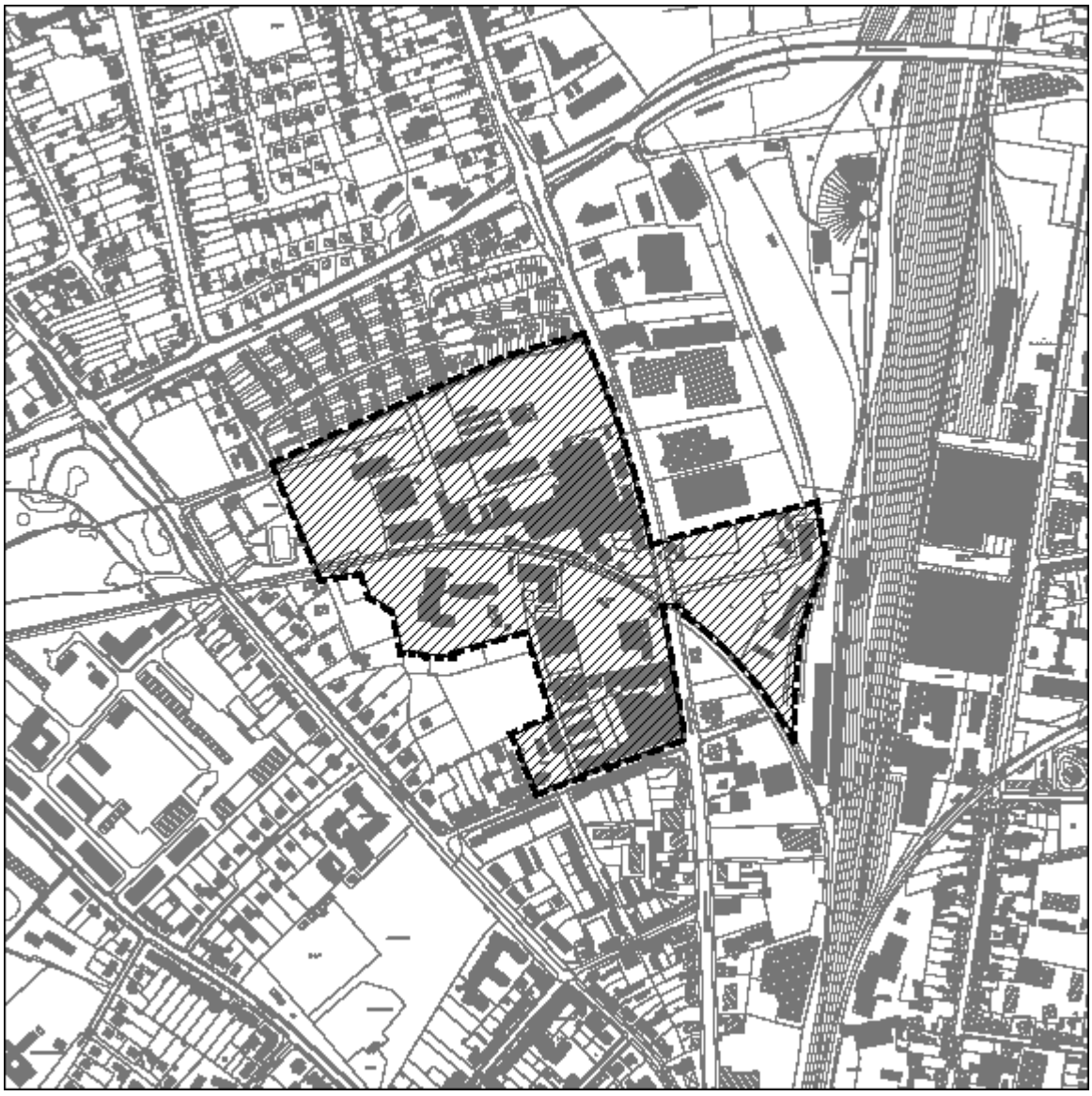
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36
- Rendsburger Straße zwischen Sedanstraße und Robert-Koch-Straße -

für das Gebiet der Grundstücke Rendsburger Straße 76a-78 (gerade Hausnummern) und 81-111 (ungerade Hausnummern) sowie Sedanstraße 13-25 (ungerade Hausnummern) in den Stadtteilen Gartenstadt und Stadtmitte



Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 10.06.2009
Anlagen: 14

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

2. Planungsanlass

3. Plangebiet

4. Ausgangslage, Bestand

5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

6. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

2. Festsetzungen für die Baugrundstücke

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

2. Rechtsfolgen

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

2. Kosten und Finanzierung

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.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2007 wurde in § 9 der Absatz 2 a neu eingefügt. Diese Vorschrift ermöglicht die Aufstellung einfacher Bebauungspläne im Innenbereich zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Interesse der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Der Regelungsinhalt dieser Bebauungspläne kann auf Bestimmungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einzelner nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ansonsten zulässiger Nutzungen beschränkt werden. Die sonstige Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich - entsprechend einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - weiterhin nach § 34 BauGB

Für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthalten, kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Die Planung darf jedoch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegen; des weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Diese Anwendungskriterien werden durch die vorliegende Planung erfüllt; der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2. Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten konsequent fortzusetzen. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange sind Vorgaben für eine zweckentsprechende und nachhaltige Entwicklung der städtischen Versorgungsstrukturen zu treffen; die Regelungen folgen hierbei den bereits vorliegenden Empfehlungen des am 02.12.2008 von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster.[1]

[1] Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Endbericht -, Dortmund, Oktober 2008

In diesem Einzelhandelskonzept wird die bestehende Versorgungsstruktur Neumünsters folgendermaßen charakterisiert:

> *Insgesamt ist festzuhalten, dass der Neumünsteraner Einzelhandel eine quantitativ ausgewogene Angebots- und Nachfragestruktur aufweist. Es bestehen keine nennenswerten Angebotsdefizite. Negativ zu erwähnen ist ein Ungleichgewicht in der räumlichen Angebotsstruktur zwischen Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. integrierten Lagen auf der einen und städtebaulich nicht integrierten Standorten auf der anderen Seite. Wünschenswert ist hier eine funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche.*[2]

Es besteht in Neumünster ein überproportionaler Anteil an Einzelhandelsflächen außerhalb der traditionellen Versorgungszentren und der städtebaulich integrierten Lagen. Die Entwicklung hin zu Einzelhandelsstandorten außerhalb der Versorgungszentren lässt sich vor allem auf die betriebswirtschaftlich günstigeren Rahmenbedingungen an nicht-integrierten Standorten - niedrigere Grundstückspreise, größere Flächen, wenig Einschränkungen, gute verkehrliche Erreichbarkeit, etc.- zurückführen. Die Überlegenheit dieser Standorte spiegelt sich vor allem in den jüngere Entwicklungstendenzen und Ansiedlungsanfragen im Einzelhandel wider. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:

> *Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich diese „Überlegenheit" verkehrsgünstiger Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der Innenstadt und der Nahversorgungszentren als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden, besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren konsequent zu steuern.*[3]

Im Einzelhandelskonzept werden daher vier Grundsätze entwickelt, die zu einer räumlich-strukturellen Verbesserung der Angebotssituation in Neumünster beitragen und somit die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen sollen.[4] Mit diesen Grundsätzen wird festgelegt, 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 grundsätzlich nicht mehr ermöglicht werden. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg"; untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in diesen Gebieten unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu des weiteren aus:

> *Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus baurechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Neumünster, als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche), sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden. Angesichts*

[2] ebd., S. 41
[3] ebd., S. 53
[4] ebd., S. 87 ff

fehlender Potenziale in den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen ist auf die Ausweisung neuer spezieller Sondergebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen zu verzichten. Demzufolge gelten bestehende Sonderstandorte als Vorrangstandorte für solche Ansiedlungsvorhaben (...) Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der Innenstadt und der Sonderstandorte können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreitet („Aktiver" Bestandsschutz).[5]

Die Stadt Neumünster hat bereits in den vergangenen Jahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechende Ausschlussfestsetzungen konsequent getroffen. Neben einer Reihe von qualifizierten Bebauungsplänen für neue Gewerbegebiete wurden in jüngerer Vergangenheit auch vermehrt einfache Bebauungspläne aufgestellt, deren Regelungen vorwiegend oder ausschließlich in der entsprechenden Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bebauungspläne Nr. 59 „Stoverweg / Friedrich-Wöhler-Straße" und Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn". Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

3. Plangebiet

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 befindet sich rd. einen Kilometer nördlich der Innenstadt Neumünsters und erstreckt sich über beiderseits der Rendsburger Straße gelegene Flächen mit einer Größe von insgesamt rd. 18 ha. Es umfasst die folgenden Grundstücke:

- Rendsburger Straße 76a-78 (östlich der Rendsburger Straße, gerade Hausnummern),
- Rendsburger Straße 81-111 (westlich der Rendsburger Straße, ungerade Hausnummern),
- Sedanstraße 13-25 (nördlich der Sedanstraße, ungerade Hausnummern).

