



BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 116 „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET AN DER SÜDUMGEHUNG“

für den Bereich An Stubbenhorst und Kammermoor östlich des Weges von der Oderstraße zum Hartwigsalder Hof im Westen, dem festgesetzten Landschaftsschutzstreifen im Norden und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ im Osten und Süden, beiderseits der geplanten Erschließungsstraße Donaubogen, im Stadtteil Gadeland



Der Oberbürgermeister
Sachgebiet I
- Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung -
Abt. Stadtplanung und Erschließung
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 21. Oktober 2011
Anlagen: Seiten

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

B. PLANUNGSINHALTE

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116
2. Festsetzungen der Planänderung
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

C. NATUR UND UMWELT, LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN, UMWELTPRÜFUNG

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Rechtsfolgen
3. Bodenordnung
4. Städtebauliche Gebote

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

F. UMWELTBERICHT (siehe separates Dokument)

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.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Ein Betrieb aus dem Bereich der Lebensmittelverarbeitung plant seinen Standort nach Neumünster zu verlegen und zu erweitern. Für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sind neben einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erweiterte planungsrechtliche Voraussetzungen erforderlich, die die Errichtung großvolumiger und insbesondere hoher Baukörper ermöglichen.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 116 setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 und eine Gebäudehöhe von 12,0 m fest; für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Betriebes sind diese Festsetzungen nicht ausreichend. Daher wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 aufgestellt, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimierte Grundstücksnutzung und tragfähige Entwicklung des Betriebes zu schaffen. Die GRZ wird dafür von 0,6 auf 0,8 angehoben und die zulässige Gebäudehöhe (für untergeordnete Bauteile) von 12,0 m auf 50,0 m angehoben.

3. Plangebiet, Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12,3 ha innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“. Hiervon entfallen ca. 11,7 ha auf die vorhandenen Industriegebietsgrundstücke und ca. 0,6 ha auf die Erschließungsstraße Donaubogen.

Das Plangebiet wird im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 116 als Industriegebiet festgesetzt, wobei die in Rede stehenden Flächen bislang landwirtschaftlich genutzt werden. Gleiches gilt für die nördlich, östlich und südlich anschließenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 116. Die westlich des Plangebietes liegenden Flächen bilden den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 116 und sind voll erschlossen. Die vorhandenen Betriebe gehören zur Logistik- bzw. Baubranche.

Die Straße Donaubogen mit den entsprechenden Versorgungsleitungen führt bis unmittelbar an das Plangebiet heran.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der geltende Flächennutzungsplan 1990 stellt für das bestehende Gewerbe- / Industriegrundstück, das landwirtschaftlich genutzt wird, eine gewerbliche Baufläche dar; die nördlich, westlich und östlich anschließenden Bereiche werden ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt, gegliedert durch, als naturbelassene Grünfläche dargestellte, Grünzüge. Der südlich anschließende Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert mit der Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ sowie von Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen den Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Neumünster.

Aus den übergeordneten Planwerken, dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan für den Planungsraum III – Technologie Region K.E.R.N. – lassen sich keine relevanten Vorgaben für die Bebauungsplanänderung herleiten.

B. PLANUNGSINHALTE

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 auf dem Stand der 2. Änderung, deren Verfahren im Oktober 2008 abgeschlossen wurde und die die Festsetzungen der 1. Änderung vom November 2010 komplett ersetzen.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden nicht geändert. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes betrafen rein textliche Festsetzungen. Mit der 2. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen, und die Vorgartengestaltung / die Einfriedigungen neu geregelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten, mit Ausnahme der durch die 2. Änderung geregelten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Vorgartengestaltung.

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist als Art der Nutzung ein Industriegebiet festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen werden nur die sehr stark emittierenden gewerblichen Nutzungen (Abstandsklasse I) ausgeschlossen; die Betriebe der Abstandsklassen II – VII können zugelassen werden. Einzelhandelnutzungen sind nur in Verbindung mit und in untergeordnetem Verhältnis zu Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig.

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 im Ursprungsplan. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Ursprungsplan auf 12,0 m begrenzt. In der 2. Änderung wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe ermöglicht, sofern sie aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist und die betreffende Anlage nur einen untergeordneten Anteil der überbauten Fläche einnimmt; dieses gilt auch für Werbeanlagen.

2. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Wie in Kap. A.2 bereits ausgeführt, wird die Planänderung mit dem Ziel aufgestellt, die Ansiedlung eines Betriebes aus der Lebensmittelherstellung zu ermöglichen und dabei gleichzeitig die Erweiterung des zukünftig entstehenden Betriebes sowie dessen Entwicklungsoptionen abzusichern.

Die Festsetzungen für das Baugrundstück wurden im Wesentlichen aus dem Festsetzungskatalog des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 116 in die Fassung der 3. Änderung für den Plangeltungsbereich übernommen. Die Hauptausnahmen bilden dabei die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die im Interesse der optimalen baulichen Grundstücksausnutzung von zur Zeit 0,6 auf 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen, die von derzeit 12 m auf 50 m angehoben bzw. heraufgesetzt werden soll.

Aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 116 wurden insbesondere

- a) die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie die Einschränkung der Zulässigkeit von emittierenden Betrieben (Abstandsliste NRW 1990),
 - b) die Regelungen zu Einschränkungen einer möglichen weiteren Einzelhandelnutzung und
 - c) die Regelungen zur Begrünung und Einfriedigung von Grundstücken
- übernommen.

