

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG ÜBER DEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 25**  
**„AM BUSBAHNHOF“**

**DER**

**GEMEINDE WESTERRÖNFELD**  
**LANDKREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

**Diese digitale Fassung entspricht der genehmigten  
Ausfertigung**

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Rechtsgrundlage.....	2
2. Planungsgrundlage .....	2
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
4. Planungsziele .....	3
4.1 Raumordnerisches Planungsziel.....	3
4.2 Kommunales Planungsziel.....	3
5. Einzelheiten der Planung.....	4
5.1 Historie (Planungsgeschichte) .....	4
5.2 Rechtslage .....	4
5.3 Verfahrensstand.....	5
5.4 Zweck der Planung.....	5
5.5 Folgen der Planung für das örtliche Wirtschaftsgefüge .....	6
6. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.1 WA-Gebiet.....	7
6.2 GEe-Gebiete .....	7
6.3. GE-Gebiete .....	8
6.3.1. GE-Flächen mit Kennzeichnung „A“ und „B“ .....	8
6.3.2. Übrige GE-Flächen.....	9
6.4 SO-VB Gebiet.....	9
7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr .....	9
8. Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
9. Immissionsschutz.....	10
10. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen .....	11
11. Ver- und Entsorgung.....	11
12. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung .....	11

**Begründung zur Satzung**  
**über den Bebauungsplan Nr. 25 „Am Busbahnhof“**  
**der Gemeinde Westerrönfeld**

**1. ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGE**

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.

**2. PLANUNGSGRUNDLAGE**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Für die Gemeinde Westerrönfeld gilt der Flächennutzungsplan, der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebenes des Landes Schleswig-Holstein am 19.02.1962 unter dem Aktenzeichen IX 34c-312/2-11.135 genehmigt worden ist und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind.

Dem o. g. Entwicklungsgebot folgend, weist der bestehende Flächennutzungsplan - in seiner gültigen Fassung mit allen eingearbeiteten Änderungen - den Geltungsbereich des hier zu begründenden Bebauungsplanes Nr. 25 als Gewerbefläche aus.

Darüber hinaus kann auf die in Bearbeitung befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Zusammenhang verwiesen werden. Hiernach schließen sich auch neue Gewerbeflächen direkt an das jetzige Gewerbegebiet an.

**3. GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSBESCHREIBUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist aus der dieser Begründung vorausgehenden Übersichtskarte ersichtlich und läßt sich wie folgt beschreiben:

Das Plangebiet liegt zwischen der Bundesstraße 77 im Osten, der Lindenallee im Norden, einschließlich der Grundstückes Lindenallee 48, der Südgrenze der Grundstücke Lindenallee 44 und 46, der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Ostseite der Heischstraße, der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke westlich „Am Busbahnhof“, der südlichen Grenze der Grundstücke südlich „Am Busbahnhof“ und der westlichen Grenze der Grundstücke „Am Busbahnhof Nr. 15 und Nr. 17“

Es entspricht in seinem Geltungsbereich und fast überwiegend auch in seinen Ausweisungen dem vorigen Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1965.

Der gesamte Planbereich wird derzeit bereits gewerblich genutzt und grenzt im Süden an ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Östlich davon verläuft die Bundesstraße 77, an der sich weiter westlich wiederum ein Gewerbegebiet anschließt. Im Norden und nordwestlich des Geltungsbereiches erstreckt sich Wohnbebauung überwiegend in Einfamilienhausform. Südwestlich dient eine Grünfläche der Naherholung und der Aufnahme eines Spiel- und Tennisplatzes.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung umfasst bereits Betriebe des großflächigen Einzelhandels. Weiterhin gibt es auch im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 16 zusätzliche Einzelhandelsbetriebe. Für Westerrönfeld hat sich damit in diesem Bereich ein "Einkaufszentrum" gebildet.