Das Plangebiet wird in ost-westlicher Richtung von der Bahnlinie Neumünster - Heide durchquert. Der nördlich der Bahntrasse gelegene Abschnitt des Gebietes wird westlich der Rendsburger Straße größtenteils von einem größeren metallverarbeitenden Gewerbebetrieb eingenommen. Teile dieses Geländes liegen derzeit brach. Im östlich der Rendsburger Straße gelegenen Bereich liegt eine Bahnfläche, auf der sich eine Kleingartenanlage sowie - im straßenabgewandten Bereich - bahnbetriebszugehörige Nutzungen befinden. Der Bereich südlich der Heider Bahn wird ebenfalls überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Neben einem Bus-Betriebshof einem größeren Verwaltungsgebäude sowie weiteren kleineren Gewerbehallen befindet sich hier das brachliegende Grundstück der Nordischen Stahlwerke im Eckbereich Rendsburger Straße / Sedanstraße. Dieses Grundstück steht derzeit zur Wiedernutzung an; es liegt ein positiver Vorbescheid zur Errichtung eines Hotelkomplexes mit Büro- und Veranstaltungsräumlichkeiten vor. Das Plangebiet umfasst darüber hinaus einige an der Sedanstraße gelegene Wohngrundstücke.

Im Norden, Westen und Süden wird das Gebiet vorwiegend durch Wohnsiedlungsbereiche begrenzt. An der Carlstraße befindet sich darüber hinaus eine Tennisanlage sowie - im Inneren des Baublocks zwischen Carlstraße, Sedanstraße und Rendsburger Straße - eine kleinere Waldfläche.

[5] ebd., S. 92 f

Nordöstlich schließt sich jenseits der Rendsburger Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ an das Plangebiet an; dieser im Jahre 1987 aufgestellte Plan sowie seine 1999 aufgestellte 1. Änderung setzen für den Bereich ein Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe fest. Die Nutzung der Grundstücke entspricht diesen Festsetzungen (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel A.4). Südöstlich des Plangebietes erstreckt sich der Geltungsbereich des im Jahre 2009 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn“; wie der vorliegende Bebauungsplan Nr. 36 ist auch dies ein einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Einzelhandelsbetriebe sind - bis auf die vorhandenen Ladengeschäfte - in diesem Bereich ausgeschlossen.

Der südwestliche, zwischen Rendsburger Straße, Sedanstraße und Heider Bahn gelegene Teil des Plangebietes wird durch den im Jahre 2002 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 „Nördlich Sedanstraße“ erfasst. Das mit dem Beschluss verbundene Planungsziel bestand in der in der städtebaulichen Neuordnung des Bereiches, der Abgrenzung der im Blockinneren befindlichen Waldfläche gegenüber baulichen Nutzungsansprüchen sowie in der Sicherung einer Grün- und Wegeverbindung entlang der Heider Bahn. Im Laufe der Planbearbeitung hat sich jedoch herausgestellt, dass für die hier vorzufindenden städtebaulichen Problemstellungen kurzfristig keine umfassenden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden konnten. Eine Fortführung dieses Planverfahrens ist vor diesem Hintergrund zumindest für den von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 erfassten Teilbereich nicht vorgesehen. Dieser Bereich wird daher aus dem Bebauungsplan Nr. 146 herausgelöst.

4. Ausgangslage, Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden. In dessen näherer Umgebung, östlich der Rendsburger Straße, sind jedoch z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig, darunter ein Elektro-Fachmarkt, ein Möbelmarkt, ein Lebensmittel-Discounter und ein Matratzen- und Möbelmarkt. Der Umgebungsbereich des Gebietes ist somit bereits in nicht unerheblichem Maße durch z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Insgesamt stellt sich das Gebiet als eine Gemengelage dar, die aufgrund der z.T. kleinräumigen Mischung unterschiedlicher Nutzungen keiner der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung vollständig entspricht; in großen Teilen kommt der Charakter aber dem eines Gewerbegebietes nahe. Aufgrund dieser Prägung sowie der Existenz von Einzelhandelsbetrieben in der näheren Umgebung wären solche Nutzungen zumindest bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Das Gebiet ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept insgesamt kein geeigneter Standort für eine weitere konzentrierte Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen. Eine deutliche Ausweitung des innenstadtrelevanten Einzelhandelsangebotes auf diesen Standort würde zu einem weiteren Abzug von Kaufkraft aus dem Hauptgeschäftsbereich und somit zu einer weiteren Beeinträchtigung von dessen Entwicklungsmöglichkeiten führen; diese soll daher nicht gestattet werden.[6]

Auch in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist der Bereich größtenteils als siedlungsräumlich nur unzureichend integriert einzustufen. Dieser Bereich des Stadtgebietes weist

[6] vgl. Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (Junker + Kruse, S. 88 ff)

bereits derzeit einen hohen quantitativen Besatz an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen (Vollsortimentern bzw. Discountern) auf. Der vorhandene Geschäftsbestand ist nicht durchgehend räumlich konzentriert, sondern befindet sich zum Teil in auto-orientierten Streulagen; die traditionellen Nahversorgungszentren haben diesen gegenüber bereits einen Funktionsverlust hinnehmen müssen.

