

AZ: 61-26-188/Herr Schwingen

Drucksache Nr.: 0555/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	20.11.2025	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 188 "Nahversorger
Stoverweg/Ecke Kieler Straße"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

A n t r a g:

1. Für die Fläche des bestehenden Lebensmittelmarktes am Stoverweg ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
2. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche.
3. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

IRIS:

Innenstadt stärken und Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfen entwickeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g:

Die Schwarz-Gruppe beabsichtigt, den Einkaufsmarkt am Standort Stoverweg/Kieler Straße von 1.000 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche zu erweitern und hat über die Lidl Vertriebs-GmbH & Co KG mit Schreiben vom 02.06.2021 und 25.10.2023 jeweils Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kieler Straße/Ilsahl/Tungendorfer Straße“ gestellt. Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch (BauGB), der im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Teilbereiche des Stadtteils Tungendorf die Ansiedlung von Einzelhandel einschränkt. So ist für den genannten Standort lediglich ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Das im Jahr 2016 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in Neumünster. Hier werden als übergeordnete Ziele die Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur festgeschrieben. Diese soll zu einer funktionalen Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten in Neumünster führen, deren Warenangebot sich im Idealfall ergänzen.

Überlagerungen von Einzugsgebieten mit daraus resultierenden negativen Konkurrenzsituationen sind zu vermeiden, indem Angebote der Nahversorgung (insb. Nahrungs- und Genussmittel) in Nahversorgungszentren bzw. an räumlich verteilten Versorgungsstandorten bereitgestellt werden. Das übergeordnete Ziel hierbei ist die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Gebiet der Stadt Neumünster.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben jenseits der 800 m² Verkaufsfläche zugeschrieben, dass sie sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken könnten. Im Einzelfall kann dies auch bedeuten, dass neben den in § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgezählten Auswirkungen (z. B. auf den Verkehr, das Ortsbild, den Naturhaushalt etc.) auch ein Kaufkraftabfluss aus Nahversorgungszentren und solitären Versorgungsstandorten möglich ist. Aus diesem Grund sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß der Baunutzungsverordnung nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 188 „Nahversorger Stoverweg/Ecke Kieler Straße“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Standorterweiterung auf bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um zu prüfen, ob die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhändlers am Stoverweg mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vereinbar ist, wurde eine Kompatibilitätsprüfung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Schluss, dass das Erweiterungsvorhaben einen positiven Beitrag zur bedarfsgerechten wohnortnahen Grundversorgung der Tüngendorfer Bevölkerung leistet. Zudem wurde rechnerisch nachgewiesen, dass im Wesentlichen keine Kaufkraft von anderen Solitärstandorten oder zentralen Versorgungsbereichen abgezogen wird. Deshalb hält das Gutachten die Erweiterung insgesamt für vertretbar, obwohl der Standort sich in einer nicht integrierten Streulage befindet und deshalb mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vollständig vereinbar ist. Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Einschätzung kann nunmehr das Bauleitplanverfahren zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Erweiterungsvorhabens eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entfällt ebenfalls, da dieser stattdessen im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Eine wichtige Voraussetzung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist der Nachweis, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Als Entscheidungsgrundlage, ob ein Vorhaben UVP-pflichtig ist, dient das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G). Dieses schreibt in Anlage 1, Nr. 18.6.2 vor, dass bei großflächigem Einzelhandel mit zwischen 1.200 m² und 5.000 m² Verkaufsfläche eine Vorprüfung erforderlich ist. Diese wurde als Gutachterleistung beauftragt und liegt als Grundlage für diesen Aufstellungsbeschluss vor (siehe Anlage 2). Das Fachbüro kommt zu dem Schluss, dass keine entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden und eine Umweltverträglichkeitsprüfung deshalb nicht erforderlich ist. Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden.

Auswirkungen der Beschlussfassung auf das Klima:

Die Umsetzung dieser Bauleitplanung führt zu einer klassischen Bautätigkeit im Bereich des seriellen Hallenbaus. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes handelt, werden durch das Vorhaben kaum zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Dennoch entstehen zusätzliche Energieverbräuche durch den Abriss des Bestandsgebäudes sowie Treibhausgasemissionen für die Herstellung und den Transport der Baumaterialien für den Neubau. Diese können zumindest reduziert werden, indem ein Recycling der verbauten Rohstoffe erfolgt sowie die aktuellen energetischen Anforderungen bei Neubauten erfüllt werden.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung
3. Kompatibilitätsprüfung – Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster