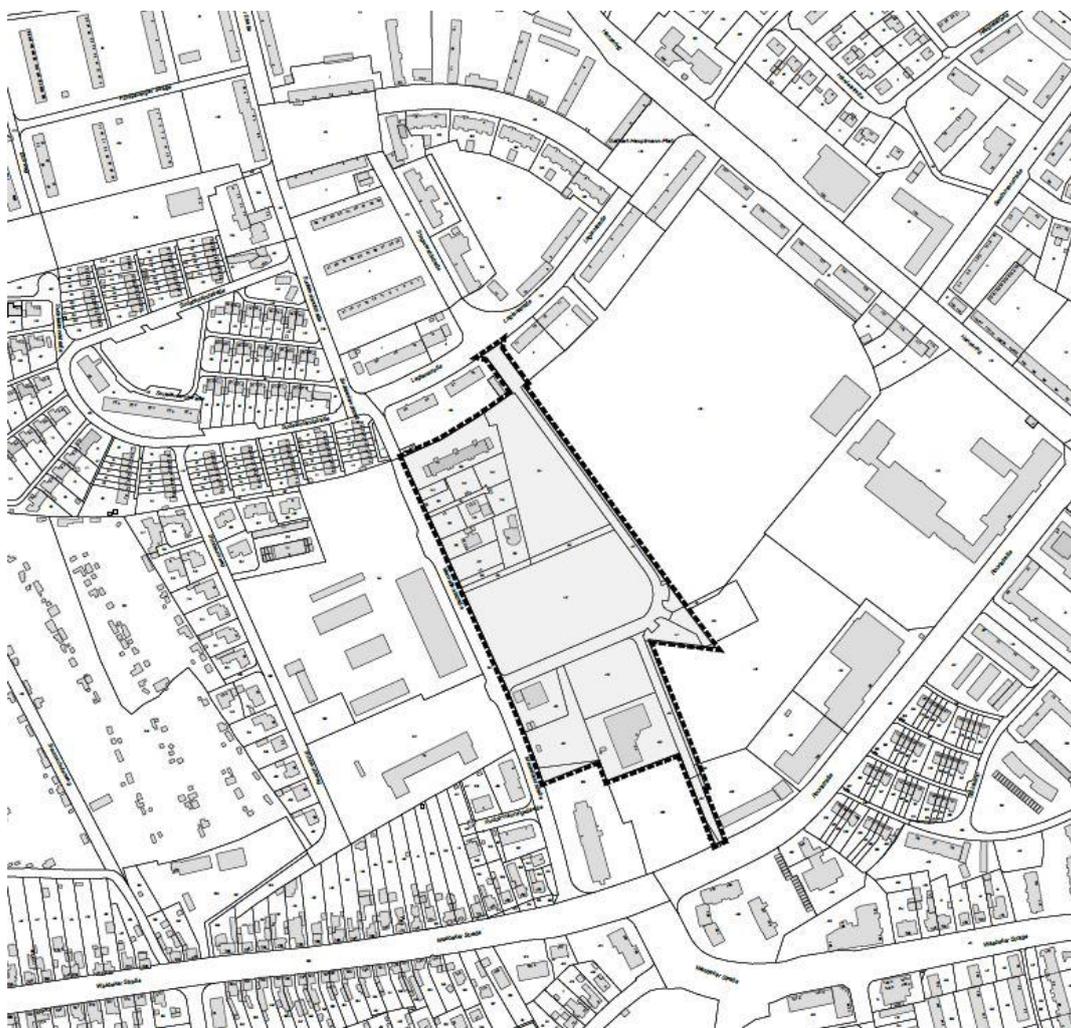


## **BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 161 „Memellandstraße“**

Für das Gebiet östlich der Memellandstraße, südlich der Bebauung an der Legienstraße, westlich des ehemaligen Bundeswehrsportplatzes und nördlich des THW-Geländes im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen



Übersichtsplan o. M.