## **4. PLANUNGSZIELE**

### **4.1 Raumordnerisches Planungsziel**

Die Gemeinde Westerrönfeld gehört landesplanerisch zum "Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte" und raumstrukturell unmittelbar zum Wirtschaftsraum des Mittelzentrums Rendsburg. Innerhalb dieser Siedlungsräume haben sich die raumordnerischen Zielsetzungen in letzter Zeit für die Stadt- und Umlandbereiche, in den ländlichen Räumen generell, wie für die Gemeinde Westerrönfeld individuell, erheblich verändert: Generell, da die Stadt- und Umlandbereiche als regionale Wirtschaft-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden sollen und damit zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen (Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.): Die Landesplanung informiert: Ein Land plant und gestaltet seine Zukunft. Kiel, Juni 1998: 24 - zzgl.: Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein. Entwurf. Neufassung 1995: Abschnitt 4.3.1 (2), S. 38). Mit der Ausweisung solcher Stadt- und Umlandbereiche wird nämlich anerkannt, dass sich die Bautätigkeit nicht im zentralen Ort allein vollziehen kann.

Individuell, da die oberste Landesplanungsbehörde der Gemeinde Westerrönfeld nunmehr eine verstärkte Wohn- und Gewerbefunktion mit erheblicher Einwohnersteigerung für das Rendsburger Umland zuweist.

Landesplanerische Erhebungen haben in diesem Zusammenhang ergeben, dass die Zuweisung einer verstärkten Gewerbefunktion für die Gemeinden rund um Rendsburg dringend notwendig ist, so dass auch Westerrönfeld in kurz- bis mittelfristigen Zeiträumen größere Gewerbegebiete ausweisen muss. In diesen sollen standortnah Arbeitsplätze für die bereits am Ort wohnenden Arbeitskräfte, wie aber auch für die zahlreichen Neubürger geschaffen werden.

Aus jetziger Sicht der Landesplanung werden für den Wirtschaftsraum Rendsburg bezüglich der Entwicklung von Gewerbeflächen ca. 90 ha dargestellt (aus: Aufstellung Gebietsentwicklungsplanung für den Wirtschaftsraum Rendsburg, Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde am 06.12.1995). Zur Deckung des notwendigen Gewerbeflächenbedarfes einerseits und zur Umsetzung der bodenrechtlichen Bestimmungen andererseits, geschieht dies in der Gemeinde Westerrönfeld durch den Bebauungsplan Nr. 16, mit eben diesem B-Plan Nr. 25 und im übrigen durch die Ausweisung neuer Gewerbebauflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

### **4.2 Kommunales Planungsziel**

Gemäß Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Westerrönfeld wird für das Gebiet als Planungsziel die Ausweisung und Entwicklung als Gewerbegebiet angestrebt. Die vorhandene Nutzung und Bebauung soll festgeschrieben werden. Dabei soll der Umfang der gewerblichen Nutzung geregelt werden.

Ein städtebauliches Ziel der Gemeinde Westerrönfeld ist es, die Gewerbeflächen in einem Stadtteil zu konzentrieren, bei dem die verkehrsmäßige Erschließung und Erreichbarkeit gewährleistet ist. Eine weitere Zielsetzung ist es, immissionsrechtliche Probleme nicht über die ganze Stadt zu verteilen und sie in einem Gebiet konzentriert zu behandeln.

Es bietet sich daher an, auf dem jetzigen Gelände weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Zumal, wenn dies mit einer verträglichen Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im vorderen Bereich harmoniert und die damit verbundene Ansiedlung von nicht immissionsbelastenden Betrieben städtebaulich unproblematisch ist.

Ein weiteres Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung liegt zum einen in der Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot zu erhöhen. Zum anderen besteht die Zielvorstellung darin, kurzfristig Betriebserweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund sind Verkaufsstätten, die einen großen Außenflächenbedarf haben und üblicherweise auch nicht im Ortskern angesiedelt sind, ebenfalls - beschränkt bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> - zulässig. Hierzu gehören z. B. Einzelhandelsbetriebe, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, wie Gartenbedarf und Baustoffe oder Kfz-Handel und Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carport o.ä. her- und ausstellen. Durch die Errichtung dieser eher gewerblich ausgerichteten Einzelhandelseinrichtungen am Stadtrand, wird die innerstädtische Versorgungs- und Verkaufsstruktur nicht beeinträchtigt.