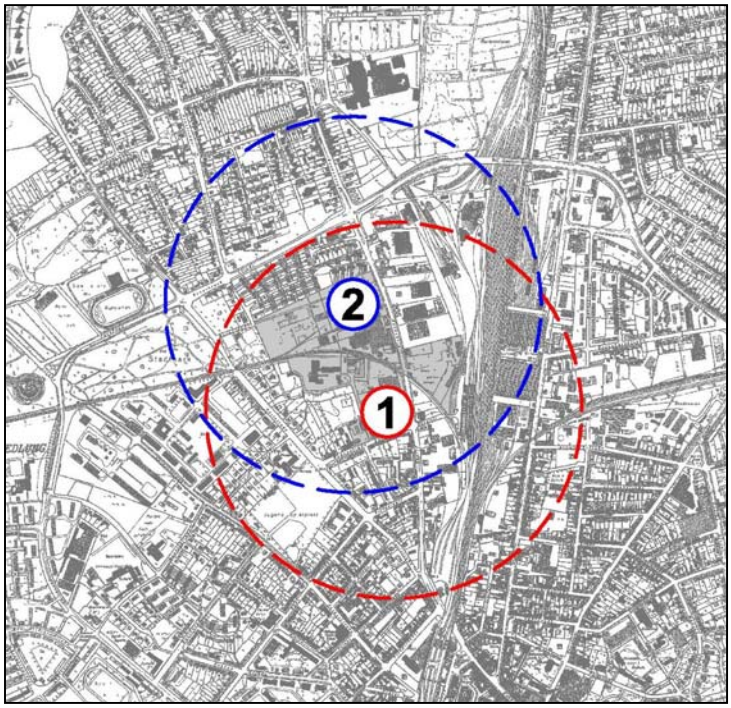


Abb. 1: Abb. 1: Untersuchte potentielle Ansiedlungsstandorte mit 600m -Radien

Hinsichtlich der Eignung des Plangebietes als zusätzlicher Nahversorgungsstandort wurden exemplarisch zwei potentielle Grundstücksbereiche nach den im Einzelhandelskonzept dargelegten Kriterien[7] untersucht, ein Standort im Süden (Ecke Rendsburger Straße / Sedanstraße) sowie ein Standort an der Rendsburger Straße im Norden des Gebietes. Die beiden Standorte mit ihren angenommenen fußläufigen Einzugsbereichen von 600 m Radius sind in der nebenstehenden Grafik dargestellt. Die Kaufkraftabschöpfung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche in den potentiellen Einzugsgebieten würde sich (differenziert nach den Betriebsformen Vollsortimenter und Discounter) wie in der untenstehenden Tabelle aufgeführt darstellen:

	Standort 1		**Standort 2**	
Einwohner im 600m-Radius	2.450		1.500	
Sortimentsspezifische Kaufkraft / EW / Jahr	1.900 €		1.900 €	
Sortimentsspezifische Kaufkraft ges. / Jahr	4.655.000 €		2.850.000 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	Vollsortimenter	Discounter
Verkaufsfläche m²	800	800	800	800
Flächenproduktivität / m² / Jahr	4.000 €	6.000 €	4.000 €	6.000 €
Umsatz / Jahr	3.200.000 €	4.800.000 €	3.200.000 €	4.800.000 €
Kaufkraftabschöpfung	**69%**	**103%**	**112%**	**168%**

Es wird deutlich, dass die Ansiedlung eines solchen Lebensmittelgeschäftes zu einer Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft von deutlich über 35 % führen würde. Insbesondere am nördlichen Standort würde der Einzugsbereich aufgrund der nicht ausreichenden Mantelbevölkerung deutlich über den fußläufig erreichbaren Umkreis hinausgehen. Insgesamt bietet die Umgebung somit keinen ausreichend tragfähigen Einzugsbereich für einen hinzutretenden Lebensmittel-Vollsortimenter oder -Discounter dieser Größenordnung. Unter den im Einzelhandelskonzept vorgegebenen Prämissen ist das Plangebiet daher kein sinnvoller entsprechender Ergänzungs-

[7] Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Versorgungsbereiche können „dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.“ (ebd., S. 92)

standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Es muss davon ausgegangen werden, dass jegliches im Plangebiet hinzutretendes Vorhaben von strukturprägender Größe (ab 400 m² Verkaufsfläche) zur Behinderung einer Entwicklung der traditionellen Versorgungszentren beitragen würde.