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

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	3
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel .....	4
3. Rechtliche und planerische Vorgaben .....	6
3.1 Bisher geltendes Planrecht .....	6
3.2 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000 .....	7
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK .....	7
3.4 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan .....	8
B. INHALT DER PLANUNG .....	9
1. Städtebauliches Konzept .....	9
2. Festsetzungen der Planänderung .....	9
2.1 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet .....	9
2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	10
2.3 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	10
3. Umweltbelange .....	10
C. PLANDURCHFÜHRUNG .....	11
1. Zeitvorstellungen .....	11
2. Bodenordnung .....	11
3. Rechtsfolgen .....	11
4. Monitoring .....	11
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	12
1. Flächenangaben, Daten .....	12
2. Kosten und Finanzierung .....	12

## **A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL 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.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

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

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Zudem wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet und es erfolgt keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks bedeutender Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete).

Im beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuches (BauGB) entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts. Darüber hinaus gelten die mit der Planung ggf. verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; Bundesgesetzblatt 3634) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

## **2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel**

Das Plangebiet umfasst die ehemals militärisch genutzten Lager- und Bereitstellungsflächen zwischen Memellandstraße, der Wohnbebauung an der Legienstraße, dem Bundeswehrsporthplatz und dem Gelände des Technischen Hilfswerkes an der Roonstraße im Stadtteil Böcklersiedlung-Bugenhagen.

Das etwa 4,6 ha große Plangebiet liegt ca. 1,5 km westlich des Stadtzentrums und ca. 2,5 km von der Autobahnanschlussstelle A 7 Neumünster – Mitte entfernt. Das Gelände befand sich bis 1999 im Eigentum des Bundes und wurde teilweise als Lagerfläche genutzt. Ein anderer Teil wurde als Sportanlage für den Polizeisportverein Neumünster hergerichtet. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Stadtteil Böcklersiedlung, der in den 50er Jahren als größte Nachkriegssiedlung in Schleswig-Holstein für Flüchtlinge entstand. Im Westen befindet sich die Liegenschaft der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr. Im Osten grenzen Freiflächen und das Berufsschulzentrum „Walter-Lehmkuhl-Schule“ samt zugehörigem Sportplatz sowie weitere Ausbildungsstätten an. Südlich der Wasbeker bzw. Roonstraße und am südlichen Ende der Memellandstraße befindet sich Wohnbebauung, die an der Einmündung Wasbeker Straße / Roonstraße durch eine 4- bzw. 6-geschossige Höhenentwicklung geprägt wird.



Luftbild aus 2020

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Memellandstraße“ wurde im Jahr 2003 mit dem Ziel aufgestellt, auf ehemals militärisch genutzten Lager- und Bereitstellungsflächen in räumlicher Nähe zum Technologie- und Gründerzentrum (LOG IN) einen branchenspezifischen Unternehmenspark zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält sowohl

Mischgebiets- als auch Gewerbeflächen. Im Gewerbegebiet (GE) sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur Gewerbebetriebe zulässig, die den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie, Medien, Biotechnologie, Medizintechnologie und Umwelttechnologie zuzuordnen sind.

Nach der Durchführung der vom Land geförderten Erschließungsanlagen wurden insbesondere das Mischgebiet in nördlichen Teil des Plangebietes sowie gewerbliche Bauflächen an der Georg-Fuhg-Straße bebaut. Nördlich der Pastor-Rösner-Straße besteht noch eine größere zusammenhängende unbebaute Gewerbefläche.

Nach Aussagen der Wirtschaftsagentur GmbH könnten weitere Unternehmen angesiedelt werden, die den genannten Branchen nicht entsprechen, wie z. B. die Ansiedlung von Ingenieurbüros unterschiedlicher Fachgebiete. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung für eine sinnvolle Ergänzung der möglichen Branchen anzupassen.

