



BEGRÜNDUNG ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 129 - Kuhberg / Großflecken / Lütjenstraße / Kleinflecken -

sowie zur

- 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kuhberg - Kieler Straße - Am Alten Kirchhof - Christianstraße“,
- 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhberg - Johannisstraße - Kieler Straße“,
- 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Großflecken (Ostseite) zwischen Schwale, Klosterinsel und Post“,
- 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Ecke Haart / Altonaer Straße“,
- 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Kleinflecken“ und
- 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Alte Post“



Übersichtsplan 1 : 10.000

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

Stand: 22.10.2009
Anlagen: 14

Diese Begründung wird den folgenden vereinfachten Bebauungsplan-Änderungen beigelegt:

- **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kuhberg - Kieler Straße - Am Alten Kirchhof - Christianstraße“,**
für das Gebiet Kuhberg, Kieler Straße, Am alten Kirchhof, Christianstraße im Stadtteil Stadtmitte
- **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhberg - Johannisstraße - Kieler Straße“,**
für das Gebiet Kuhberg, Johannisstraße, Kieler Straße im Stadtteil Stadtmitte
- **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Großflecken (Ostseite) zwischen Schwale, Klosterinsel und Post“,**
für das Gebiet Großflecken (Ostseite) zwischen Schwale, Klosterinsel und Post im Stadtteil Stadtmitte
- **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Ecke Haart / Altonaer Straße“,**
für das Gebiet zwischen Altonaer Straße, Großflecken, Plöner Straße, Haartallee, Brüggemannstraße, Jungfernstieg und Boostedter Straße im Stadtteil Stadtmitte
- **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Kleinflecken“**
für das Gebiet Kleinflecken einschließlich nördlich angrenzender Randgebiete beim Schleusberg und am Teich im Stadtteil Stadtmitte
- **1. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Kuhberg / Großflecken / Lütjenstraße / Kleinflecken“**
für das Gebiet um den Konrad-Adenauer-Platz, beiderseits des Kuhbergs, des Großfleckens, der Lütjenstraße und des Kleinfleckens einschließlich der Einmündungsbereiche der Bahnhofstraße, der Gasstraße, der Johannisstraße, der Kieler Straße, der Christianstraße, der Straße „Am Klostergraben“, der Holstenstraße, des Fürstthofs, der Plöner Straße, des Haart, der Altonaer Straße, der Wittorfer Straße, der Mühlenbrücke, der Straße „Am Teich“ und der Kaiserstraße im Stadtteil Stadtmitte
- **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Alte Post“**
für das Gebiet zwischen Großflecken, Schwale, den Grundstücken des Textilmuseums sowie der Klaus-Groth-Schule, Rencks Allee und Holstenstraße im Stadtteil Stadtmitte

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.

Bebauungspläne, die nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten, werden als „einfache Bebauungspläne“ bezeichnet (§ 30 Abs. 3 BauGB). In ihrem Geltungsbereich ist die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin auch nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt; neben seinen Festsetzungen sind weiterhin auch die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung bestehender Bebauungspläne deren Grundzüge nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem bislang nicht überplanten Gebiet im Innenbereich der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, so kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Dies ist vorliegend der Fall.

2. Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten im innerstädtischen Haupteinkaufsbereich der Stadt Neumünster konsequent fortzuschreiben.

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 Grundstückserschließung 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 folgenden bereits bestehenden Innenstadt-Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Kuhberg - Kieler Straße - Am Alten Kirchhof - Christianstraße“ aus dem Jahr 1952,
- Bebauungsplan Nr. 2 „Kuhberg - Johannisstraße - Kieler Straße“ aus dem Jahr 1954,
- Bebauungsplan Nr. 5 „Großflecken (Ostseite) zwischen Schwale, Klosterinsel und Post“ aus dem Jahr 1951,
- Bebauungsplan Nr. 13 „Rückwärtige Aufschließungsstraße mit Einstellplätzen für die Grundstücke Großflecken Westseite zwischen Lütjenstraße und Wittorfer Straße“ aus dem Jahr 1966,
- Bebauungsplan Nr. 71 „Gebiet zwischen Kleinflecken, Mühlenhof, Schwale, Schützenstraße, Schleusberg und Wiemans Gang“ aus dem Jahr 1979, und
- Bebauungsplan Nr. 119 „Kleinflecken“ aus dem Jahr 1983.

