STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 77
- Kieler Straße / Am Tannhof -

für das Gebiet der Grundstücke Kieler Straße 421 - 503 (ungerade Hausnummern) und 444 - 452 (gerade Hausnummern) sowie Am Tannhof 2 und 4 im Stadtteil Einfeld

Übersichtsplan o. M.

Der Oberbürgermeister
Sachgebiet I
- Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 01.12.2011
Anlagen: 15

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 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung im Stadtgebiet 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", Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn", Nr. 29 „Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße", Nr. 77 „Rendsburger Straße zwischen Sedanstraße und Robert-Koch-Straße" und Nr. 96 „Altonaer Straße / Grüner Weg / Wittorfer Straße / Lindenstraße / Wrangelstraße". Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

3. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 befindet sich rd. 3,5 Kilometer nördlich der Innenstadt Neumünsters im Stadtteil Einfeld und erstreckt sich über Grundstücksflächen entlang der Kieler Straße mit einer Größe von insgesamt rd. 8,7 ha. Es umfasst die folgenden Grundstücke:

- Kieler Straße 421 - 503 (westlich der Kieler Straße, ungerade Hausnummern),
- Kieler Straße 444 - 452 (östlich der Kieler Straße, gerade Hausnummern),
- Am Tannhof 2 und 4.

Die Mehrzahl der o.g. Grundstücke befindet sich in dem Bereich zwischen der Kieler Straße und der Bahnstrecke Neumünster - Kiel. Hier dominieren im Süden des Gebietes zwei Gewerbebetriebe, während der nördliche Teil des Geltungsbereiches vorwiegend Wohngrundstücke aufweist. Daneben befinden sich hier jedoch auch einige kleinere gewerbliche Nutzungen, u.a. in Form von Kfz-Handels- und Reparaturbetrieben. Östlich der Kieler Straße wird darüber hinaus ein Bereich von dem Bebauungsplan erfasst, der eine größere Wohnparzelle sowie das Grundstück einer Seniorenwohnanlage umfasst.

Im Westen wird das Gebiet durch die Bahntrasse Neumünster - Kiel begrenzt. Jenseits der Bahnlinie herrschen im Süden Gewerbe- und im Norden Wohnnutzungen sowie landwirtschaftliche Flächen vor. Die Siedlungsbereiche östlich der Kieler Straße werden dagegen nahezu ausschließlich von Wohngrundstücken dominiert. Nördlich des Gebietes befindet sich zwischen der Kieler Straße und der Bahnlinie eine naturnahe Obstwiese. Im Süden grenzt dagegen ein von Einzelhandelsnutzungen dominierter Bereich an das Plangebiet an. Dominiert wird dieser Bereich durch ei-

[5] ebd., S. 92 f

nen großflächigen Baumarkt, dessen Ansiedlung an diesem Standort im Jahre 1999 durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Max Bahr - Baumarkt für die Grundstücke Kieler Straße 393-419“ ermöglicht wurde. Darüber hinaus befinden sich südlich benachbart weitere Einzelhandelsbetriebe, darunter ein Baumarkt, ein Lebensmittel- und ein Textil-Discounter sowie ein Getränkemarkt.

4. Ausgangslage, Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind - bis auf drei Kfz-Verkaufsbetriebe - derzeit keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Unmittelbar südlich angrenzend sind jedoch z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig (s. vorstehendes Kapitel). Der Umgebungsbereich des Gebietes ist somit bereits in nicht unerheblichem Maße durch z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Während der südliche Teil des Plangebietes durch zwei größere Gewerbegrundstücke dominiert wird, herrschen im restlichen Plangeltungsbereich Wohnnutzungen, durchsetzt mit einzelnen Gewerbebetrieben, vor. Der Gebietscharakter ist daher in weiten Teilen des Gebietes, je nach konkretem örtlichen Bebauungszusammenhang, als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet anzunehmen. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Vorprägung wären Einzelhandelsnutzungen 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). Diese sind nach gängiger Auslegung grundsätzlich ab einer Umsatzumverteilung von rd. 10% anzunehmen

