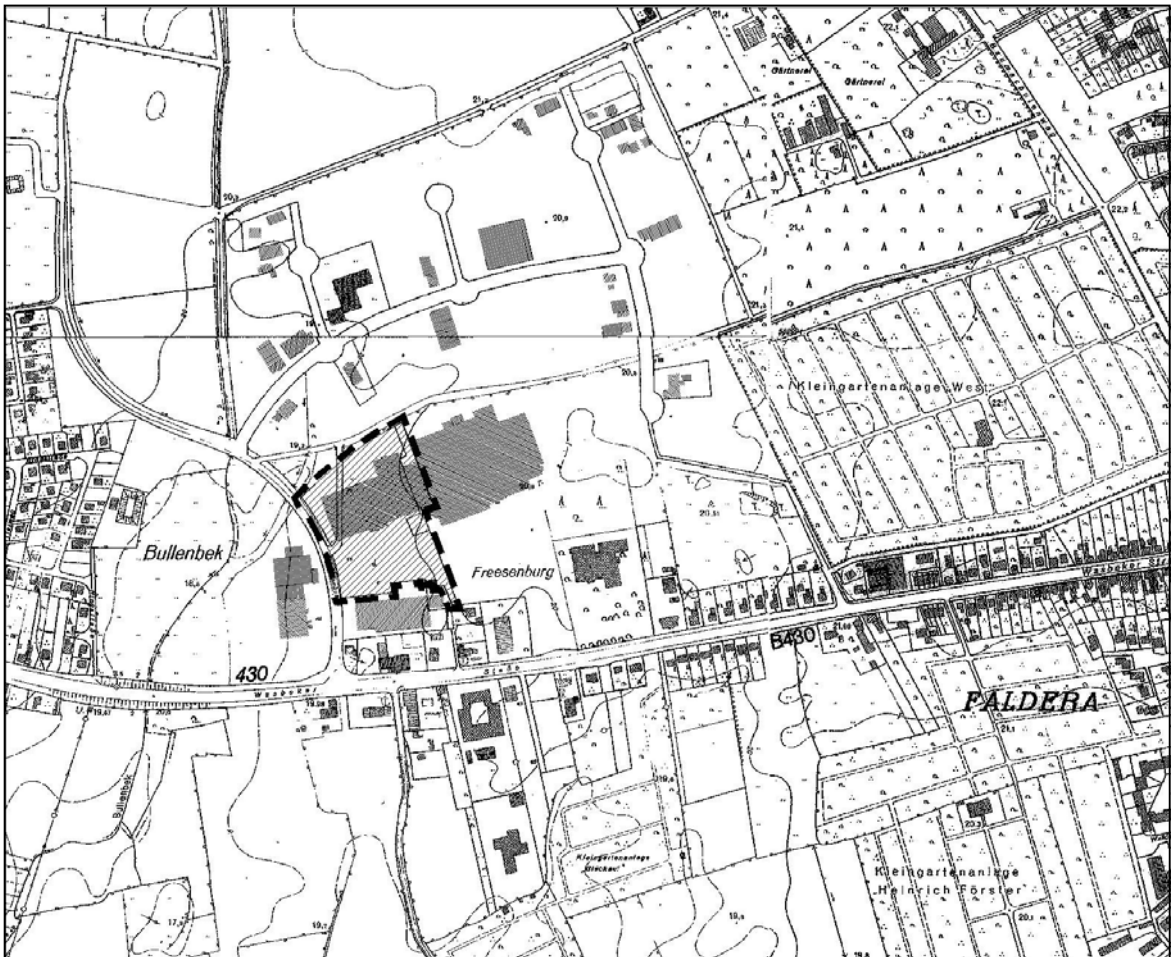




BEGRÜNDUNG ZUR 4. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 158 - GEWERBEGEBIET FREESENBURG -

**FÜR DAS GRUNDSTÜCK FREESENBURG 8 (GEMARKUNG NEUMÜNSTER
-6193, FLUR 10, FLURSTÜCK 56, UND FLUR 20, FLURSTÜCK 99) IM
STADTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG / BUGENHAGEN**



Übersichtsplan M : 10.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 12.01.2008
Anlagen: 7

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Planungserfordernis
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158
2. Festsetzungen der Planänderung
3. 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

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ wurde im Jahre 1994 aufgestellt, um verkehrsgünstig gelegene Flächen für die Neuansiedlung bzw. Standortverlagerung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Im Jahre 1998 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, mittels derer der südliche Teil des Gebietes als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt wurde. In diesem Bereich hat sich in der Folge das Einkaufszentrum „Freescenter“ etabliert, das ein vielfältiges Angebot insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs umfasst. In baulich-räumlichem Zusammenhang mit diesem SB-Warenhaus wurde des weiteren u.a. ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von knapp 20.000 m² errichtet.