Für die Grundstücke in diesen Plangebieten wurden ebenfalls entsprechende Ausschlussregelungen für die o.g. Nutzungen getroffen. Die sonstigen Festsetzungen dieser bereits vorhandenen Bebauungspläne behielten dabei jedoch weiterhin Bestand.

Des weiteren wurden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 129 die Innenstadt-Bebauungspläne Nr. 105 „Ecke Haart / Altonaer Straße“ und Nr. 130 „Alte Post“ aufgestellt. Diese enthalten ähnliche Ausschlussfestsetzung wie der Bebauungsplan Nr. 129, jedoch reduziert um den Ausschluss von Sexshops.

Die somit für den gesamten innerstädtischen Haupteinkaufsbereich getroffenen Regelungen sind nunmehr in mehrfacher Hinsicht - sowohl inhaltlich als auch räumlich - anpassungsbedürftig. Hierbei geht es zum einen um die Formulierung einer eindeutigen und rechtssicheren Ausschlussfestsetzung, zum anderen um die Einbeziehung von Bereichen, die bislang noch nicht von den entsprechenden Regelungen erfasst wurden bzw. in denen die Unwirksamkeit von Bebauungsplänen zu einer nicht eindeutigen Rechtssituation geführt hat.

Der Bebauungsplan Nr. 129 soll daher geändert und erweitert werden; die Festsetzungen der sonstigen Bebauungspläne werden durch entsprechende Änderungen gleichfalls angepasst. Da durch die Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind - bzw. da sich in den Erweiterungsbereichen der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung.

3. Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des Zentrums der Stadt Neumünster. Es erstreckt sich im wesentlichen entlang des Kuhbergs, des Groß- und Kleinfleckens, der Lütjenstraße sowie der angrenzenden Straßenzüge und weist eine Größe von insgesamt rd. 8,6 ha auf.

Gegenüber dem mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 129 nebst weiterer B-Plan-Änderungen erfassten Geltungsbereich sowie beiden nachfolgend aufgestellten Bebauungsplänen Nr. 105 und 130 wird das Plangebiet durch die vorliegenden Änderungen um das Grundstück des Hauptbahnhofs Neumünster erweitert. Dieser befindet sich in unmittelbarem Anschluss an das bereits überplante Gebiet und steht mit ihm in städtebaulichem Zusammenhang; die Regelungen sollen daher auf diesen Bereich erweitert werden.

