

AZ:

**Drucksache Nr.: 0287/2008/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Hauptausschuss	05.05.2009	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	07.05.2009	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	19.05.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Erster Stadtrat

**Verhandlungsgegenstand:**

**1. Vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Kuhberg / Großflecken / Lütjenstraße / Kleinflecken" einschließlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kuhberg - Kieler Straße - Am Alten Kirchhof - Christianstraße", der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kuhberg - Johannisstraße - Kieler Straße", der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Großflecken (Ostseite) zwischen Schwale, Klosterinsel und Post", der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Ecke Haart / Altonaer Straße", der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 "Kleinflecken" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 "Alte Post"**

**- Aufstellungsbeschluss**

**A n t r a g :**

1. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 129 „Kuhberg / Großflecken / Lütjenstraße / Kleinflecken“ im Stadtteil Stadtmitte ist wie folgt zu ändern und zu erweitern:
  - a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um den Bereich des Hauptbahnhofs-

gebäudes am Konrad-Adenauer-Platz (Gemarkung Neumünster -6494, Flur 30, Flurstücke 569 (teilweise) und 569) erweitert.

- b) Die im Bebauungsplan Nr. 129 als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“, als 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rückwärtige Aufschließungsstraße mit Einstellplätzen für die Grundstücke Großfleckenwestseite zwischen Lütjenstraße und Wittorfer Straße“ und als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Gebiet zwischen Kleinflecken, Mühlenhof, Schwale, Schützenstraße, Schleusberg und Wiemans Gang“ bezeichneten Gebiete sollen als Teil-Geltungsbereiche des selbständigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 129 festgesetzt werden.
  - c) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so zu erweitern, dass ein rechtlich eindeutiger Ausschluss von Spielhallen erfolgt.
2. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 129 geänderten Bebauungspläne Nr. 1 „Kuhberg - Kieler Straße - Am Alten Kirchhof - Christianstraße“, Nr. 2 „Kuhberg - Johannisstraße - Kieler Straße“, Nr. 5 „Großflecken (Ostseite) zwischen Schwale, Klosterinsel und Post“ und Nr. 119 „Kleinflecken“ sowie die Bebauungspläne Nr. 105 „Ecke Haart / Altonaer Straße“ und Nr. 130 „Alte Post“ sind den o.g. Planungszielen entsprechend anzupassen.
  3. Die Planverfahren sollen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.
  4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
  5. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten

## **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 129 „Kuhberg / Großflecken / Lütjenstraße / Kleinflecken“ wurde in den Jahren 1984 - 1986 aufgestellt. Er erstreckt sich über mehrere Teilgeltungsbereiche in der Innenstadt der Stadt Neumünster und setzt für diese Bereiche eine Nutzung als Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Der wesentliche Planinhalt besteht in einem Ausschluss von Spielhallen sowie Sexshops, -kinos und ähnlichen Nutzungen. Da keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Grundstückerschließung etc. getroffen werden, handelt es sich um einen sogenannten *einfachen* Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier - über die vom Bebauungsplan geregelten Aspekte hinaus - somit weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 verband sich seinerzeit auch eine Änderung der bereits bestehenden Innenstadt-Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 (neu), Nr. 5, Nr. 13, Nr. 71 und Nr. 119; für die Grundstücke in diesen Plangebieten wurden ebenfalls entsprechende Ausschlussregelungen für die o.g. Nutzungen getroffen. Die sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne hatten jedoch weiterhin Bestand.

Diese Planung weist nach heutiger Erkenntnis in mehrfacher Hinsicht Anpassungsbedarf auf:

### **A. Inhaltlicher Anpassungsbedarf:**

- A.1 Die Festsetzung zum Ausschluss von Sexshops („Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind“) wurde in einem 1986 gegen den Bebauungsplan Nr. 129 angestrebten Normenkontrollverfahren vom Obergericht Lüneburg als zu weitgehend und praxisfremd befunden und daher für nichtig erklärt. Diese Festsetzung ist nicht mehr anzuwenden und sollte daher aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Weiterhin wirksam ist dagegen der Ausschluss von Sexkinos und ähnlichen Vergnügungsstätten.
- A.2 Der Bebauungsplan Nr. 129 und die parallel geänderten Innenstadt-Bebauungspläne enthalten einen Wortlaut, nach dem u.a. „Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielautomaten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen“ ausgeschlossen sind. Die zugrundeliegende Bestimmung der Gewerbeordnung wird hierbei nur auszugsweise zitiert, denn § 33 i der Gewerbeordnung umfasst auch die Veranstaltung sonstiger (also nicht automatengebundener) Spiele. Durch eine Erweiterung der Ausschlussfestsetzung um diese Nutzungen könnten u.a. auch Wettbüros erfasst werden, deren Präsenz in der Innenstadt in jüngerer Vergangenheit deutlich zugenommen hat, und deren störende städtebauliche Auswirkungen durchaus mit denen von Spielhallen vergleichbar sind.

### **B. Räumlicher Anpassungsbedarf:**

- B.1 Die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 129 entsprechend geänderten Bebauungspläne Nr. 4 (neu), 13 und 71 sind aufgrund von Verfahrensmängeln unwirksam und nicht mehr anwendbar bzw. zwischenzeitlich bereits aufgehoben. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten die betreffenden Gebiete daher in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 129 aufgenommen werden, so dass die beabsichtigten Ausschlussregelungen hier zweifelsfrei weiterhin Geltung besitzen.

- B.2 Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 129 wurden im Jahre 1988 bzw. 1993 die Innenstadt-Bebauungspläne Nr. 105 „Ecke Haart / Altonaer Straße“ und Nr. 130 „Alte Post“ aufgestellt. Diese enthalten die Ausschlussfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 129, reduziert um den unwirksamen Ausschluss von Sexshops; diese Festsetzung sollte ebenfalls um einen Ausschluss von Veranstaltungsorten sonstiger Spiele (wie unter A.2 erläutert) ergänzt werden.
- B.3 Über die bereits von den o.g. Bebauungsplänen erfassten Gebiete hinaus besteht entsprechender Planungsbedarf auch für das Grundstück des Hauptbahnhofsgebäudes am Konrad-Adenauer-Platz, da eine Ansiedlung von Spielhallen o.ä. durch Umnutzung bestehender Bahnhofsräumlichkeiten den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen könnte.

Es wird daher vorgeschlagen, den einfachen Bebauungsplan Nr. 129 räumlich und inhaltlich zu ändern und zu erweitern sowie die Festsetzungen der sonstigen Bebauungspläne durch entsprechende Änderungen gleichfalls anzupassen. Da durch die Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, können sie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Auftrag

Unterlehberg  
Oberbürgermeister

Arend  
Erster Stadtrat

**Anlagen:**

- Übersichtsplan
- B-Plan Nr. 129 (Verkleinerung)
- Übersicht der geltenden und vorgesehenen Festsetzungen