Vergnügungsstätten werden aber nicht zugelassen. Zur Begründung siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer 5.1 f.

Insgesamt wird somit ein Beitrag zur Stärkung der Gemeinde Westerrönfeld hinsichtlich Gewerbeansiedlung samt ihres Bestandes und infolgedessen auch des Stadt- und Umlandbereiches von Rendsburg geleistet und damit die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen gefördert.

## **5. EINZELHEITEN DER PLANUNG**

### **5.1 Historie (Planungsgeschichte)**

Die Gemeinde Westerrönfeld erreichte am 10.11.1997 eine Bauvoranfrage zur Einrichtung eines Spielhallenbetriebes in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Es war geplant, einen Teil der gewerblichen Fläche für Zwecke des Spielbetriebes zu nutzen. Das entsprechende Gebäude wurde bisher für gewerbliche Zwecke genutzt. Weiterhin befindet sich in dem Gebäudekomplex eine Wohnung. Besondere Festsetzungen gab es jedoch für den Bereich der Spielhallen in diesem Plan nicht. Dies ist aufgrund der damaligen Situation und Rechtslage auch nicht zu erwarten.

Eine solche Nutzung ist städtebaulich von der Gemeinde nicht gewollt. Eine Zulässigkeit soll verhindert werden. Eine dahingehende Regelung kann aber im Falle des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Westerrönfeld nicht zur Anwendung kommen (siehe Ziff. 5.2).

Weiterhin wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 1 nie rechtskräftig geworden ist, weil der Plan nach der Genehmigung vom 19. Juli 1965 nicht ausgefertigt und bekannt gemacht wurde.

### **5.2 Rechtslage**

Auf diesen genannten Altplan finden noch die Fassungen der BauNVO Anwendung, die eine Differenzierung gewerblicher Nutzungen in Gewerbegebieten noch nicht vorsehen. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten, da sie im Katalog der zulässigen

Nutzungen in der BauNVO 1962 nicht explizit erwähnt werden, als Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zuzulassen wären, wenn sie der Bebauungsplan nicht ausgeschlossen hat. (ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG: BauGB - Kommentar. München: Beck, 1995 ff.).

Spielhallen werden unter dem Rechtsbegriff Vergnügungsstätten subsumiert. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten ist erst seit der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) abschließend geregelt. Die BauNVO 1990 hat die Vergnügungsstätten aus dem allgemeinen Anlagen- und Betriebstyp der Gewerbebetriebe herausgenommen und als eigenständige Nutzungsform der Vergnügungsstätten unter der Baugebietskategorie "Gewerbegebiet" eingeführt. Ihre Zulassung als sonstige Gewerbebetriebe kommt insofern nicht mehr in Betracht. Vergnügungsstätten sind vielmehr Gewerbebetriebe besonderer Art. Der Ordnungsgeber hat sie von dem allgemeinen Nutzungsbegriff "Gewerbebetrieb" deutlich abgegrenzt. Es werden jetzt zwei Typen von Vergnügungsstätten unterschieden, nämlich „kerngebietstypische“ und „mischgebietstypische“.

Bei der beantragten Spielhalle liegt eine Nettotonutzfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> vor. Sie ist damit, weil sie eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> überschreitet, ob ihrer Größe als "kerngebietstypische Spielhalle" einzustufen und dementsprechend im engeren Sinne auch nur in diesem Gebietstyp zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO 1990 können jedoch andererseits in Gewerbegebieten Vergnügungsstätten zugelassen werden, aber nur "ausnahmsweise": Mit dieser Einschränkung hingegen kann im Wege des gemeindlichen Einvernehmens eine Zustimmung zum Betrieb der Spielhalle versagt werden. Das rechtliche Instrumentarium dafür liefert der vorliegende neue Bebauungsplan Nr. 25.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan Nr. 25 zur Schaffung einer abschließenden Rechtssicherheit hinsichtlich der Bestandskraft aufgestellt.

