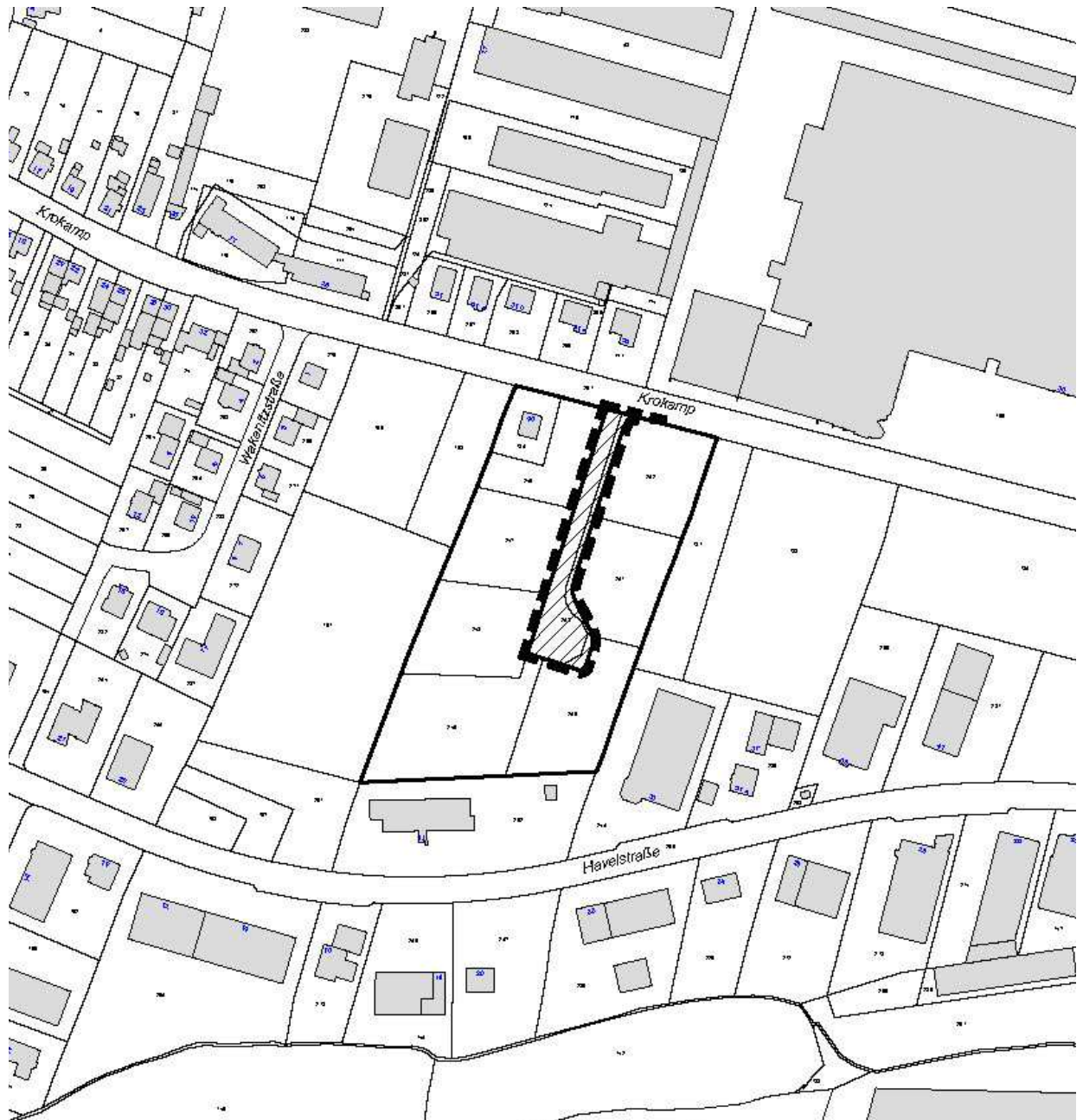




BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 110 - WÜHRENBEKS- GRABEN -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRAÙE KROKAMP IM NORDEN, DEN FLÜRSTÜCKEN 246,
247, 248 IM WESTEN, UND DEN WESTLICHEN TEILEN DER FLÜRSTÜCKE 250, 251, 252 IM
OSTEN IM STADTTTEIL WITTORF.