Um die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren - insbesondere die der Innenstadt als Versorgungszentrum oberzentralen Ranges - zu stärken und ihre Entwicklungsperspektiven nicht zusätzlich einzuschränken, ist eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen an dem vorliegenden Standort daher städtebaulich erforderlich.

5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der **Flächennutzungsplan 1990** in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Der nördliche Teil des Gewerbegrundstücks Rendsburger Straße 111 wird von der Darstellung eines rd. 30 m breiten Grünzuges überlagert.

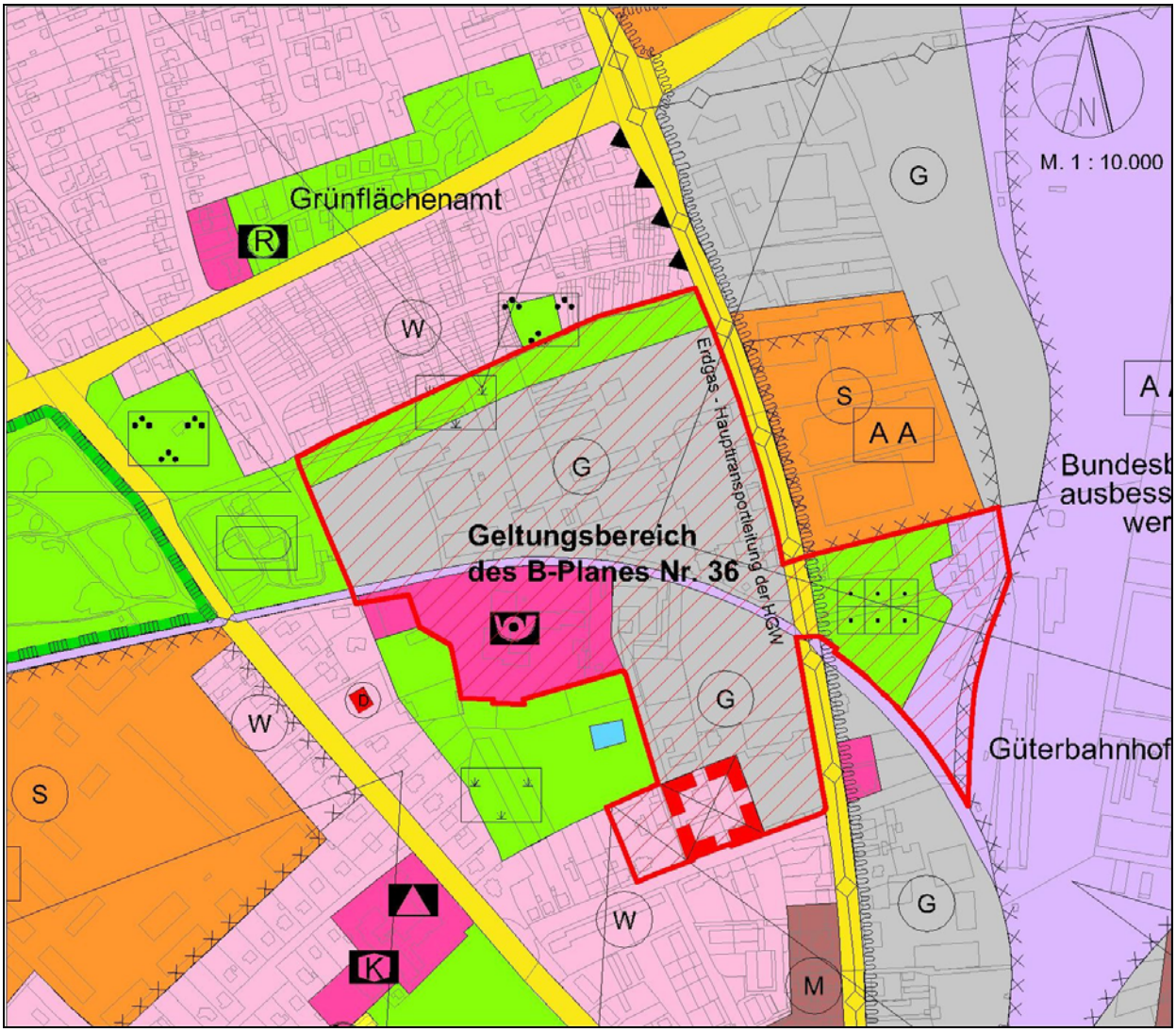


Abb. 2: Stand der Flächennutzungsplanung, Juni 2009

Das Grundstück im Hinterlandbereich der Sedanstraße, auf dem sich ein Verwaltungsgebäude der Telekom sowie des Finanzamtes Neumünster befindet, ist als Fläche für den Gemeinbedarf