Dieses Möbelhaus hat nunmehr Bedarf an einer Erweiterung seiner Räumlichkeiten, um sein Warenangebot günstiger präsentieren zu können. Die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes kann aus logistischen Gründen nur in südlicher Richtung erfolgen soll; es ist ein zweigeschossiger Anbau an der Südwestseite vorgesehen. Dieser Anbau würde die im geltenden Bebauungsplan (Stand der zeichnerischen Festsetzungen: 1. Änderung) festgesetzte Baugrenze erheblich überschreiten und darüber hinaus in die festgesetzte straßenbegleitende Anpflanzungsfläche eingreifen; er wäre mithin auf dieser Grundlage nicht zulässig. Ziel der vorliegenden vereinfachten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 ist es daher, die dieses Grundstück betreffenden Festsetzungen zu den überbaubaren sowie zu den bepflanzenden Flächen so zu modifizieren, dass ein Erweite-

rungsbau ermöglicht wird. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen durch die Änderung jedoch unberührt bleiben.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rd. 50 ha großen Gewerbestandortes „Freesenburg“ 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 insgesamt vom Bebauungsplan Nr. 158 erfasst. Der südliche, zur Wasbeker Straße orientierte Teil des Baugebietes mit einer Größe von rd. 11 Hektar ist durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt, der restliche Bereich als Gewerbegebiet.

Das Gebiet umfasst den in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 als „B 1“ festgesetzten Teil des Sondergebietes, das Grundstück Freesenburg 8 mit einer Größe von rd. 2,7 ha. Dieser Bereich des Einzelhandelskomplexes „Freesencenter“ wird von einem Möbelhaus eingenommen. Die Baukörper der Einzelhandelsmärkte sind in geschlossener Bauweise im nördlichen Bereich der Grundstücke gruppiert; südlich hiervon befindet sich eine ausgedehnte Stellplatzanlage für den Kundenverkehr. Eine grundstücks- und verkaufseinheitenübergreifende Nutzung der auf den einzelnen Grundstücken vorhandenen Stellplätze ist durch eine Baulast geregelt. Nördlich der Gebäude befinden sich die jeweiligen Anlieferungsbereiche der einzelnen Verkaufsbetriebe, welche durch eine umlaufende Zufahrt erschlossen werden.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 sind für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ dargestellt worden. Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ soll keine Änderung der bestehenden Nutzungszuweisung „Sondergebiet“ erfolgen; sie bewegt sich somit weiterhin in dem durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmen.

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 vorliegende Planänderung.

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 auf dem Stand seiner 3. Änderung.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (1994) wurden für den betreffenden Teilbereich durch die 1. Änderung (1998) vollständig ersetzt. Statt eines Gewerbegebietes wurde mit der Änderung hier ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Für den betreffenden, in der Planzeichnung mit „B 1“ bezeichneten Bereich wurde das Maß der baulichen Nutzung mit einer Bauhöhe von 15 m, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 sowie einer maximalen Verkaufsfläche von 23.500 m² geregelt. Die zulässigen Verkaufsflächen und -sortimente wurden per textlicher Festsetzung auf

22.000 m² für einen Möbelmarkt sowie 1.500 m² für einen Zweiradfachmarkt begrenzt. Der Verkauf innenstadtrelevanter Sortimente wurde zwar ausgeschlossen, diese Einschränkung wurde jedoch für den Möbelmarkt mit dem Zusatz versehen, dass der Verkauf üblicher Rand- und Zubehörsortimente auf einem Verkaufsflächenanteil von max. 15 %, höchstens jedoch 2.000 m², zulässig ist. Des weiteren enthalten die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung u.a. eine das Grundstück durchquerende Trasse mit einem Fahrrecht zugunsten des Kundenverkehrs sowie des öffentlichen Busverkehrs. Diese Trasse durchquert die Stellplatzanlage des Einkaufszentrums und wird als Hauptzufahrt zu den Stellplätzen sowie durch den Linienbusverkehr der Stadtwerke Neumünster genutzt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (2005) wurden lediglich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes modifiziert. Dem geänderten Nutzungskonzept für das Teilgebiet „B 1“ entsprechend, wurde hier statt des Zweiradfachmarktes ein Leuchtenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und ein Baby-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² als zulässig festgesetzt. Zudem wurde die Festsetzung einer Fassadenbegrünung aufgenommen.

Mit der 3. Änderung (2008) wurden lediglich die in den Gewerbegebiets-Teilen des Bebauungsplanes geltenden Regelungen zu Werbeanlagen und Grundstückseinfriedigungen angepasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung, mithin auch das vorliegende Änderungsgebiet, sind von dieser Änderung explizit ausgenommen.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass für den Bereich der vorliegenden Planänderung derzeit die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158, ergänzt durch die Regelungen der 2. (textlichen) Planänderung gelten.