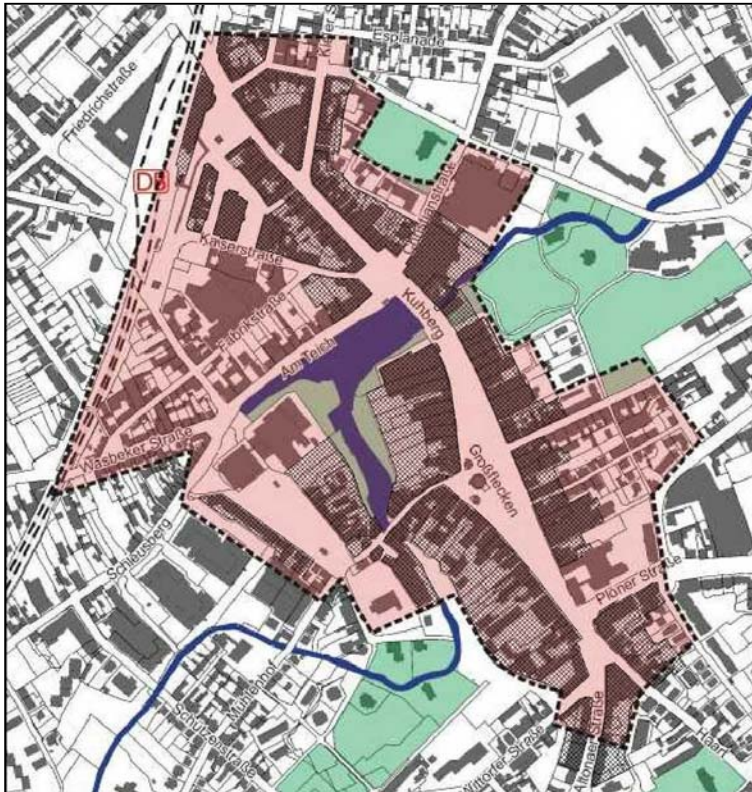


Abb. 1: Lage des Plangebietes (grau schraffiert) im Hauptgeschäftsbereich der Stadt NMS (rot hinterlegt), Grundlage: Kartendarstellung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 22

Wie in der nebenstehenden Grafik deutlich wird, erfasst der Planbereich wesentliche Teile des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neumünster festgelegten Hauptgeschäftsbereiches des Versorgungszentrums Innenstadt.¹ Insbesondere die für den innenstadttypischen Einzelhandel besonders attraktiven und hochwertigen Lagen in der Nord-Süd-Achse zwischen Bahnhof und Rathaus entlang des Großfleckens und des Kuhbergs sind zentraler Bestandteil des Planbereiches.

Seiner zentralen Lage im Stadtgefüge entsprechend, weist das Gebiet insgesamt eine kerngebietstypisch hohe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf, die insbesondere die Erdgeschossbereiche der Gebäude einnehmen. In den oberen Geschossen befinden zumeist Büro- sowie Wohnnutzungen.

4. Ausgangslage, Bestand

Wie im vorangegangenen Kapitel erläutert, stellt das Plangebiet den zentralen Teil Hauptgeschäftsbereiches im Oberzentrum Neumünster dar. Seine Struktur mit der kerngebietstypischen Mischung aus Geschäfts-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzungen sowie Angeboten im Bereich der administrativen und kulturellen Infrastruktur entspricht im Grundsatz dieser Funktion, wenngleich insbesondere in den Randlagen städtebauliche Defizite zu Tage treten. In der im Jahre 1985 verfassten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 129 wird hierzu die folgende Zustandsbeschreibung zur Innenstadt Neumünsters abgegeben:

Der innerstädtische Einkaufsbereich Neumünsters ist in seinen Entwicklungsmöglichkeiten ohnehin durch eine Reihe von ungünstigen Umständen benachteiligt. Die Attraktivität ist vor allem durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Achse Kuhberg - Großflecken und durch den ruhenden Verkehr auf dem Großflecken und dem Kleinflecken beeinträchtigt. Strukturelle und gestalterische Mängel ergänzen die nicht gerade erfreuliche Zustandsbeschreibung. Nach jahrelangen Bemühungen sind erste Ansätze zu einer positiven Veränderung zu verzeichnen (...). Angesichts dieser Bemühungen ist eine Entwicklung festzustellen, die den Entwicklungszielen zuwiderläuft. Diese Entwicklung ist gekennzeichnet durch eine übermäßige und besorgniserregende Ausbreitung bestimmter Branchen und Gewerbebezüge. Dazu zählen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen sowie Einrichtungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. (...)

¹ Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Endbericht -, Dortmund, Oktober 2008, beschlossen von der Ratsversammlung am 02.12.2008

Die übermäßige Ausbreitung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge hat eine Verdrängung anderer Kerngebietsnutzungen zur Folge und führt damit zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur. (...)

Neben der nachteiligen Strukturveränderung stellen sich die beschriebenen Einrichtungen als Störfaktor im Erscheinungsbild eines Hauptgeschäftsbereiches dar (...) In den Auswirkungen führt das letztlich zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien (...)“