### **5.3 Verfahrensstand**

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung wird nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, weil sich die Planaufstellung wegen überwiegend bereits vorhandener, entsprechender Bebauung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Zudem werden die Ausweisungen des zwar nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes, der aber bei allen Baumaßnahmen zu Grunde lag, überwiegend fast unverändert übernommen.

Der Planentwurf hat dann im Sommer 2001 öffentlich ausgelegen. Aus verschiedenen Gründen ruhte die Planung danach. Sie soll nunmehr mit einer erneuten Auslegung wieder aufgegriffen und zügig zum Abschluss gebracht werden. Das Planverfahren wird daher auch noch nach den alten Rechtsvorschriften des BauGB abgewickelt.

### **5.4 Zweck der Planung**

Neben dem oben dargelegten Zweck der Planungssicherheit, d. h. der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung neuer und zur behutsamen Bestandserweiterung bestehender, vergnügungsstättenfreier Gewerbegebietsflächen, soll der zukünftigen Entwicklung Westerrönfelds als Standort stärkerer Wohn- und Gewerbe- nutzung entsprochen werden.

Die Lage des Gewerbegebietes mit Funktion eines Einkaufszentrums ist nicht weit von den Wohnstandorten entfernt. Es liegt in mitunter fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen des dortigen Handels. Für das westlich gelegene Wohngebiet besteht die für eine fußläufige Erreichbarkeit zwingende Anbindung über einen Fußweg von der Heischstraße an das Gewerbegebiet. Zudem sieht die zukünftige Planung weitere neue Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes vor, so dass dann auch dieser verstärkte Bedarf an standortnahen Einkaufsmöglichkeiten gedeckt werden kann.

Weiterhin ist durch die Nähe des Zentralen Omnibusbahnhofs eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben.

## **5.5 Folgen der Planung für das örtliche Wirtschaftsgefüge**

Aus der Sicht der kommunalen Wirtschaftsförderung kann angeführt werden, dass gegenwärtig keine Flächen für eine Ansiedlung vergleichbarer Anbieter im Ortszentrum vorhanden sind. Eine Schwächung des im Ortskern ansässigen Einzelhandels entsteht durch die Planung nicht, da die Gemeinde Westerrönfeld derzeit nicht über einen Einkaufsmittelpunkt verfügt, wie er in vergleichbar großen Orten vorhanden ist. Die langfristige Entwicklung innerörtlicher Einkaufsstrukturen sieht zwar die Schaffung eines Ortszentrums vor, die Umsetzung sowie der Zeitpunkt sind jedoch momentan nicht absehbar.

Nichtsdestotrotz wird - im langfristigen Interesse zur Schaffung eines Versorgungs- und Haupteinkaufszentrums im Stadtkern - durch textliche Festsetzungen die Verkaufsgrößenflächen und Warensortimente derartig beschränkt, dass sie den innerstädtischen Einzelhandel nicht verdrängen bzw. nicht mit diesem konkurrieren können. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben wird insofern dann ganz untersagt, als sie

- nicht betrieblich untergeordnet sind,
- mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln oder/und
- nicht in einer räumlichen und betrieblichen Verbindung mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Zudem werden Beschränkungen hinsichtlich der Größe an Verkaufsflächen getroffen bzw. Verkaufsflächengrößen restriktiv festgelegt, auf denen mit innenstadtrelevanten Gütern gehandelt wird. Durch diese Regelungen werden die Wettbewerbschancen der (zukünftigen) kleineren innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe gesichert.

