auf städtebauliche Aspekte der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, des Immissionsschutzes etc. Auch sonstige umweltrelevante Belange werden von den Änderungen der Bebauungspläne erkennbar nicht betroffen.

### **3. Umweltbelange**

Durch die Planung werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst. Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten vorliegen, wird die vorliegende Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**

Für die Umsetzung der in den Bebauungsplan-Änderung festgelegten Planungsabsichten sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Plangebiete sind bis auf den Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ bereits vollständig erschlossen.

## **2. Rechtsfolgen**

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderungen werden die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne ergänzt bzw. ersetzt. Aus den Satzungstexten geht jeweils hervor, ob und inwieweit bestehende Regelungen weiterhin Bestand haben.

Dessen ungeachtet erfüllen die jeweiligen Bebauungspläne mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den hier insgesamt getroffenen Festsetzungen.

## **3. Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **4. Städtebauliche Gebote**

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

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

## **1. Flächenangaben, Daten**

Die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne umfassen die folgenden Flächen:

- Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“: ca. 37,6 ha
- Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“: ca. 26,2 ha
- Bebauungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet südlich der Straße Krokamp bis Wührenbeksgraben, zwischen Harwehgraben und Feldweg“: ca. 15,0 ha
- Bebauungsplan Nr. 109 „Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 107“: ca. 25,7 ha
- Bebauungsplan Nr. 110 „Wührenbeksgraben“: ca. 35,6 ha
- Bebauungsplan Nr. 111 „Industrie- und Gewerbegebiet Sonnenhof“: ca. 64,6 ha
- Bebauungsplan Nr. 113 „Gewerbe- und Industriegebiet Kukswisch“: ca. 47,8 ha
- Bebauungsplan Nr. 115 A „Gewerbegebiet Boostedter Straße“: ca. 8,6 ha
- Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“: ca. 237,7 ha

- Bebauungsplan Nr. 158 „Freesenburg“: ca. 74,2 ha (davon ausgenommen: Sondergebietsbereich der 1. Änderung des B-Planes: ca. 11,4 ha)

Die Nutzungsaufteilung der Baugebiete innerhalb der einzelnen Bebauungspläne wird durch die Änderungen nicht berührt.

## **2. Kosten und Finanzierung**

Durch die Änderung der vorliegenden Bebauungspläne entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Neumünster oder andere Betroffene.

Neumünster, den 13. August 2008

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

(Levsen)