Aus der hier beschriebenen Situation leitete sich das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 mit einem Ausschluss von städtebaulich störenden Vergnügungsstätten ab. Nach nahezu 20 Jahren, die seit Planaufstellung vergangen sind, ist zu konstatieren, dass sich die Regelungen zur Begrenzung von Spielhallen und Vergnügungsstätten mit sexuell orientiertem Charakter bewährt haben. Ein weiteres Ausbreiten dieser Nutzungen im Hauptgeschäftsbereich konnte erfolgreich unterbunden werden. Gleichwohl bestehen in Teilen des Gebietes weiterhin Tendenzen eines Trading-Down-Effekts, die mit einer Abwanderung und Verdrängung traditioneller Einzelhandelsbetriebe einhergehen. Oft werden freiwerdende Verkaufsflächen durch Angebote im Niedrigpreis-Segment (An- und Verkaufsläden, Handy-Shops, etc.) neu belegt, die in aller Regel nicht zur Bildung eines attraktiven und vielfältigen Geschäftsbereiches beitragen. Daneben haben sich in der jüngeren Vergangenheit insbesondere im Umfeld des Hauptbahnhofes einige Wettbüros angesiedelt, deren städtebauliche Auswirkungen mit denen von Spielhallen vergleichbar sind: Vor allem durch die visuelle Abschottung zum öffentlichen Verkehrsraum (vollflächig verhangene oder verklebte Schaufenster) entsteht ein abweisender Eindruck, der zur Abwertung des betreffenden Straßenzuges und somit zur Destabilisierung des Geschäftsbereiches führt. Neben der optischen Außendarstellung dieser Nutzungen ist des weiteren die vor allem mit Spielstätten assoziierte Suchtproblematik relevant, die gerade in Bereichen, die in starkem Maße von Kindern und Jugendlichen frequentiert werden - und hierzu zählt der gesamte Innenstadtbereich, vor allem aber die Straßenzüge um den Bahnhof / ZOB - zu einer besonderen Sensibilität führen muss. Auch die angesichts aktueller Untersuchungsergebnisse durchaus berechtigte Vermutung, dass die Veranstaltung von Glücksspielen und Wetten sich vielfach im Bereich der Illegalität oder zumindest einer legalen Grauzone bewege,² führt zu einer Negativwahrnehmung entsprechender Nutzungen bei weiten Teilen der Bevölkerung. Diese führt dazu, dass entsprechend geprägte Straßenabschnitte vom „durchschnittlichen“ Innenstadtbewohner tendenziell gemieden werden.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die gerade im Hauptgeschäftsbereich einer Innenstadt erwünschte urbane Vielfalt und Belebung durch ein Auftreten solcher Nutzungen nicht gefördert, sondern vielmehr erschwert wird. Dieser Effekt macht sich in Neumünster insbesondere in den abseits der 1. A-Lagen gelegenen Straßenzügen und -abschnitten rund um den Hauptbahnhof (v.a. Kaiserstraße, Kieler Straße, Johannisstraße) bemerkbar, in denen eine besonders hohe Leerstandsquote bei den Ladengeschäften zu verzeichnen ist. Eine Übernahme solcher Leerstände durch Spielhallen, Wettbüros oder ähnliche Nutzungen würde eine weitere Abkoppelung dieser Gebiete von dem innerstädtischen Geschäftsbereich bewirken und somit die Existenzgrundlage der noch vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte weiter gefährden.

Das oben genannte Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt - gerade vor dem Hintergrund der in Neumünster besonders stark ausgeprägten Konkurrenz für die Innenstadt durch periphere Einzelhandelsstandorte³ - u.a. die folgenden Entwicklungsziele fest:

² Nach Untersuchungen der Forschungsstelle Glücksspiel an der Universität Hohenheim bewegt sich der Umsatz illegaler Glücksspiele und Sportwetten um ein Vielfaches über den Einnahmen staatlich lizenzierter Veranstalter.

³ vgl. Junker + Kruse, S. 41

- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches als Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen,
- Konzentration des Einzelhandels, Stabilisierung der kompakten städtebaulichen Grundstruktur des Hauptgeschäftsbereichs zur Schaffung von Synergieeffekten der verschiedenen Nutzungen (im Wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) untereinander.⁴

Aus diesen Zielen leitet sich das Erfordernis ab, den oben beschriebenen Tendenzen einer Abwertung bestimmter Geschäftsbereiche durch Trading-Down-Effekte durch entsprechende Planungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Dies bedeutet, dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 129 eingeführten Regelungen zur Beschränkung störender Nutzungen nicht nur beibehalten, sondern den aktuellen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen und entsprechend fortzuschreiben sind. Diesem Ziel dient die vorliegende Planung.