Zu den Einkaufszentren größeren Umfangs, definiert als Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nimmt die Landesplanungsbehörde insofern Stellung, als dass (Zitat:) "Städte und Gemeinden mit mittel- oder oberzentralen Versorgungsfunktionen, die nicht über geeignete Flächen für eine ihrer Versorgungsfunktion entsprechende Einzelhandelsausstattung verfügen, ...., eine interkommunale Zusammenarbeit mit geeigneten Nachbargemeinden anstreben" sollen. Geeignet sind u. a. insbesondere Gemeinden, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen" (aus: Der Landesraumordnungsplan 1998: Abschnitt 7.5 (3): 556; in: Amtsblatt für Schleswig-Holstein C 1306 A Nr. 30 v. 27 Juli 1998).

Diese Eignung wäre bei der Gemeinde Westerrönfeld gegeben.

## **6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Ausweisungen des zwar nicht rechtskräftigen B-Planes Nr. 1, der aber bei allen Baumaßnahmen zu Grunde lag, werden fast unverändert übernommen. Um die städtebaulichen Planungsintentionen, wie sie unter Ziffer 4.2 und 5.4 dieser Begründung dargelegt wurden, umzusetzen, wird der Geltungsbereich differenziert ausgewiesen:

- 6.1 Als WA-Gebiet in nördlichen Geltungsbereich am Busbahnhof,
- 6.2 als GEe-Gebiet westlich der Straße "Am Busbahnhof",
- 6.3 als GE-Gebiet südlich und östlich davon sowie
- 6.4 als SO-VB Gebiet in Bundesstraßennähe.

Mit dieser Gewerbegebietseinteilung ist die Errichtung von Gewerbebetrieben wie auch die bauliche Entwicklung von bestehenden Betrieben im Planbereich gemäß den textlichen Festsetzungen gewährleistet. Somit kann die Zustimmung sowohl zu weiteren Gewerbebetrieben auf den entsprechenden Grundstücken gegeben werden, als auch der Bestand an vorhandenen großflächigem Einzelhandel ausgebaut werden.

## **6.1 WA-Gebiet**

Bei dem Einschluss des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in den Geltungsbereich des Plangebietes handelt es sich um eine Übernahme aus dem bereits o. g. Bebauungsplan Nr. 1.

## **6.2 GEe-Gebiete**

Aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung sind die als GEe-Gebiet gekennzeichneten Gewerbeflächen als "eingeschränkte Gewerbegebiete" ausgewiesen. Die Ermächtigungsgrundlage für die Untergliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung bildet der § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.

Die Nutzungsmöglichkeiten in diesem Gewerbegebietstyp werden durch die textlichen Festsetzungen so beschränkt, dass dort nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einschränkung wurde für diejenigen Wohngebäude vorgenommen, die nord-nordwestlich und westlich außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen.

Die "Wesentlichkeit" bezieht sich dabei auf den Störgrad, der von den Betrieben ausgehen könnte. D.h., die Wohnnutzung darf nicht unzumutbar durch Gewerbebetriebe gestört werden. Die Anlagen unterliegen dem Gebot der Rücksichtnahme.

Um den Schutz der dortigen Lebensqualität durch Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB sicherzustellen, wird diese Lärmschutzvorkehrung notwendig. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung hinsichtlich der Lärmemissionen erhalten die Bereiche der eingeschränkten Gewerbefläche von den Lärmwerten her den Charakter von Mischgebietsflächen, so dass die Immissionsschutzprobleme zwischen den unterschiedlichen Baubereichen abgefangen werden. Eine Mischgebietsausweisung ist neben einem Allgemeinen Wohngebiet ohne Probleme möglich. Durch die eingeschränkte Gewerbegebietsfestsetzung entstehen für die angrenzenden Wohngebäude hinsichtlich der Lärmimmissionen keine besonderen Nachteile. Diese Gebietsabstaffelungen (WA-MI bzw. GEe-GE) sind baurechtlich ohne besondere lärmindernde Maßnahmen zulässig.