(Zweckbestimmung: Post) dargestellt. An der Sedanstraße wird ein kleinerer Bereich einer Wohnbaufläche vom Geltungsbereich erfasst; hiervon ist ein Teilbereich (Grundstücke Sedanstraße 19-25) ohne FNP-Darstellung, da die hier vorgesehene Wohnbauflächendarstellung von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen worden war.

Das Gebiet östlich der Rendsburger Straße wird im vorderen Bereich als Grünfläche (Zweckbestimmung: Kleingärten), im hinteren Bereich als Teil der angrenzenden Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Die das Gebiet durchquerende Rendsburger Straße ist als örtliche bzw. überörtlich Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet, die Trasse der Heider Bahn als Flächen für Bahnanlagen. Entlang der Rendsburger Straße wird eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Erdgas-Haupttransportleitung der HGW) dargestellt; das Plangebiet wird des weiteren von mehreren Richtfunktrassen mit einer Bauhöhenbeschränkung von max. 45 m über Gelände überlagert.

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Weitere konkrete Zielaussagen für das Plangebiet leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

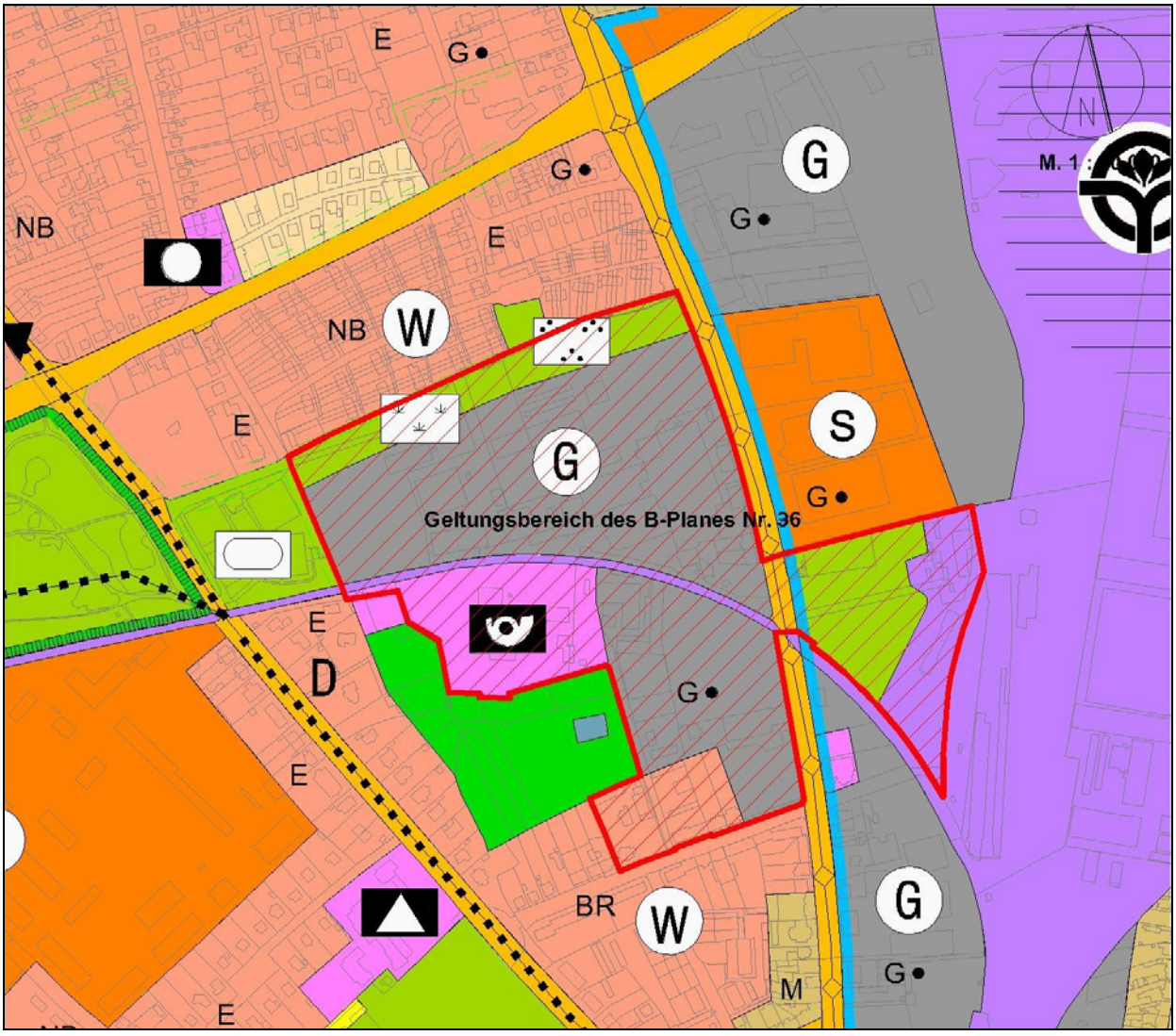


Abb. 3: Stand der Landschaftsplanung, Juni 2009

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der **Raumordnung** anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten; der Planung stehen mithin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

6. Planungsziele, Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird im Hinblick auf die unter A.2 dargelegte Problematik das Planungsziel verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen zu steuern und der Bildung neuer Ladenagglomerationen an solchen Standorten entgegenzuwirken. In der näheren Umgebung des Plangebiet befinden sich bereits umfangreiche Ansätze nicht bzw. nur unzureichend integrierter Einzelhandelsstandorte. Die Ansiedlung weiterer strukturprägender Ladengeschäfte in diesem Bereich, insbesondere solcher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten, würde zu einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebotes und somit zu einer Behinderung der Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche führen. Die Ansiedlung von Geschäften mit innenstadtrelevanten Sortimenten hätte vor allem einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zur Folge und würde zur Verstärkung der bereits festgestellten Disproportionalität des Einzelhandelsbesatzes zwischen Innen- und Außenstadt und zur Schwächung der oberzentralen Funktion des Stadtzentrums beitragen. Größere Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würden dagegen vor allem die Entwicklung der festgestellten Nahversorgungszentren in den Stadtteilen beeinträchtigen. Beide Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden nachhaltigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