5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der **Flächennutzungsplan 1990** in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für die Grundstücke im Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Lediglich der Bereich des Hauptbahnhofs ist als Teil einer Verkehrsfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes leiten sich im Grundsatz aus diesen Darstellungen ab.

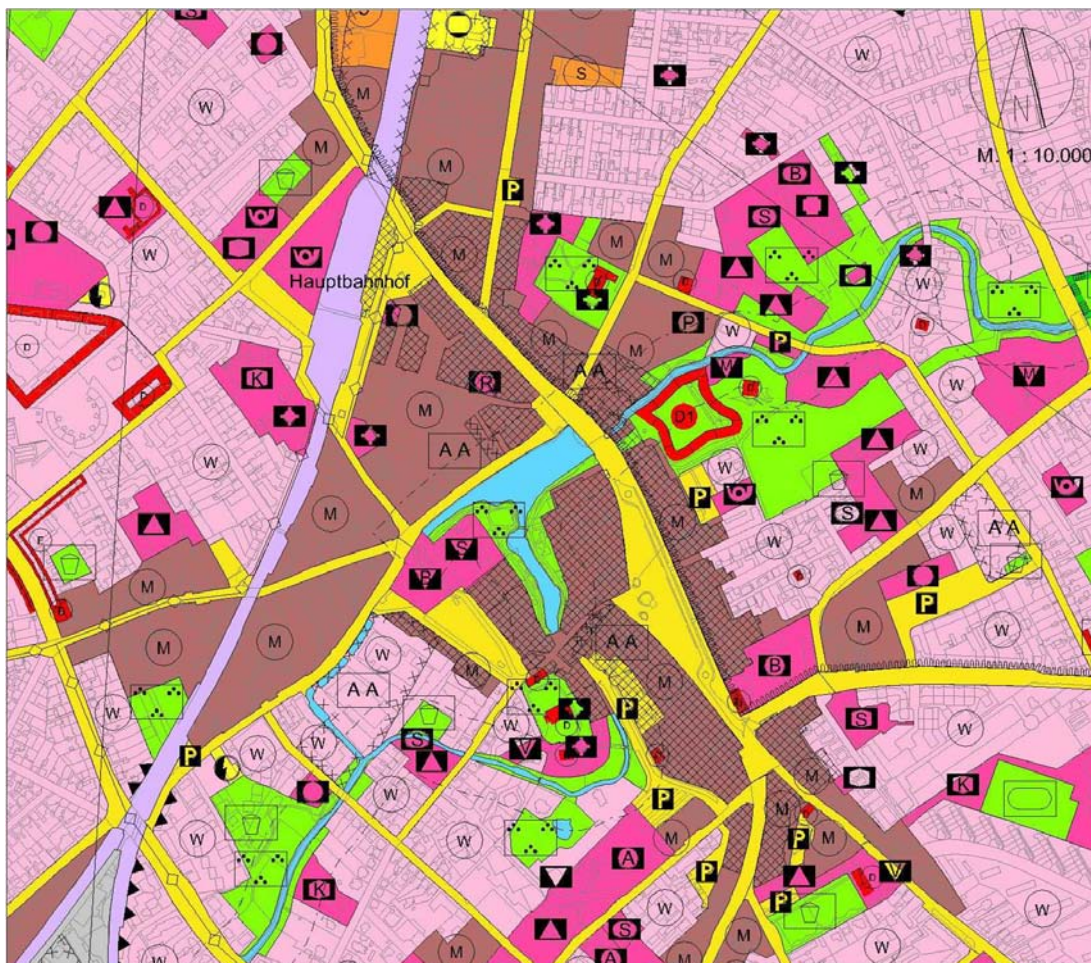


Abb. 2: Geltende Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Stand: 09/2009