Bei einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß und einer abweichenden Bauweise, d. h. dass Grenzabstände nach der offenen Bauweise zwar einzuhalten, aber eben Gebäudelängen von mehr 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 2 und 3 BauNVO), ist durch die



festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 eine gute gewerbliche Nutzung der Grundstücke weiterhin möglich.

Die GRZ ist eine Verhältniszahl und definiert, wieviel m<sup>2</sup> Baugrundstück von baulichen Anlagen - gemessen an der Gesamtgrundstücksfläche - überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 u. 2 BauNVO). Die höchste zulässige GRZ wird nach § 17 BauNVO in Gewerbegebieten mit 0,8 festgelegt. Das bedeutet, dass z. B. bei einer Grundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> eine überbaubare Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig ist. In diesem Fall könnte die GEE-Fläche in der Größe von insgesamt 18.500 m<sup>2</sup> mit 14.800 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die sonstigen versiegelten Flächen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) eines Grundstücks mitzurechnet werden, bedeutet dies, dass durch die Regelungen der Baunutzungsverordnung die Obergrenze des baulichen Maßes auch bei einer 0,6-Festlegung indirekt wieder erreicht wird.

Eine höher festgesetzte Grundflächenzahl als 0,8 wäre aus rechtlichen Gründen nicht zu verwirklichen, obgleich der Gesetzgeber in § 19 Abs. 4 2. Halbsatz BauNVO "weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß" durchaus zulässt, die für kleinere Bereiche hier durch textliche Regelungen auch eingeräumt werden.

Die Festlegung einer Firsthöhe im GEE-Gebiet von 8,0 m bzw. 9,0 m oder 12,0 m orientiert sich zum einen an den Gebäudebestand. Zum anderen aber wird durch diese Vorgabe, bspw. im Falle einer Betriebserweiterung oder Neuerrichtung (vgl. SB-Markt auf Baufläche "A", Ziffer 6.3.1), verhindert, dass die Höhenentwicklung der Gebäude überdimensional ausfallen wird. Dies könnte sich - insbesondere am Rand des Planbereiches - störend auf das nächstgelegene Wohngebiet auswirken (Schattenwurf), als auch eine Anpassung an das Ortsbild von Westerrönfeld vermissen lassen. Es wird mit dieser Festsetzung hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass keine zu hohen Baukörper entstehen (z. B. riesige eingeschossige Gewerbehallen), die sich vom Siedlungsrand aus negativ auf das Weichbild des Ortes abzeichnen würden, die aber gerade in einem Gewerbegebiet denkbar wären.

### **6.3. GE-Gebiete**

#### **6.3.1. GE-Flächen mit Kennzeichnung "A" und „B“**

Auf den GE-Flächen "A" und „B“ sind im Rahmen einer Ausnahmeregelung die Zulassung eines Lebensmittelmarktes möglich. Grundlage dieser ausnahmsweisen Zulassung ist, dass dort alte Gebäude abgerissen und neue SB-Märkte errichtet werden sollen. Die Gesamtverkaufsfläche darf jedoch 1.100 m<sup>2</sup> auf der Fläche „A“ und 800 m<sup>2</sup> auf Fläche „B“ nicht überschreiten. Diejenigen Flächen, auf denen Güter verkauft werden, die auch in der Innenstadt Westerrönfelds angeboten werden (ausgenommen natürlich Lebensmittel, gemeint sind Non-Food-Artikel), dürfen dabei 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Es wird für die Baufläche „A“ eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO darf hier die Gebäudelänge höchstens 50 m betragen. Die zulässige Grundfläche (GR) wird mit maximal 1600 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 6.874 m<sup>2</sup>. Dies würde einer GRZ von 0,2 entsprechen.

Für die Baufläche „B“ gelten die Maßgaben für das Maß der Nutzung wie für die angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen, so dass sich die zukünftigen Gebäude der Umgebung anpassen werden.