Im Gegensatz zu den übrigen Flächen im Plangebiet weisen die an der Sedanstraße gelegenen Grundstücke eine integrierte Siedlungslage auf. Gemäß den in Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzepts formulierten Empfehlungen können nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in einer nicht strukturprägenden Größe von weniger als 400 m² Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten als unbedenklich gelten.[8] Die Ansiedlung von kleineren Lebensmittel-Fachgeschäften oder ähnlichen Betrieben (Zeitschriften-, Tabakwaren-, Drogerie-, Blumenladen, Getränkemarkt, etc.) kann durchaus zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen beitragen und soll daher hier daher weiterhin zulässig sein. Eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen Stadtteil-Nahversorgungszentrums Kantplatz / Hansaring ist angesichts der Entfernung von rd. 1,2 km (Luftlinie) hierdurch nicht zu besorgen, da sich die fußläufigen Einzugsbereiche der beiden Standorte von jeweils 600 m nicht überschneiden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskon-

[8] Junker + Kruse, S. 92

zeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt; es handelt sich des weiteren um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich eine konkretisierende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird auch in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Immissionsschutzes auch künftig nach den Einfügungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Insgesamt wird der bestehende Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich geändert, so dass auch keine erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter ist daher entbehrlich. Auch entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die im Sinne einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu ermitteln und auszugleichen wären.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Da die Planung ein bereits vollständig erschlossenes und weitgehend bebautes Gebiet erfasst, beschränkt sich das mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Konzept auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten. Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, leitet sich die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster ab; diese gebieten ein aktives planerisches Handeln im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gebietes. Grundlegende Zielvorstellung ist es, den Bereich weiterhin im vorwiegenden Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB zu belassen und somit eine sich in den städtebaulichen Kontext einfügende Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Vorstellbar für künftige Um- und Neunutzungen der derzeit gewerblich genutzten Grundstücke sind insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe / Handwerk / Verwaltung / Dienstleistungen. Einzig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll aus den oben beschriebenen Gründen eingeschränkt werden.