### **3. Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### **3.1 Bisher geltendes Planrecht**

Der seit 2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 161 „Memellandstraße“ weist entlang der Memellandstraße von Süden nach Norden zunächst Gewerbegebiete (GE) und eine Parkanlage, dann eine Mischgebietsfläche sowie eine naturbelassene Grünfläche aus. An diese grenzt östlich die in Aufstellung befindliche 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 161 „Memellandstraße“ an.



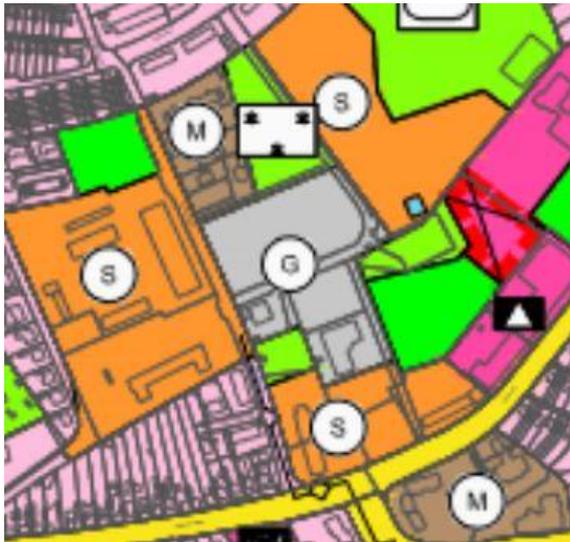
Auszug aus Bebauungsplan Nr. 161 (Rechtskraft 2003)

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet erweitert werden.

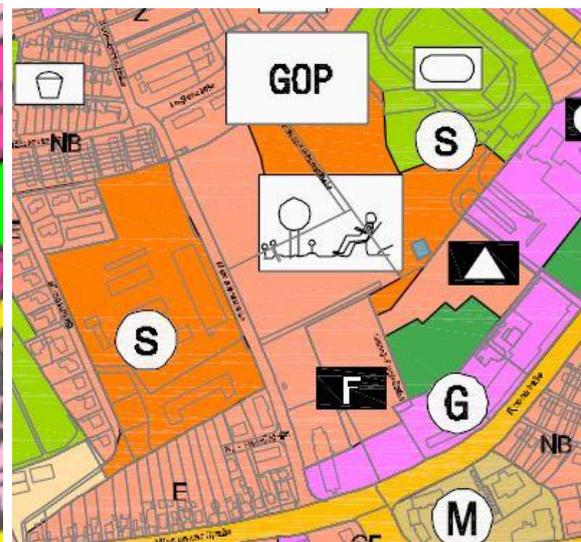
### 3.2 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Dabei sind auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 a BauGB).

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 1990 mittig als gewerbliche Baufläche und nördlich als Mischgebietsfläche dargestellt. Die naturbelassene Freifläche östlich der Mischgebietsfläche ist ebenfalls dargestellt.



Flächennutzungsplan 1990, Auszug



Landschaftsplan 2000, Auszug

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Anlage eines Stadtteilparks dar.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bewegt sich innerhalb des Rahmens der bisherigen städtebaulichen Zielaussagen für diesen Bereich, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

### 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK) ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 18.02.2020 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen. Die vorliegende Planung entspricht dem gesamtstädtischen Ziel ‚Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken‘.

Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt“ ist zudem als ISEK-Ziel formuliert, ‚Neumünster als Wirtschaftsstandort strukturell zu stärken‘. Die vorliegende Planung dient insbesondere diesem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung.

### **3.4 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan**

Jede gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Hierzu sollen zur Verbesserung der Standortbedingungen ein bedarfsgerechtes Flächenangebot, unter anderem für Gewerbe und Dienstleistungen, sowie eine gute Verkehrsverbindung beitragen. (Kap. 2.2.1, LEP 2010, G, S. 38)

Sowohl im LEP als auch im Regionalplan wird das Plangebiet der Siedlungskategorie „Stadt-/Umlandbereich in ländlichen Räumen“ zugeordnet. Dem LEP entsprechend sollen diese Räume als „regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte (...)“ gestärkt werden und für den gesamten ländlichen Raum Entwicklungsimpulse senden (Kap. 1.5, LEP 2010, 2G, S. 30). Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch ein Flächenangebot für Gewerbe und Industrie und gute verkehrliche Anbindungen dieser verbessert werden. Auch der Regionalplan trifft hierzu entsprechende Aussagen.