2. Festsetzungen der Planänderung

Wie in Kapitel A.2 bereits erläutert, erfolgt die Planänderung mit dem Ziel, die bauliche Erweiterung des Möbelmarktes über die in der bisher geltenden Planung festgesetzten überbaubare Fläche hinaus zu ermöglichen. Hierzu soll die Baugrenze um einen rd. 40 x 40 m großen Bereich im südwestlichen Anschluss an das vorhandene Gebäude aufgeweitet werden. Da dieser Bereich in die entlang der Straße „Freesenburg“ festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eingreift, wird deren Zuschnitt entsprechend angepasst. Anstatt der derzeit festgesetzten, straßenbegleitend 10 m breiten Fläche ist nunmehr ein Streifen variierender Breite mit in Richtung Süden spitzwinklig zulaufender Form für eine entsprechende Bepflanzung vorgesehen. Die Größe der Fläche bleibt hierbei unverändert bei rd. 1.050 m².

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 - wie oben erläutert, gelten hier lediglich die Festsetzungen der 1. und 2. Änderung - bleiben von der vorliegenden 4. Änderung unberührt. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, explizit auch die detaillierten Regelungen zu den zulässigen Verkaufssortimenten und Verkaufsflächengrößen. Diese Vorgaben sind bei dem geplanten Erweiterungsvorhaben weiterhin zu beachten. Dies bedeutet insbesondere, dass die Verkaufsfläche des Möbelhauses auch mit der geplanten Erweiterung nicht über das bereits bisher zulässige Maß von 22.000 m² hinaus erweitert werden kann.

3. Auswirkungen

Wie im vorhergehenden Kapitel dargelegt, beschränken sich die Inhalte dieser Planänderung auf eine Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie eine entsprechende Anpassung des Zuschnitts der straßenbegleitenden Anpflanzungsfläche.

Über die genannten Festsetzungen hinaus werden durch die Änderung keine weiteren Regelungen getroffen; der sonstige bestehende Festsetzungskatalog des geltenden Bebauungsplanes Nr. 158 bleibt insoweit unberührt. Die Planung hat mithin keine Auswirkungen auf die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit bestimmter Verkaufssortimente oder hierfür vorgesehener Verkaufsflächengrößen, noch auf sonstige städtebauliche Aspekte der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, des Immissionsschutzes etc.

Da die in der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufssortimenten und -flächen nicht berührt werden, werden auch keine Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen ausgelöst. Vielmehr steht die Optimierung des vorhandenen Angebotes im Einklang mit den Aussagen des von der Ratsversammlung am 02.12.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster:¹ Das „Freesencenter“ ist hierin als einer der drei als „Sonderstandort Typ A“ gekennzeichneten Vorrangstandorte für die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten dargestellt. Unter anderem wird zur weiteren Entwicklung dieser Standorte ausgeführt: „Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den bestehenden Sonderstandorten ist (...) der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.“²

Durch die Vergrößerung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche wird eine Reduzierung der vorhandenen Stellplatzanlage ermöglicht. Die vorliegende Erweiterungsplanung sieht eine Verminderung der Stellplatzanzahl auf dem Grundstück von derzeit 390 auf künftig 295 vor. Dies entspricht einem Verhältnis von 1 Stellplatz auf rd. 78 m² Verkaufsfläche; dieser Wert liegt unterhalb des Richtwertes laut Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein für Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr (1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche, Nr. 3.2 der Richtzahl-tabelle). In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Neumünster wird diese Unterschreitung für vertretbar gehalten, da es sich bei Verkaufsstätten mit dem Waren-sortiment „Möbel und Einrichtungsgegenstände“ um besonders flächenintensive Betriebe mit einer ausgesprochen geringen Besucherfrequenz im Verhältnis zur Verkaufsfläche handelt. Der Betreiber konnte nachweisen, dass die tatsächliche und voraussichtliche Frequentierung der Stellplatz-flächen deutlich unterhalb des Wertes liegt, der nach der entsprechenden Richtzahl zu bemessen wäre. Insofern wird die verbleibende Fläche für Stellplatzanlagen auf dem Grundstück als ausreichend betrachtet, zumal in Spitzenbelegungszeiten auch die großflächigen Stellplatzanlagen des benachbarten Verbrauchermarktes als Ausweichmöglichkeit in Anspruch genommen werden können; eine gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlagen ist durch Baulast gesichert.

4. 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.

¹ Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Endbericht -, Dortmund, Oktober 2008

² ebd., S. 93

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Für die Umsetzung der in der Bebauungsplanänderung festgelegten Planungsabsichten sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans teilweise ergänzt bzw. ersetzt. Die ansonsten bestehende Regelungen haben weiterhin Bestand. Insoweit erfüllen die Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 einschließlich seiner Änderungen.

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

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 2,7 Hektar.

Die Nutzungsgliederung innerhalb des Bebauungsplanes wird durch die Änderung 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 12.01.2008
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)