⁴ ebd., S. 71

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

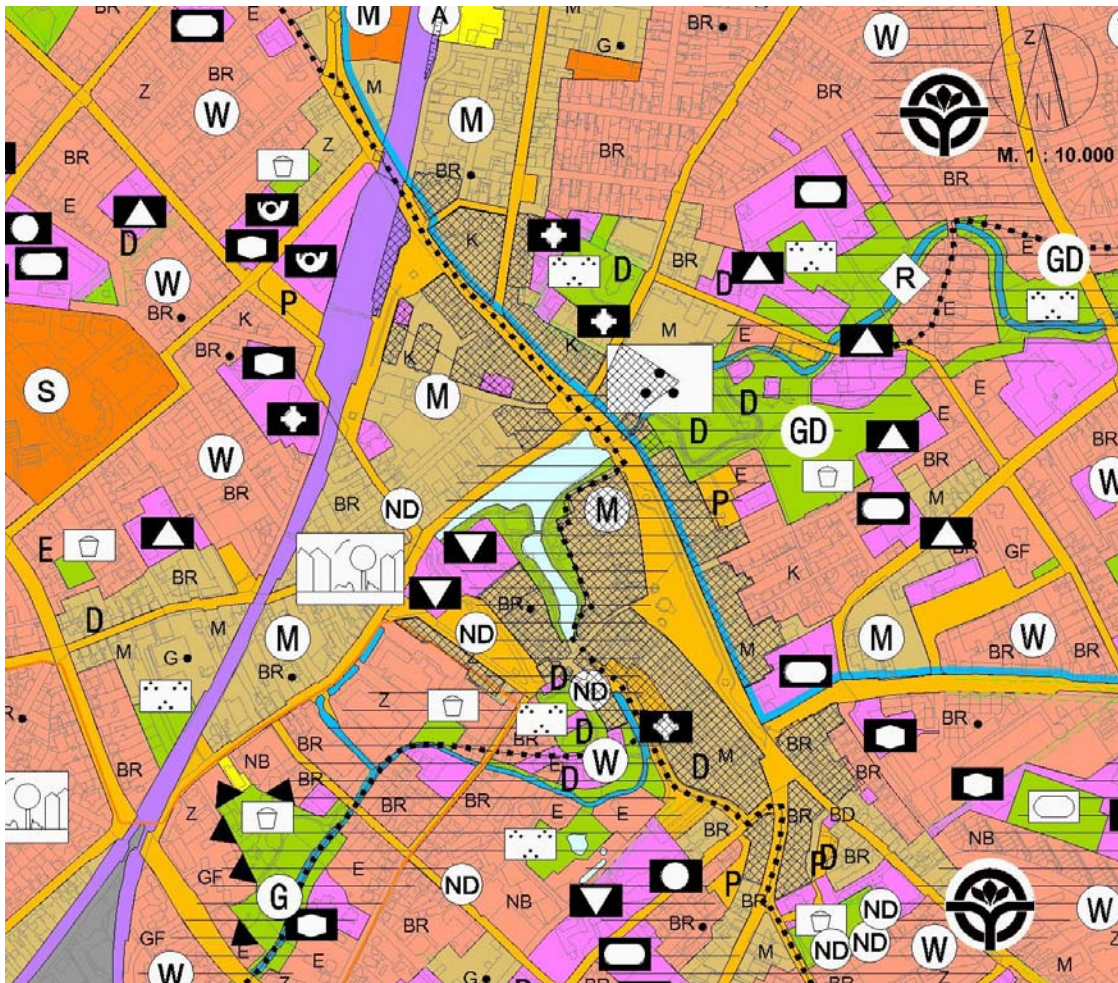


Abb. 3: Geltende Darstellungen des Landschaftsplanes, Stand: 09/2009

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der **Raumordnung** anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 bzw. dessen Fortschreibung im Landesentwicklungsplan 2009 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.

