

AZ: IV 61-26-147

Drucksache Nr.: 0058/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	01.07.2008	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	10.07.2008	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	15.07.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 147 "Östlich Rends-
burger Straße / Heider Bahn"**

- Neufassung des Plangeltungsbereiches
- Fortführung des Planverfahrens als ein-
facher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a
Baugesetzbuch (BauGB)

A n t r a g:

1. Die Plangeltungsbereiche des Bebauungs-
planes Nr. 147 „Gewerbegebiet Rendsbur-
ger Straße“ sowie des Bebauungsplanes Nr.
147 A „Ehemaliger Güterbahnhof Rends-
burger Straße“ werden zusammengeführt.
Der Plangeltungsbereich umfasst somit das
Gebiet östlich der Rendsburger Straße zwi-
schen den Bahnanlagen und der Straßenun-
terführung am Hauptbahnhof.
2. Der Fortführung des Verfahrens zur Auf-
stellung eines Bebauungsplanes für den zu-
sammengeführten Geltungsbereich wird
zugestimmt. Der Plan soll als einfacher Be-
bauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB
unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr.
147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider

Bahn“ aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan sind Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechend den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Neumünster zu treffen.

3. Es findet das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sind nicht durchzuführen.
4. Der Fortführungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat in ihrer Sitzung am 10./11. Februar 1987 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbegebiet Rendsburger Straße“ gefasst. Mit diesem Bebauungsplan sollte die Umnutzung ehemaliger Bundesbahnanlagen zu einem Gewerbe- und Mischgebiet planungsrechtlich gesteuert werden. Insbesondere aufgrund der ungeklärten Altlastenproblematik in diesem Bereich wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch Anfang der 90er Jahre nicht fortgesetzt. Auf Antrag einer Investorengruppe wurde im Jahre 1995 das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für den südlichen Teilbereich des Gebietes eingeleitet; die Planung sah die Errichtung eines Geschäftskomplexes mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände vor, wobei auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 noch nicht enthaltene Bereich der ehemaligen DB-Eilgutabfertigung mit erfasst wurde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Jahre 1997 zwar für ein Teilgebiet als Satzung beschlossen, das zwischenzeitlich geänderte Nutzungskonzept des Investors verhinderte jedoch seine Inkraftsetzung. Um das Ansiedlungsprojekt dennoch zu ermöglichen und mit flexibleren Nutzungsmöglichkeiten auszustatten, wurde ab dem Jahr 2001 ein erneutes Planverfahren zur Aufstellung des „regulären“ Bebauungsplanes Nr. 147 A „Ehemaliger Güterbahnhof Rendsburger Straße“ begonnen. Auch dieses Planverfahren konnte vor allem wegen der nicht vollständig geklärten Altlastensituation nicht abgeschlossen werden und ruht daher seit dem Jahre 2002. Das Ansiedlungsvorhaben wurde jedoch auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) bereits während der Planaufstellung genehmigt.

Aufgrund der zwischenzeitlich erheblich geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen kann der Bebauungsplan Nr. 147 A nicht mehr - wie ursprünglich vorgesehen - nach Klärung der Altlastenproblematik in Kraft gesetzt werden. Vielmehr wäre das Aufstellungsverfahren nahezu komplett zu wiederholen.

Die bestehenden Nutzungen im Gebiet bilden einen Rahmen, der auch eine Beurteilung hinzutretender Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB nach dem sog. Einfügungsgebot ermöglicht. Ein planerischer Handlungsbedarf ergibt sich jedoch weiterhin in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen: Der Gebietscharakter entspricht im nördlichen Planbereich dem eines Gewerbegebietes, im südlichen Bereich besteht eine Gemengelage, die durch z. T. großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt ist. Ohne Bebauungsplan wären demnach in dem gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, da sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterhin erforderlich, um Steuerungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu erlangen und die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich einer Konzentration dieser Einrichtungen in den bestehenden Versorgungszentren abzusichern. Dies erscheint in besonderem Maße erforderlich, da sich im Gebiet mehrere brachliegende bzw. zur Umnutzung anstehende Gewerbegrundstücke befinden, die aufgrund ihrer Lage und Größe eine hohe Attraktivität für weitere Einzelhandelsansiedlungen besitzen. Ein weitergehender städtebaulicher Regelungsbedarf zur grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes besteht jedoch aus heutiger Sicht nicht mehr unmittelbar.

Es wird daher vorgeschlagen, den gesamten Bereich beider o.g. Bebauungspläne, also das Gebiet zwischen Rendsburger Straße und den Bahnanlagen von der Unterführung im Süden bis zum Übergang der Heider Bahn im Norden, mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 a i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich Regelungen zu zulässigen Einzelhandelsnutzungen enthält, zu erfassen. Hierzu einige Erläuterungen:

Der Bundesgesetzgeber hat in der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 mit dem neu eingefügten § 9 Abs. 2a den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne aufzustellen, deren ausschließlicher Regelungsgehalt in der Beschränkung einzelner ansonsten nach § 34 BauGB zulässiger Nutzungen besteht. Beabsichtigter Anwendungsbereich dieses Instrumentes ist vor allem der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer Erhaltung und geordneten Entwicklung der Versorgungsstrukturen; Voraussetzung für seine Anwendung ist das Vorliegen eines entsprechenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die Stadt Neumünster stellt derzeit ein Einzelhandelskonzept auf, dessen Grundaussagen bereits von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 29.04.2008 einstimmig beschlossen wurden. Eine der Kernaussagen des Konzeptes zielt darauf ab, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur noch im Hauptgeschäftsbereich, in den Nahversorgungszentren sowie an bestimmten, bereits etablierten Sonderstandorten angesiedelt werden sollen. In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dagegen generell ausgeschlossen werden. Insofern werden die Voraussetzungen zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes durch das Einzelhandelskonzept geschaffen, wobei im Rahmen der Fertigstellung dieses Konzeptes noch detaillierte Aussagen bezüglich der Nahversorgungsbereiche in den Stadtteilen zu entwickeln sind.

Da der vorliegende Bereich an der Rendsburger Straße weder dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt zuzuordnen noch als Nahversorgungszentrum oder als Sonderstandort anzusehen ist, sollen weitere Einzelhandelsansiedlungen hier nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dabei jedoch den Bestandsschutz und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen berücksichtigen

Im Interesse einer zügigen Umsetzung der Planungsziele soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Anwendung finden.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Übersichtsplan B-Plan Nr. 147 „Ehemaliger Güterbahnhof Rendsburger Straße“
- Übersicht B-Pläne Nr. 147 und 147 A (alt)