Der Planung stehen keine Ziele der Landesplanung entgegen.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplanes war geprägt durch das Leitbild einer campusartigen Bebauung in parkähnlicher Landschaft. Kernstück des Plangebietes ist demnach ein größeres Baufeld, welches nach dem städtebaulichen Konzept mit einzelnen Baukörpern in einer aufgelockerten Form bebaut wurde, um eine optische Durchlässigkeit und Durchwegungsmöglichkeit zuzulassen. Im nördlichen Teil wurde die zeilenartige Bebauung der Böcklersiedlung aufgenommen. Dieses städtebauliche Konzept bleibt unverändert bestehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Memellandstraße“ sollen lediglich die vorhandenen textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erweitert werden, um ein größeres Spektrum an Gewerbe- und bestimmten Dienstleistungsbetrieben zuzulassen.

### **2. Festsetzungen der Planänderung**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet**

Im Bebauungsplan werden Gewerbe- und Mischgebiete nach BauNVO festgesetzt. Von den Möglichkeiten der Feingliederung dieser Gebiete (nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO) wird Gebrauch gemacht.

Die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ bleibt entsprechend der grundlegenden planerischen Zielsetzungen weiterhin eingeschränkt. Die Einschränkung bezieht sich auf die Zulässigkeit der das Gebiet prägenden Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“. Zulässig sind bislang Betriebe, die den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie, Medien, Biotechnologie, Medizintechnologie und Umwelttechnologie zuzuordnen sind.

Gleichzeitig bleibt das Gebiet im Hinblick auf den Immissionsschutz aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet in der Weise weiterhin gegliedert, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die üblicherweise im Mischgebiet zugelassen werden können, die also das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf diese Weise wird erreicht, dass im Plangebiet Gewerbebetriebe mit höherem Störpotenzial nicht angesiedelt werden können und Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung vermieden werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz der Zulässigkeitsbeschränkungen erhalten.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden insofern geändert, als dass zusätzlich zu den oben genannten bislang zulässigen Gewerbebetrieben auch noch Dienstleistungsbetriebe aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Wissenschaft sowie aus dem Ingenieurwesen zulässig sind.

Im Gewerbegebiet sollen zukünftig zudem ausnahmsweise freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO und Anlagen für sportliche, soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

Innerhalb der zurückliegenden fast 20 Jahre seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass die bestehenden, relativ eng gefassten Vorgaben zum Nutzungsspektrum eine zielgerichtete Vermarktung der Gewerbeflächen behindert; Betriebe des Dienstleistungssektors und freien Berufen, die sehr gut in das Portfolio des Gewerbecampus um das LOG-IN passen würden, konnten nicht zugelassen werden. Dies wird nun durch die Planänderung ermöglicht. In diesem Sinne zielt die Planänderung darauf ab, dass wertvolle innerstädtische und erschlossene Gewerbegrundstücke einer zielgerichteten Nutzung zugeführt werden können. Gleichzeitig wird durch die gewählten Festsetzungen zur Erweiterung des Nutzungsspektrums gewährleistet, dass sich an diesem besonderen Standort künftig nicht ein „gewerbliches Allerlei“ entwickeln kann, was zulasten des gewünschten Nutzungsprofils und der städtebaulichen Qualität bzw. Ausstrahlungskraft ginge. In zahlreichen anderen Gewerbegebieten innerhalb des Stadtgebietes hingegen bestehen für die hier weiterhin ausgeschlossenen Gewerbenutzungen ausreichend alternative Ansiedlungsmöglichkeiten.