6. Planungsziele, Auswirkungen

Wie unter A.2 bereits ausgeführt, besteht aus mehrfacher Sicht ein Handlungsbedarf zur Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 129 an die aktuellen städtebaulichen und rechtlichen Gegebenheiten. Dieser lässt sich im wesentlichen in fünf Aspekte untergliedern:

- Inhaltliche Anpassung an das Urteil des OVG Lüneburg 1986

Die im Bebauungsplan Nr. 129 enthaltene Festsetzung zum Ausschluss von Sexshops („Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem

Charakter ausgerichtet sind“) wurde in einem 1986 vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg getroffenen und später vom Bundesverwaltungsgericht bestätigten Urteil als zu weitgehend und praxisfremd befunden und daher für nichtig erklärt. Diese Festsetzung wurde daraufhin nicht mehr angewendet. Im Interesse der Rechtseindeutigkeit sollte sie daher aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Weiterhin wirksam ist dagegen der Ausschluss von Sexkinos und ähnlichen Vergnügungsstätten.

- Klarstellung der Ausschlussfestsetzung

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. Dies wird in der Änderung entsprechend berücksichtigt. Durch eine explizite Erwähnung von Wettbüros sollen des weiteren auch diese Nutzungen, deren Präsenz in der Innenstadt in jüngerer Vergangenheit deutlich zugenommen hat, und deren störende städtebaulichen Auswirkungen durchaus mit denen von Spielhallen vergleichbar sind, von der Ausschlussfestsetzung eindeutig erfasst werden. Des weiteren werden die auszuschließenden Nutzungen nunmehr als Unterarten der Nutzungskategorie „Vergnügungsstätten“ bezeichnet. Hierdurch wird klargestellt, dass solche Anlagen, die dieser Kategorie nicht entsprechen - wie z.B. reine Spiel- oder Wettannahmestellen ohne Aufenthaltsbereiche o.ä. - von der Festsetzung nicht betroffen sind.

- Überführung der Änderungen unwirksamer Bebauungspläne in den Bebauungsplan Nr. 129

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. Hieraus ergibt sich eine für den Bürger unklare Rechtssituation in Bezug auf die Frage, ob die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 129 durchgeführten Änderung dieser Bebauungspläne weiterhin Bestand haben. 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.

- Vereinheitlichung der Festsetzungen unterschiedlicher Bebauungspläne

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 seinerzeit bereits als unwirksam erkannten Ausschluss von Sexshops. Die Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne sollen ebenfalls um den oben erläuterten Ausschluss von Veranstaltungsorten sonstiger Spiele (v.a. Wettbüros) ergänzt werden, um einen einheitlichen Regelungsmaßstab für alle betroffenen Gebiete zu erlangen.

- Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 129 um das Bahnhofsgrundstück

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. Das Bahnhofsgebäude umfasst mehrere separate Gewerbeeinheiten, die sich zum öffentlichen Verkehrsraum öffnen und somit einen Bestandteil des Verkaufs- und Dienstleistungsangebotes im Hauptgeschäftsbereich darstellen. Die hier betriebenen Einzelhandelseinrichtungen zählen zum Teil nicht unmittelbar oder überwiegend zu den Anlagen, die dem Bahnbetrieb die-

nen. Auch der etwaigen Einrichtung einer Vergnügungsstätte in den Bahnhofsräumlichkeiten würde - insbesondere auch aufgrund der Ausrichtung der Ladeneinheiten auf den Straßenraum - ein funktionaler Bezug zum Betrieb der Eisenbahn fehlen, da ein solcher Betrieb in keinem inneren Zusammenhang mit der Funktion der Bahn als Transport- und Verkehrsunternehmen steht. Insofern unterliegen solche Nutzungen, auch wenn sie auf dem Gelände einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung befinden, dem gemeindlichen Planungsbefugnis. Von dieser Befugnis soll Gebrauch gemacht werden, da die mit dem Bebauungsplan Nr. 129 auszuschließenden Nutzungen auch an diese Standort mit negativen städtebaulichen Auswirkungen einhergehen würden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Der Änderungsgehalt, der sich durch die vorliegende Planung gegenüber dem heutigen Rechtsstand ergibt, bewegt sich jedoch in einem sehr eingeschränkten Rahmen und stellt eine „Feinsteuerung“ bereits bestehender Regelungen dar. Die zusätzlichen Beschränkungen sind städtebaulich erforderlich, um die Ziele der Innenstadtentwicklung weiterhin konsequent und nachhaltig umzusetzen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt; es handelt sich des weiteren um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der eine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird in Bezug auf sonstige Kriterien, u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen etc. 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 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 der Innenstadtentwicklung, u.a. dargelegt im Einzelhandelskonzept für Neumünster, ab. Diese gebieten ein aktives planerisches Handeln im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Innenstadt, um sie als funktionales, attraktives und identitätsprägendes Versorgungszentrum der Stadt zu bewahren und zu entwickeln. Hierzu gehört eine Regulierung von Nutzungen, die zur Entstehung oder Verfestigung von Abwertungs- oder Verdrängungstendenzen führen und somit der angestrebten Entwicklung entgegenstehen können

