

AZ:

Drucksache Nr.: 1026/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	07.02.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Vereinfachte Änderung von Gewerbe-
biets-Bebauungsplänen**

- Billigung der Satzungsentwürfe
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Antrag:

1. Für die folgenden Bebauungspläne sollen Änderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, um die Festsetzungen zu den zulässigen Bauhöhen, Einfriedigungen und Vorgartengestaltung den Anforderungen an die Grundstücksnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten anzupassen:
 - a) 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ in den Stadtteilen Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld,
 - b) 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“ im Stadtteil Gartenstadt,
 - c) 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Gewerbegebiet südlich der Straße Krokamp bis Wührenbeksgaben, zwischen Harwehgraben und Feld-

weg“ im Stadtteil Wittorf,

- d) 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 107“ im Stadtteil Wittorf,
 - e) 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbeksgaben“ im Stadtteil Wittorf,
 - f) 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Industrie- und Gewerbegebiet Sonnenhof“ in den Stadtteilen Gadeland und Wittorf,
 - g) 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Gewerbe- und Industriegebiet Kukswisch“ in den Stadtteilen Gadeland und Wittorf,
 - h) 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 A „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ im Stadtteil Gadeland,
 - i) 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ in den Stadtteilen Gadeland und Wittorf,
 - j) 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freesenburg“ im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen.
2. Die Entwürfe der vereinfachten Bebauungsplan-Änderungen sowie die dazugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Die Entwürfe der vereinfachten Bebauungsplan-Änderungen und die dazugehörige Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Stadt Neumünster hat zwischen Mitte der 70er Jahre und Ende der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts umfangreiche verkehrsgünstig gelegene Gewerbe- und Industrieflächen planerisch ausgewiesen; neben dem Bereich beidseitig der Südumgehung (Stadtteile 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 unterschiedliche Regelungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen; in der Regel sind die Bauhöhen auf zwei Vollgeschosse bzw. 10 m in Gewerbe- und 12 m in Industriegebieten begrenzt. Bis auf den Bebauungsplan Nr. 116 enthalten die Pläne keine Möglichkeit der Erteilung von Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen, um betrieblich erforderliche höhere Anlagen wie Silos, Hochregallager, Schornsteine o.ä. errichten zu können. Auch Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Höhenbegrenzungen nicht überschreiten. Dieser Umstand hat in der Vergangenheit mehrfach zu Konflikten bei der Genehmigung gewerblicher Vorhaben geführt. Die geltenden Festsetzungen sollen daher auf ein einheitliches Maß harmonisiert und um zusätzliche Ausnahmemöglichkeiten ergänzt werden. Neben betrieblich zwingend erforderlichen Anlagen sollen auch Werbeanlagen die allgemein festgesetzten Höhenbeschränkungen überschreiten dürfen, dies soll jedoch nur für jeweils eine Werbeanlage pro Betrieb und nur bis zu einer Höhe von max. 20 m gelten.

Des weiteren enthalten die genannten Bebauungspläne örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen sowie der Vorgärten. Diese Gestaltungsvorschriften sehen vor, dass Einfriedigungen erst in einem Abstand von mindestens 1,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. nur in seitlicher Verlängerung der vorderen Gebäudefluchten zulässig sind. Auch diese Festsetzungen haben in der Vergangenheit bereits mehrfach zu Konflikten mit vorhandenen Gewerbebetrieben geführt, da die Grundstücksnutzung durch die getroffenen Regelungen z.T. nicht unbeträchtlich 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 den 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 nicht um stadtgestalterisch besonders bedeutende oder sensible Bereiche handelt. Es wird daher vorgeschlagen, die entsprechenden Festsetzungen zu Einfriedigungen und zur Vorgartengestaltung in allen genannten Bebauungsplänen ebenfalls auf einen einheitlichen Mindeststrahmen zu reduzieren. Durch die in den Änderungsentwürfen vorgesehene Festsetzung soll lediglich das Anlegen eines 3 m breiten begrüntem Vorgartenbereiches auf den Grundstücken vorgeschrieben sowie die Höhe geschlossener Einfriedigungen (Mauern, Flechtzäune, etc.) entlang der Straßen auf 1 m begrenzt werden.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann sie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf einen gesonderten Aufstellungsbeschluss kann daher verzichtet werden; des weiteren ist auch die Durchführung einer

frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung entbehrlich. Auf der Grundlage der vorliegenden Planentwurfes soll nunmehr die öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Übersichtsplan über die Lage der Bebauungsplangebiete
- Entwürfe der Bebauungsplanänderungen
- Begründung