Das Gebiet ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept insgesamt kein geeigneter Standort für eine weitere konzentrierte Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen:

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der *Innenstadt* befinden sich rund 18 % der Gesamtverkaufsflächen in Neumünster. Um die Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt zu stärken und weiterhin zu positionieren sowie um Einzelhandelsansiedlungen nach den im Konzept formulierten räumlich-strukturellen Vorgaben zu steuern, wurde der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt innerhalb der Neumünsteraner Zentrenhierarchie als Vorranggebiet für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Eine deutliche Ausweitung des *innenstadtrelevanten* Einzelhandelsangebotes an diesen Standorten 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] Prägendes Element des Warenangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt bilden die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs (v.a. Bekleidung, Schuhe, etc.). Aufgrund der bereits derzeit vorhandenen hohen Kaufkraftabschöpfung durch den gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand führen Ansiedlungen i.d.R. nur zu einer Umsatzumverteilung, die bei einem zentrenrelevanten Sortiment zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und somit zu dessen Funktions- und Attraktivitätsverlust zur Folge hätten. Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Versorgungsbereiches der Innenstadt sind daher zu vermeiden.

In Bezug auf den *nahversorgungsrelevanten* Einzelhandel wurde im Einzelhandelskonzept die Zielaussage getroffen, dass strukturprägende Betriebe nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und der Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die Ansiedlung in Nahversorgungszentren gilt der Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befindet sich das Nahversorgungszentrum „Tungendorf / Helmut-Loose-Platz“ (ca. 600 m südöstlich des Plangebietes). Dieses Nahversorgungszentrum im Zentrum des Stadtteils Tungendorf hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Edeka-Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² und einer integrierten Postfiliale stellt den Magneten des Nahversorgungszentrums für die übrigen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsanbieter (u.a. Sparkassen- und Bankfilialen, Fahrschule, Apotheke) dar. Er gewährleistet somit maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrum insgesamt und seiner anderen Nutzer. Die Stadt Neumünster betreibt Planungen zur gestalterischen Aufwertung des Bereiches sowie zur Ergänzung des Handels- und Dienstleistungsangebotes; u.a. bestehen Überlegungen zur Ansiedlung eines Ärztehauses.

Das Plangebiet dagegen ist aufgrund seiner Lage am Rand des zusammenhängend bebauten Ortsteils sowie der Zäsurwirkung der hier verlaufenden Bahntrasse als siedlungsräumlich nur unzureichend integriert einzustufen. Der vorhandene Geschäftsbestand ist nicht durchgehend räumlich konzentriert, sondern befindet sich in einer auto-orientierten Streulage entlang der Kieler Straße; das traditionelle Nahversorgungszentrum hat dieser gegenüber bereits einen Funktionsverlust hinnehmen müssen. Einer weiteren Beeinträchtigung der Funktion des Nahversorgungszentrums soll nunmehr städtebaulich entgegengewirkt werden.