Übersichtsplan o.M.

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand	4
B. PLANUNGSINHALTE	5
1. Planungskonzept.....	5
2.1 Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110, 1. Änderung	5
2.2 Weitere geltende Festsetzungen	5
3. Festsetzungen der Planänderung	6
C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN	6
1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	6
2. Artenschutz.....	6
3. Immissionsschutz	6
D. PLANDURCHFÜHRUNG	7
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise	7
2. Rechtsfolgen	7
3. Bodenordnung.....	7
4. Städtebauliche Gebote	7
E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	8
1. Flächenangaben, Daten	8
2. Kosten und Finanzierung.....	8

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

Am 20.07.2004 trat die Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - in Kraft. Mit dieser Gesetzesänderung wurde 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 Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der gültige Bebauungsplan, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbekgraben“, hat am 08.03.1992 Rechtskraft erlangt. Sein Geltungsbereich umfasst ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 und diente vornehmlich der Erschließung der östlichen Flächen durch die Verlängerung der Havelstraße bis an die Saalestraße und der damit einhergehenden kleinteiligeren Parzellierung der Flächen. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 110) wurden weitestgehend beibehalten. Festgesetzt wurden dort am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein Mischgebiet, für den Rest der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.110 ein Gewerbegebiet.

Das ursprüngliche Plangebiet (1.Änderung Bebauungsplan Nr. 110) ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut; lediglich auf den verbliebenen größeren Grundstücken am Krokamp konnte bisher keine Bebauung umgesetzt werden. Deshalb ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 erforderlich. Mit ihr soll die Bebauung entsprechend einer kleinteiligen Parzellenstruktur ermöglicht werden, indem eine zusätzliche öffentliche Erschließungsanlage geschaffen wird. Durch die neue Erschließungsstraße ist es möglich nachfragegerechte Gewerbegrundstücke mit einer Größe von jeweils etwa 0,2 ha zu schaffen.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Aufstellung der Planänderung im vereinfachten Verfahren wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Die Planung dient der Innenentwicklung, denn das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und erfasst einen bereits rechtskräftig überplanten, zu wesentlichen Teilen bereits baulich geprägten Bereich. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage wird durch die gezielte innere Verdichtung des Siedlungsgefüges vermieden.
- Die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (die Grundstücksgröße beträgt rd. 1.400 m²).
- Es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet.
- Es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

Das beschleunigte Verfahren soll daher Anwendung finden. Hierbei entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Beteiligung. Der Stadtteilbeirat Wittorf wird dennoch im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung über den Planungsstand informiert. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationsanfordernis aus.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand



Luftbildaufnahme 2016

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet Süd im Stadtteil Wittorf, einem Gewerbegebiet welches seit den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden ist und aktuell südlich der Südumgehung weiter wächst. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Großflecken) beträgt rund 3 km, zur Südumgehung sind es etwa 1,5 km. Das Gebiet umfasst einen südlich der Straße Krokamp gelegenen Teilbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbeksgraben“ 1. Änderung. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße Krokamp wird auf Höhe des Geltungsbereiches zur Tempo-30-Zone und ist in Richtung Westen zunehmend wohnbaulich geprägt.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

In der gegenwärtig geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes 1990 (verkleinerte Darstellung unten links) ist das Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorgesehene Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (verkleinerte Darstellung unten rechts) baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Weitere planungsrelevante Zielaussagen für das Gebiet werden auf der Ebene der Landschaftsplanung nicht getroffen.

Aus der geltenden Landes- und Regionalplanung ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen für die Planung.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, o.M.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, o.M.

B. PLANUNGSINHALTE

1. Planungskonzept

Zentraler Gegenstand der Planänderung ist die Herstellung einer Erschließungsstraße zur Schaffung kleinteiliger Gewerbegrundstücke. Die Flächengröße des bisherigen Grundstücks erscheint nicht marktgerecht. Eine länger währende Brachfläche wäre ohne die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsanlage zu erwarten. Die Planänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) dar.