Die Zu- und Abfahrten der Baufläche „B“ sollen im Bebauungsplan nicht geregelt werden, um dem Betreiber die Möglichkeit offen zu lassen, wie der geplante Markt angefahren werden kann. Die Gemeinde wird sich aber vertraglich zusichern lassen, dass sie bei eventuell auftretenden Problemen eine verkehrsgerechte Steuerung einleiten kann.

### **6.3.2. Übrige GE-Flächen**

Auf diesen Baugebietsflächen ist der Bestand übernommen worden. Gleichzeitig gelten zum Maß der Bebauung die gleichen Aussagen, die in Ziffer 6.2 getroffen wurden.

### **6.4 SO-VB Gebiet**

Dem auf dieser Fläche vorhandenen Verbrauchermarkt (Fa. Wandmaker) wird durch die Festsetzung gemäß § 11 Abs. 2 als „Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung als Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe und der Art der Nutzung als Verbrauchermarkt“ eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit geboten, denn er ist an die Obergrenze der Entwicklung angelangt. Erweiterungsbedarf wurde bereits angemeldet.

Als Verkaufsfläche (VK) ist nun eine Erweiterung bis zu max. 1.800 m<sup>2</sup> möglich, die überbaubare Grundfläche (GR) darf aber 2.800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **7. VERKEHRERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Norden des Plangebietes entlangführende Lindenallee. Die wiederum mündet nach kurzer Wegstrecke in den Kreisel zu der im Osten des Plangebietes vorbeiführenden B 77. Andere Baugebiete werden dabei nicht durchquert bzw. gestreift.

Der Anschluss des Plangebietes an die Lindenallee verläuft unproblematisch durch Gewerbestraßen. Die Straßen „Am Busbahnhof“ und „Rolandskoppel“ nehmen den privaten Einkaufsverkehr sowie den gewerblichen und geschäftlichen An- und Ablieferverkehr auf. Die Straßen sind für Lastkraftwagen ausreichend groß bemessen und die beiden Erschließungsstraßen können den mitunter durch die zukünftigen Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Gewerbeverkehr ohne weiteres aufnehmen.

Die Straßen „Am Busbahnhof“ und „Rolandskoppel“ dienen nur der Erschließung von Gewerbegebieten. Wohngrundstücke, auf denen Kinder spielen, werden durch sie nicht erschlossen, so dass auf den Straßen auch nicht mit spielenden Kindern gerechnet werden muss. Die Wohngrundstücke der „Heischstraße“ grenzen zwar rückwärtig an die Straße „Am Busbahnhof“ an, werden durch diese aber nicht für Kfz. angeschlossen. Sehr wohl besteht aber eine fußläufige Anbindung über einen Stichweg zu den Handelseinrichtungen für den in diesem Wohngebiet lebenden Personenkreis.

Außerhalb der Innenstadt gelegene Einkaufszentren sind i. d. R. in erster Linie auf Käufer ausgerichtet, die mit dem Auto kommen. Deshalb ist die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln hier meistens schlechter. In diesem Gewerbegebiet resp. Plangeltungsbereich, ist jedoch mit dem nahegelegenen ZOB eine unmittelbare funk-

tionale Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben. Die Vorgabe der Landesplanung, "Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs ... in örtliche und regionale ÖPNV-Netze einzubinden", wird hiermit erfüllt (LROPL 1998: Abschnitt 7.5 (4): 556).

Wegen der guten infrastrukturellen Anbindung an den überregionalen Verkehr (über die Straßen "Rolandskoppel" und "Am Busbahnhof" direkt an die Bundesstraße 77), an die weiter südlich vorhandenen jüngeren Gewerbegebiete sowie aufgrund der guten Versorgung mit Bussen des öffentlichen Personenverkehrs, ist es also sinnvoll an dieser Stelle im Stadtgebiet weitere Gewerbeentwicklung zuzulassen, die den existenten Bedarf an derartig genutzten Grundstücksflächen deckt.

Zu einem späteren Zeitpunkt, nach fortgeschrittener städtebaulicher Entwicklung der Wohn- und Gewerbeansiedlung, ist es verkehrsplanerisch angedacht, das südlich angrenzende Gewerbegebiet mit einer eigenen Zufahrt zu der B 77 anzubinden.