Zur Übernahme der Regelungen unter (a) ist anzumerken, dass die Abstandsliste NRW zwischenzeitlich überarbeitet wurde (Reduzierung von 10 auf 7 Abstandsklassen). Um die Vergleichbarkeit bzw. die Kontinuität der Festsetzungen zu gewährleisten, wird bei der vorliegenden Planung auf die dem Ursprungs-Bebauungsplan zugrunde liegende Abstandsliste Bezug genommen.

Die Regelungen zu (b) werden mit Bezug auf das von der Ratsversammlung im Dezember 2008 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept übernommen.

Neu aufgenommen wurden die Festsetzungen nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zur Abschirmung der Wirkung von Werbeanlagen auf den Kfz-Verkehr und die Ausrichtung von beleuchteten Werbeanlagen in nördlicher Richtung zum Schutz von Fledermäusen und zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Straßen Donaubogen, Saalestraße und Oderstraße an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz – Knoten Donaubogen / Saalestraße und Bundesstraße 205 (Südumgehung) – angeschlossen.

Die Straße Donaubogen wird zukünftig am westlichen Rand des Plangebietes aufhören und dort mit einem Wendehammer auf dem Vorhabengrundstück abgeschlossen, der auch für die Aufnahme großer Lkw-Einheiten (Euroliner) geeignet ist.

Für die Erschließung der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Industrie- / Gewerbegebietsgrundstücke wird zu überlegen sein, wie die zukünftige Erschließung erfolgen kann. Je nach Flächennachfrage kommt dabei der Ausbau der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Haupteerschließung, der Isarstraße, vom Westen (Knoten Donaubogen / Isarstraße) oder vom Osten (Knoten Leinstraße / Allerstraße) in Betracht. Bei einer Erschließung vom Osten her ist zu prüfen, ob der verbleibende „Rest“ der Erschließungsstraße Donaubogen zwischen der Isarstraße und dem in Rede stehenden Plangebiet noch benötigt wird.

Das für die Versorgung des Plangebietes notwendige Leitungsnetz (Energie, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) ist vorhanden bzw. wird den Anforderungen des anzusiedelnden Betriebes entsprechend angepasst. Die Regenentwässerung wird über eine Versickerung erfolgen. Das Entwässerungskonzept des Ursprungs-Bebauungsplanes wird damit beibehalten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz, das aufnahmefähig genug ist. Das Klärwerk kann die anfallende Schmutzwassermenge aufnehmen. Bei einer evtl. Erweiterung der Produktion im geplanten Betrieb, kann für die Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers eine Erweiterung der Kläranlage erforderlich werden.

C. NATUR UND UMWELT, LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN, UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 116 3. Änderung „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der über das Maß hinaus geht, das im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ festgesetzt wurde, behandelt. Die erforderliche Umweltprüfung wurde für die Begründung dieses Bebauungsplanes erstellt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Errichtung von bis zu 50 m hohen Gebäuden ist im Plangebiet selbst nicht auszugleichen. Der Ausgleich soll durch die Wiederherstellung des Alleecharakters der Altonaer Straße (zwischen Holsatenring und der Stadtgrenze) und der Kummerfelder Straße in Form von Baumpflanzungen und durch eine Mischwaldentwicklung auf einer städtischen Ökokontofläche im Stadtteil Gartenstadt (Bohmraade, Gemarkung Neumünster 6197 - Flur 40 - Flurstück 33) erfolgen.

Der Teilbereich der Altonaer Straße zwischen den Knoten Mühlenstraße / Gadelander Straße und der Stadtgrenze gehört zum Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV). Für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme (Wiederherstellung des Alleecharakters durch Baumpflanzungen) auf dem o. a. Teilstück der Altonaer Straße ist zwischen der Stadt Neumünster und dem LBV ein Vertrag abzuschließen, in dem die Baumpflanzungen sowie die dazu notwendigen Pflegemaßnahmen geregelt werden.

Der Umweltbericht ist vom Büro Brien, Wessels, Werning GmbH (Lübeck) erarbeitet worden.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Herstellung des Wendehammers (siehe Kap. A.3) soll im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgen.

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes z. T. überdeckt. Die Änderung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach den in der Planänderung getroffenen Festsetzungen.

3. Bodenordnung

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung erfolgen durch den Kauf bzw. Verkauf von Grundstücken.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung von städtebaulichen Geboten ist nicht vorgesehen.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Industriegebiet (GI)	12,2 ha	97,6 %
davon: Anpflanzungs- und Kompensationsflächen	1,0 ha	
Fläche für Versorgungsanlagen:	0,05 ha	0,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>0,25 ha</u>	<u>2,0 %</u>
Gesamtfläche	12,5 ha	100,0 %

2. Kosten und Finanzierung

Durch den Erwerb der notwendigen Grundstücksflächen, die Herstellung des Wendehammers und der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Stadt Neumünster Kosten in Höhe von ca. 4,1 Mio. Euro. Die Kosten werden durch den Verkauf von Grundstücksflächen an den Gewerbebetrieb gedeckt.

F. UMWELTBERICHT (siehe separates Dokument)

Neumünster, den 21. Oktober 2011
Sachgebiet I
- Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung –
Abt. Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

(Heilmann)