

AZ:

Drucksache Nr.: 1500/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	12.06.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Vereinfachte Änderung von Gewerbege-
biets-Bebauungsplänen**

- Billigung der Satzungsentwürfe
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

A n t r a g :

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) 4. 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 Feldweg“ 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) 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ im Stadtteil Gadeland,
 - j) 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ in den Stadtteilen Gadeland und Wittorf,
 - k) 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.

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 festgelegten, stadtgestalterisch verträglichen Höhe gelten. In der zunächst vorgelegten Beschlussvorlage (Drucksache 1026/2003 DS) hatte die Verwaltung vorgeschlagen, für Werbeanlagen eine Höhenbegrenzung von 20 m festzusetzen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat dieses Maß nach eingehender Diskussion in seiner Sitzung am 07.02.2008 als zu hoch befunden; die Vorlage wurde daraufhin zurückgezogen. Zwischenzeitlich wurde seitens der Verwaltung eine Bestandsaufnahme vorhandener Werbepylone im Stadtgebiet durchgeführt, um auf dieser Grundlage ein vertretbares Höhenmaß für Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten zu bestimmen (siehe Anlage). Diese Bestandsaufnahme zeigt auf, dass die Prägungswirkung von Werbeanlagen bis zu einem bestimmten Maß nicht nur von der absoluten Höhe der jeweiligen Anlage abhängt, sondern vor allem auch von der Höhe der umgebenden Bebauung sowie der Größe und Ausführung der Werbefläche. Es wird daher nunmehr vorgeschlagen, die ausnahmsweise zulässige Höhe von Werbeanlagen in den betreffenden Gewerbegebieten an die zulässige Bauhöhe im jeweiligen Baugebiet zu koppeln; nach den vorgesehenen Regelungen dürfen Werbeanlagen die festgesetzte Bauhöhe nur um max. 5 m überschreiten. Die maximal mögliche Höhe der Werbeanlagen wird somit auf 15 m (in den meisten Gewerbegebieten) bzw. 17 m (in den Industriegebieten sowie den dreigeschossigen Gewerbegebieten) begrenzt. Zudem soll die Werbefläche auf insgesamt max. 40 m² je Anlage begrenzt werden. Bei Aufstellung eines Werbepylons mit üblicher dreiteiliger Ansichtsfläche ist die Größe jeder Teilfläche somit auf rd. 13 m² beschränkt. Zudem sollen Werbeanlagen mit wechselnder oder blinkender Beleuchtung ausgeschlossen werden, um allzu dominante Auswirkungen auf das Ortsbild weitgehend zu vermeiden.

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 Stra-

ßenbegrenzungslinie 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 unbedeutend 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. Im Sinne eines Kompromisses zwischen stadtgestalterischen Belangen einerseits und den Interessen der Gewerbebetriebe an einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung andererseits wird daher vorgeschlagen, die entsprechenden Festsetzungen zu Einfriedigungen und zur Vorgartengestaltung in den genannten Bebauungsplänen auf einen einheitlichen Rahmen zurück zu nehmen. Durch die in den Änderungsentwürfen vorgesehene Festsetzung soll lediglich das Anlegen eines 3 m breiten begrünten 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 Planentwürfe soll nunmehr die öffentliche 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
- Bestandsaufnahme Werbepylone im Stadtgebiet
- Entwürfe der Bebauungsplanänderungen
- Begründung