2. Festsetzungen für die Baugrundstücke

Dem bestehenden Charakter des Gebietes sowie der bereits geltenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 129 entsprechend, werden die Baugrundstücke im Plangeltungsbereich hinsichtlich der Art der baulichen und sonstigen Nutzung als Kerngebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In den parallel erfolgenden Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1, 2, 5, 105, 119 und 130 erfolgt keine entsprechende Regelung, da die Art der baulichen Nutzung bereits in den Ursprungs-Bebauungsplänen bzw. ihren jeweiligen Änderungen als Kerngebiet festgesetzt worden ist.

Der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes wird um das Grundstück des Hauptbahnhofes am Konrad-Adenauer-Platz ergänzt. Der Bahnhof stellt sich als integraler Bestandteil des städtebaulichen Umfelds dar und bietet insbesondere mit seiner zum öffentlichen Straßenraum orientierten Ladenzeile eine funktionale Ergänzung des Hauptgeschäftsbereiches. Auch die sonstigen auf dem Grundstück befindlichen Nutzungen - im wesentlichen die dem Bahnbetrieb dienenden Anlagen, Verwaltungs- und Büroräume - sind in Kerngebieten allgemein zulässig. Aus diesem Grund wird keine Festsetzung als Sondergebiet oder Fläche für Bahnanlagen getroffen, sondern die Kerngebiets-Festsetzung auf diesen Bereich erweitert. Es wird darauf hingewiesen, dass der die bahnbezogenen Anlagen auf dem Gelände des Bahnhofes weiterhin dem Fachplanungsvorbehalt des § 38 Satz 1 BauGB und mithin dem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsrecht unterliegen. Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Regelungen berührt die eisenbahnrechtliche Planfeststellung nicht, da Nutzungen, die keinen inneren Bezug zum Eisenbahnverkehr aufweisen, von dieser nicht erfasst werden.

Des weiteren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 um die ehemals selbständigen Änderungsbereiche der - inzwischen aufgehobenen - Bebauungspläne Nr. 4 (neu), 13 und 71 erweitert.

Als Feinsteuerung im Sinne des § 1 BauNVO erfolgt per textlicher Festsetzung ein Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, nämlich Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos und vergleichbarer Betriebe. Diese gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Grundsatz zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten in Kerngebieten, sollen jedoch aus den vorstehend - sowie bereits in der Begründung zur Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 129 - genannten städtebaulichen Gründen hier weiterhin ausgeschlossen werden. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vollständig hergestellt und entspricht den Anforderungen; weiterer akuter Ausbaubedarf besteht absehbar nicht. Die Planänderung löst diesbezüglich keinen zusätzlichen Bedarf aus.

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan enthält lediglich Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten. Er begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben; eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung wird nicht ausgelöst. Daher 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 Hinsicht 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 im Einzelfall zu Einschränkungen zulässigen Emissionen kommen; auf der anderen Seite haben Wohnnutzungen in einem Kerngebiet 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/-5295, Fax: 0721/938-3079.

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die altlastrelevant genutzt wurden. 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. 8,6 ha, die als Kerngebiet festgesetzt werden. Weitere flächenbezogene Regelungen werden nicht getroffen.

2. Kosten und Finanzierung

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

Neumünster, den 22.10.2009

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

(Heilmann)