2. Festsetzungen für die Baugrundstücke

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a des Baugesetzbuches (BauGB), mithin Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB in diesem Gebiet zulässiger Nutzungen. Als Maßnahme der planerischen Feinsteuerung erfolgt per textlicher Festsetzung ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Diese Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen und diesen gegenüber deutlich untergeordnet sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“). Ihr Geschossflächenanteil wird auf 20 % der Gesamt-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt, wobei die Grenze der Großflächigkeit, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO i.d.R. bei 1.200 m² Geschossfläche (entsprechend rd. 800 m² Verkaufsfläche) anzusetzen ist, nicht überschritten werden darf. Gewerbebetrieben soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen; selbständiger Einzelhandel ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Handel

mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, da dieser auch an nicht integrierten Standorten keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen mit sich führt.

Wie in Kapitel A.6 bereits erläutert, weist der vom Plangebiet erfasste Bereich an der Sedanstraße im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken eine siedlungsintegrierte Lage auf; hier werden daher gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben getroffen. Diese Betriebe sind bis zur Größe von 400 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig; auch Geschäfte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden bis zu dieser Größenordnung als zulässig festgesetzt, da von ihnen voraussichtlich keine wesentlichen strukturprägenden Auswirkungen ausgehen können. Die Zulässigkeit zentrenrelevanter Nebensortimente wird dagegen auf max. 10% der jeweiligen Betriebs-Verkaufsfläche begrenzt, um nicht durch eine massive Überpräsenz innenstadtrelevanter Verkaufsartikel die entsprechend unerwünschten Kaufkraft-Abzugseffekte zu generieren. Die Kategorisierung der Warensortimente leitet sich hierbei aus der im Einzelhandelskonzept enthaltenen „Neumünsteraner Sortimentsliste“[9] ab.

Weitere Regelungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, erscheinen städtebaulich nicht erforderlich und werden durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich mithin diesbezüglich weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Diese Bestimmungen bieten einen ausreichenden Rahmen zur Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gebietes, da der Zulässigkeitsrahmen durch die vorhandenen Nutzungen hinreichend vorgegeben ist.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig hergestellt und ist als den Anforderungen entsprechend anzusehen; weiterer Ausbaubedarf besteht absehbar nicht.

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend von der Rendsburger Straße (Kreisstraße 12) erschlossen. Über diese erfolgt die verkehrliche Verbindung an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bieten die Buslinien 5 und 17 eine Anbindung an das Stadtzentrum; es befinden sich mehrere Haltestellen entlang der Rendsburger Straße.

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist vollständig hergestellt und bedarf absehbar keiner Erweiterung.

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält und weder eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ausgelöst wird, erfolgt seine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Planung löst keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter aus. Die bestehenden Zulässigkeitsbedingungen werden weder in Hin-

[9] Junker + Kruse, S. 82 ff

sicht auf die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert. Hinsichtlich des Emissionsverhaltens der im Gebiet ansässigen bzw. noch anzusiedelnden Nutzungen ist der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Beurteilung der Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen einschlägig. Es kann aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zu Wohnnutzungen zu Einschränkungen der zulässigen Emissionen kommen; auf der anderen Seite haben Wohnnutzungen in diesem Bereich und seinem unmittelbaren Umfeld ein höheres Maß an Immissionen zu dulden als dies in einem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre. Dies ist der in Teilen des Gebietes „ungeplant“ gewachsenen Gemengelage geschuldet und von beiden Seiten als einschränkende Standortbedingung hinzunehmen.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zu den vorhandenen Bahnanlagen ist festzuhalten, dass wegen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen, Elektromagnetische Felder u.ä.) vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen sind, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist. Aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen - können aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden.

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass für Neuanpflanzungen an den Bahntrassen die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen sind: diese sind zu beziehen bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-1529 oder -3827/-5965, Fax: 0721/938-3079.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Flächen, die altlastrelevant genutzt wurden bzw. werden. Daher ist vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung einzelner Flächen im Plangebiet die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Ggf. ist dem Altlastverdacht dann in geeigneter Weise nachzugehen (sog. Orientierende Untersuchung, d.h. Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen). Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit dem Fachdienst Natur und Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig hergestellt; sie entspricht den Anforderungen und bedarf insoweit absehbar keiner Ergänzung oder Erweiterung.

2. Rechtsfolgen

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen nicht die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Er ist mithin als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB anzuwenden; dies bedeutet, dass neben den Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben weiterhin auch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten ist.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 18 ha. Weitere flächenbezogene Festsetzungen werden nicht getroffen.

2. Kosten und Finanzierung

Da derzeit keine weiteren Erschließungsmaßnahmen im Gebiet erforderlich sind, fallen keine entsprechenden Kosten an.

Neumünster, den 10.06.2009
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)