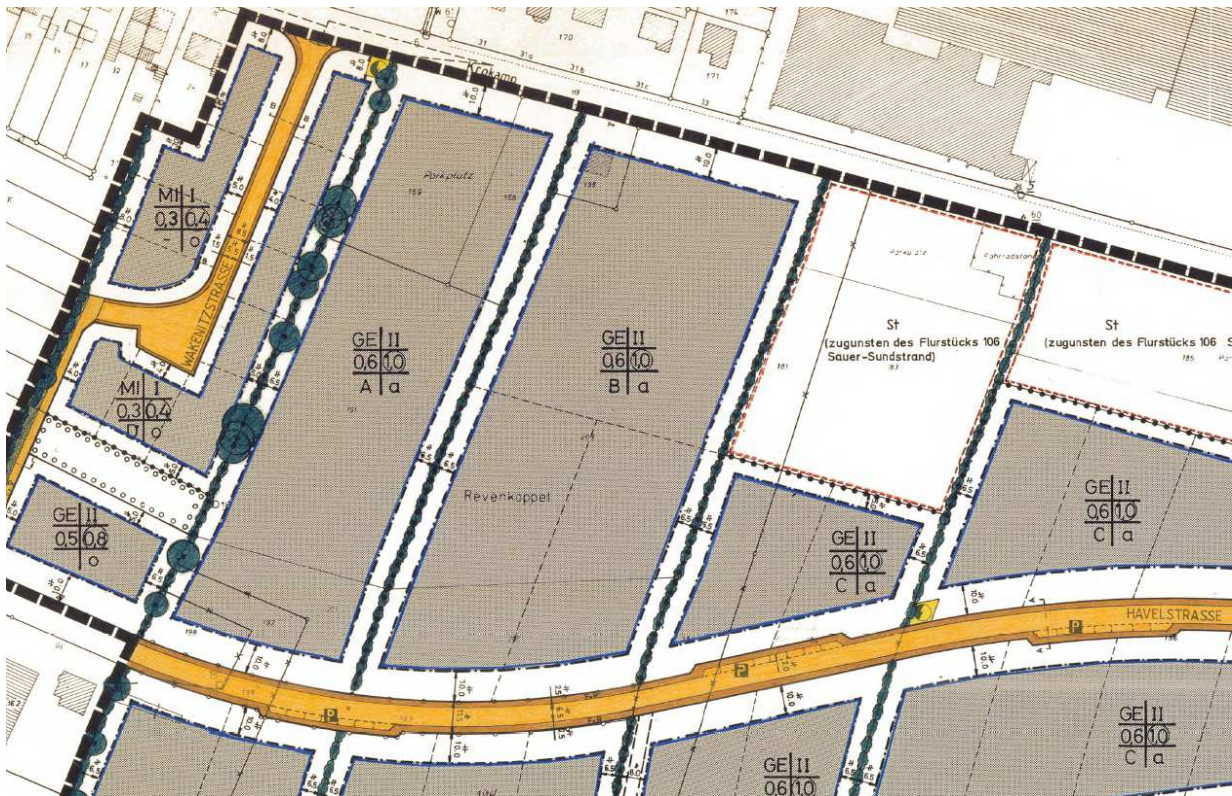
2.1 Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110, 1. Änderung

Der Planänderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 110 „Wührenbekgraben, 1. Änderung. Hier ist ein Gewerbegebiet gem. §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind für dieses Grundstück eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Des Weiteren wird für dieses Grundstück eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Außerdem sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandliste nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebsarten der Abstandsklassen VII-VIII zulässig sein. (Abstandsliste ist gesonderter Textteil der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110) Einzelhandelsnutzungen sind nur beschränkt zulässig.

2.2 Weitere geltende Festsetzungen

Neben den Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 wurden in der Vergangenheit weitere Anpassungen vorgenommen. In der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 wurden Festsetzungen zur Vorgartengestaltung und zu Einfriedungen neu geregelt. Auch wird hier die Höhe der baulichen Anlagen auf 10m begrenzt. Die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 110 setzt fest, dass Einzelhandelsbetriebe zu den bestehenden Festsetzungen nur untergeordnet zulässig sind.

Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes im Stand vor Durchführung der vorliegenden 5. Änderung werden in der untenstehenden Abbildung wiedergegeben.