Alle übrigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 161, sowohl aus der Planzeichnung als auch aus dem Text Teil B, gelten unverändert weiter. Dies gilt auch für die Textfestsetzung 1.3 (Beschränkung des Einzelhandels im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)).

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 161 „Memellandstraße“ nicht berührt und gelten somit weiterhin unverändert.

## **2.3 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die bestehende Erschließung, die Verkehrssituation und die Ver- und Entsorgung werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 161 „Memellandstraße“ nicht berührt und bleiben somit unverändert.

## **3. Umweltbelange**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan thematisierten Umweltbelange werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 161 „Memellandstraße“ nicht berührt; mit veränderten und damit neu zu bewertenden Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grün- und Freiflächen werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

Unmittelbare Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 161 auf das Klima sind nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine Änderung des zulässigen Nutzungsspektrums im Gewerbegebiet handelt und die bestehenden Erschließungsanlagen und Baurechte unverändert bleiben.

Die Schaffung von Entwicklungsspielräumen zur Ansiedlung von verträglichen Gewerbegebieten innerhalb des Oberzentrums an bereits bestehenden und etablierten Standorten hat unter klimapolitischen Aspekten Vorteile gegenüber einer Verlagerung an den Stadtrand oder in das Umland.

Fernwärmeanschlüsse sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Aussage der Stadtwerke Neumünster nicht vorhanden oder geplant.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen**

Sobald die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Memellandstraße“ in Kraft getreten ist, können Vermarktung und Bebauung auf Grundlage des erweiterten Nutzungsspektrums erfolgen.

### **2. Bodenordnung**

Die überplante Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Neumünster. Die Flächenanteile, die für die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie für die Erhaltungsgebote erforderlich sind, verbleiben in deren Eigentum, während die Baugrundstücke an Private veräußert werden sollen.

Andere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Rechtsfolgen**

Der weiterhin geltende Ursprungsbebauungsplan zusammen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Dementsprechend richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

Die Bebauungsplanänderung überlagert den Ursprungsbebauungsplan lediglich hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet.

Für die weitere Handhabung bedeutet dies, dass künftig hinsichtlich der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung im GE die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und ansonsten weiterhin der Ursprungsbebauungsplan anzuwenden sind.

### **4. Monitoring**

Nach den Vorgaben des § 4 c sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Dieses Monitoring dient insbesondere dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Neumünster nutzt in diesem Zusammenhang insbesondere die Informationen von Fachbehörden. Abgesehen hiervon werden in verschiedenen gesamtstädtischen raumbezogenen Planungsprozessen Bestand, Konflikte und Handlungsbedarfe wiederkehrend ermittelt. Zu diesen Planungsinstrumenten, die gleichzeitig eine Art Monitoring ermöglichen, gehören sowohl die Flächennutzungs- als auch die Landschaftsplanung mit den dazugehörigen Biotopkartierungen in ihren jeweiligen Fortschreibungen. Auch die laufende Lärmaktionsplanung trägt zum städtebaulichen Umwelt-Monitoring bei.

Im gesamtstädtischen Kontext bietet zudem der fortwährende ISEK-Prozess (vgl. Teil A, Kap. 4.3) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

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

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes und folgende Flächen:

Gewerbegebiet (GE)	1,07 ha	76 %
Mischgebiet (MI)	0,92 ha	20 %
Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün	0,65 ha	14 %
Naturbelassene Grünfläche	0,64 ha	14 %
Parkanlage	0,27 ha	6%
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>4,60 ha</u></b>	<b><u>100 %</u></b>

Inhaltlich wirkt sich die Planänderung lediglich auf das o. g. Gewerbegebiet aus.

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

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden verwaltungsinternen Kosten werden von der Stadt Neumünster getragen.

**Neumünster, den 12.01.2022**  
**Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung**

**Im Auftrag**

**(Heilmann)**