Für die Bewohner von Betriebs- und Werkwohnungen sind auf den Grundstücksflächen entsprechend der Stellplatzverpflichtung genügend Stellplätze vorhanden. Auch für den Gewerbeverkehr stehen ausreichend offene Stellplätze zu Verfügung. Öffentlicher Parkraum muss deshalb nicht geschaffen werden. Parkbuchten an öffentlichen Straßen sind nicht notwendig, weil die Geschäfte zum Einkauf sog. Kofferraumlebensmittel mit dem Pkw. direkt angefahren werden.

## **8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen, durch die die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes verursacht werden, sind nicht notwendig. Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um Bestandsflächen.

Der vom Landschaftsarchitekten Klapper aus Moflsee für die Vorbereitung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitete Landschaftsplan für die Gemeinde Westerrönfeld (Stand: 17.07.1996) weist die gesamte Fläche als "Gewerbe- und Industriegebiet" aus. Sensible Landschaftsbereiche sind in dem Geltungsbereich nicht betroffen.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Da der nordwestliche Teil des Plangebietes nur als ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, verbunden mit der Maßgabe, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung aus rechtlicher Sicht für die weitere Gewerbenutzung kein zusätzlicher Immissionsschutz notwendig.

In dem Abstandsbereich der Bundesstraße 77 werden aus immissionsschutzrechtlichen Erwägungen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, für nicht zulässig erklärt. Weiterhin sind in diesem Schutzbereich Büroräume und Räume für den Aufenthalt nur im rückwärtigen Bereich des jeweiligen Betriebes zulässig.

## 10. ART DER FLÄCHENNUTZUNG UND DEREN FLÄCHENGRÖßEN

### Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet (WA)	412 m <sup>2</sup>	0.04 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe)	18.500 m <sup>2</sup>	1.85 ha
Gewerbegebiete (GE)	90.925 m <sup>2</sup>	9.09 ha
Sondergebiet (SO)	<u>14.245 m<sup>2</sup></u>	<u>1.42 ha</u>
	124.262 m <sup>2</sup>	12.40 ha

### Verkehrsflächen

Am Busbahnhof	6.654 m <sup>2</sup>	0.66 ha
Fußweg	<u>297 m<sup>2</sup></u>	<u>0.03 ha</u>
	6.951 m <sup>2</sup>	0.69 ha

**Größe des Plangebietes insgesamt**      **131.033 m<sup>2</sup>**      **13.09 ha**

## 11. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Die Ableitung des anfallenden Abwassers über die bestehenden Entsorgungseinrichtungen ist problemlos möglich. Die Kläreinrichtungen der Gemeinde Westerrönfeld sind ausreichend. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der dort vorgesehenen großflächigen Ausweisungen weiterer Neubaugebiete wird jedoch über die Kapazitätserweiterung im Klärwerksbereich nachgedacht werden müssen.

## 12. BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND FINANZIERUNG

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht mehr erforderlich, da die Gewerbeflächen bereits im Eigentum der Gemeinde Westerrönfeld stehen.

Der Gemeinde Westerrönfeld ist bekannt, dass ein 10 %-tiger Anteil an den eventuellen Erschließungskosten von der Gemeinde zu finanzieren ist. In diesem Zusammenhang kann auf den Haushaltsplan und die mittelfristige Finanzplanung der Gemeinde Westerrönfeld verwiesen werden. Grundlage für die Erschließungskosten bilden die entsprechenden gesetzlichen Regelungen des BauGB.

Die Erschließungskosten werden ansonsten auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Die Gemeinde Westerrönfeld behält sich auch die Erhebung von Abgaben zur Deckung weiterer Aufwendungen vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrönfeld hat die Begründung am 03.11.2005 gebilligt.

Westerrönfeld, den 06.03.2006

gez. Schülldorf

.....  
Bürgermeister