Festsetzungen des geltenden B-Planes Nr. 110, 1. Änderung, o. Maßstab (ohne weitere gültige Festsetzungen)

3. Festsetzungen der Planänderung

Da der Planungsanlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich auf die Festsetzung einer Erschließungsstraße zur Möglichkeit der Herstellung kleinteiliger Gewerbegrundstücke zurückzuführen ist und diesem Zwecke dient, wird lediglich eine einfache Bebauungsplanänderung durchgeführt und das Gültige Planungsrecht im Planänderungsbereich durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ersetzt.

Die Planstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie soll aber keine besondere verkehrsrechtliche Ausweisung erhalten. Vielmehr ist diese Festsetzung dem angestrebten Ausbau als Erschließungsstraße im reduzierten Trennprinzip geschuldet. Die Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,5m in Asphaltbauweise und einem abgesenktem Gehweg mit einer Breite von 1,5m ausgeführt. Damit wird einerseits für den Fußgänger ein Sicherheitsbereich geschaffen, andererseits der Begegnungsfall LKW-LKW gewährleistet. Die geringe Anzahl der zu erschließenden Gewerbeeinheiten legt eine solche flächenreduzierte Gestaltung nahe. Der Wendhammer wird als gepflasterter Platz im Mischprinzip hergestellt. Neben der geringen Anzahl an Gewerbeeinheiten die hierüber erschlossen werden hat dies auch gestalterische Gründe. Öffentliche Parkplätze sind in der Planstraße nicht vorgesehen. Es existieren an der Straße Krokamp straßenbegleitend Parkplätze, die derzeit nicht intensiv genutzt werden.

Die Planstraße schließt an die Straße Krokamp an; diese bindet im Westen an die Altonaer Straße und im Osten an die Saalestraße an. Über die Saalestraße geschieht auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz (z.B. Südumgehung). Der gewerbliche Ziel- und Quellverkehr des Planänderungsgebietes wird über den Krokamp und die Saalestraße abgewickelt, da in Richtung Westen, direkt an den Kreuzungsbereich mit der Planstraße angrenzend, eine Tempo-30-Zone mit LKW Durchfahrtsverbot beginnt und den Krokamp dort für einen großen Teil des gewerblichen Verkehrs sperrt. Ferner ist davon auszugehen, dass die Ziel- und Quellverkehre, die über die neue Planstraße verkehren eher die überörtliche Anbindung, als das Stadtgebiet Neumünsters suchen. Die Ziel- und Quellverkehre die über die neue Planstraße verkehren sind in ihrer Quantität mit voraussichtlich sechs kleineren Gewerbegrundstücken vernachlässigbar.

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient, und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann ihre Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein. Es werden keine Flächen beansprucht, die nicht bereits Bauland i.S. des §30 BauGB waren.

2. Artenschutz

Das Planänderungsgebiet besteht aus offenem Grünland. Es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten betroffen sein werden. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Rodungsarbeiten dürfen gem. §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur zwischen dem 01. Oktober und 15. März, die Baufeldräumung nicht vom 01. April bis 30. August erfolgen.

3. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines nahezu ausschließlich von Gewerbenutzungen dominierten Gebietes. Die Planung stellt sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch dar.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise

Zeitvorstellung

Mit den Erschließungsmaßnahmen wird bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen. Die Erschließung soll zeitnah nach Fertigstellung und Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Stadt Neumünster übernommen werden.

Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers. Dieser hat sich zur Übernahme von Erschließungskosten bereit erklärt. Diese Übernahme wird über städtebauliche Verträge gesichert.

Kulturdenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Kampfmittel

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das
Landeskriminalamt
Sachgebiet 323
Mühlenweg 166
24116 Kiel
durchgeführt.

Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans vollständig ersetzt. Die Änderung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 3 BauGB genannten Festsetzungen an einen einfachen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach §34 BauGB.

3. Bodenordnung

Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Öffentl. Verkehrsfläche einschl. Entwässerungsmulde	<u>0,14 ha</u>	<u>100,0 %</u>
Gesamtfläche	<u>0,14 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung sind Kosten in Höhe von rd. 10.000,00 € ermittelt worden. Diese Kosten werden vom Eigentümer übernommen. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle und Anschlüsse sind Kosten in Höhe von rd. 40.000,00 € ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 18.08.2016
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

Spieler