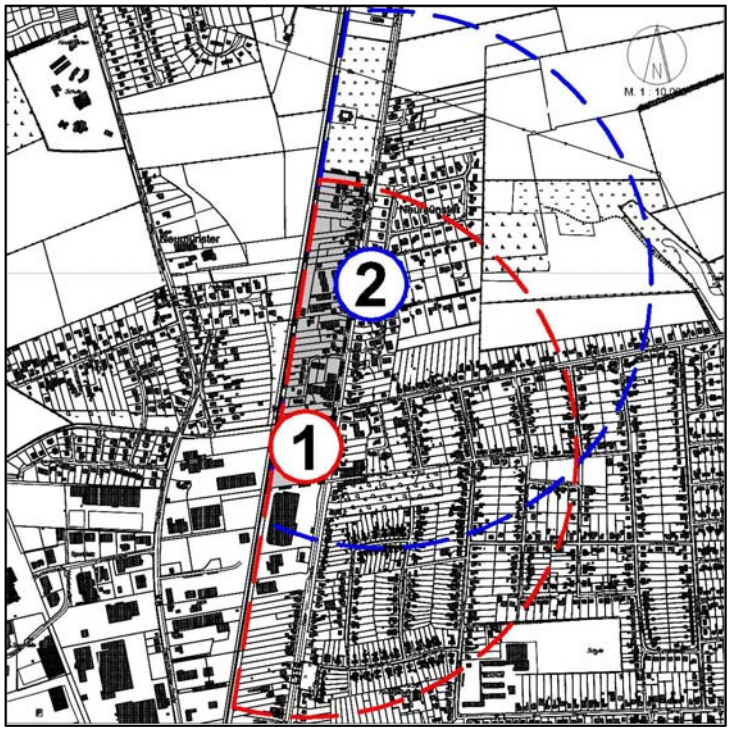

Abb. 1: Abb. 1: Untersuchte potentielle Ansiedlungsstandorte mit 600m -Radien

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 sowie einer 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.

[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 1		Standort 2	
Einwohner im 600m-Radius	1.470		1.087	
Sortimentsspezifische Kaufkraft / EW / Jahr	1.900 €		1.900 €	
Sortimentsspezifische Kaufkraft ges. / Jahr	2.793.000 €		2.065.300 €	
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	**115%**	**172%**	**155%**	**232%**

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; das erforderliche Umsatzvolumen würde hier das rd. 1 1/2 -fache (bei Ansiedlung eines Vollsortimenters) bzw. mehr als das Doppelte (bei Ansiedlung eines Discounters) des im fußläufigen Einzugsbereiches vorhandenen Kaufkraftvolumens betragen. 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 Ergänzungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Es muss davon ausgegangen werden, dass jegliches im Plangebiet hinzutretendes Vorhaben von strukturprägender Größe zur Behinderung einer Entwicklung des maßgeblich betroffenen Versorgungszentrums am Helmut-Loose-Platz beitragen würde.

Hierzu ist des weiteren auszuführen, dass, auch wenn von einzelnen Einzelhandelsansiedlungen möglicherweise keine direkten schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, eine Ansammlung mehrerer Betriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle doch zu solchen Auswirkungen führen kann. Dies kann auch für Betriebe gelten, die aufgrund ihres nicht zentrenrelevanten Angebotes für sich genommen. Des weiteren können auch Auswirkungen, die nicht das Ausmaß einer direkten Schädigung bestehender Zentren erreichen – diese ist nach gängiger Auslegung grundsätzlich ab einer Umsatzumverteilung von rd. 10% anzunehmen – langfristig zu einer Schwächung vorhandener Versorgungsstrukturen oder zu einer Behinderung der Entwicklung vorhandener und zum Ausbau vorgesehener Versorgungszentren führen. Eine weitere Konzentration von – insbesondere nahversorgungsrelevanten – Geschäftsnutzungen im Plangebiet und eine zusätzliche Bündelung von Kaufkraft in diesem Bereich würde vor allem zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums oder zumindest zu einer Behinderung von dessen weiterer Entwicklung führen und soll daher vermieden werden.

Um die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren 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 (Ausschnitt s.u.) stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Für den Bereich der zwei größeren Gewerbegrundstücke im Süden des Geltungsbereiches ist dagegen eine gewerbliche Baufläche, für die Grundstücke östlich der Kieler Straße eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die das Gebiet durchquerende Kieler Straße ist als örtliche bzw. überörtlich Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet, die Trasse der Bahnstrecke Neumünster - Kiel, die das Gebiet im Westen begrenzt, als Fläche für Bahnanlagen. Gegenüber der Bahntrasse sieht der Flächennutzungsplan Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) vor.

Das Plangebiet wird des weiteren von einer Richtfunktrasse mit einer Bauhöhenbeschränkung von max. 45 m über Gelände überlagert.

Abb. 2: Stand der Flächennutzungsplanung, November 2011

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

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.

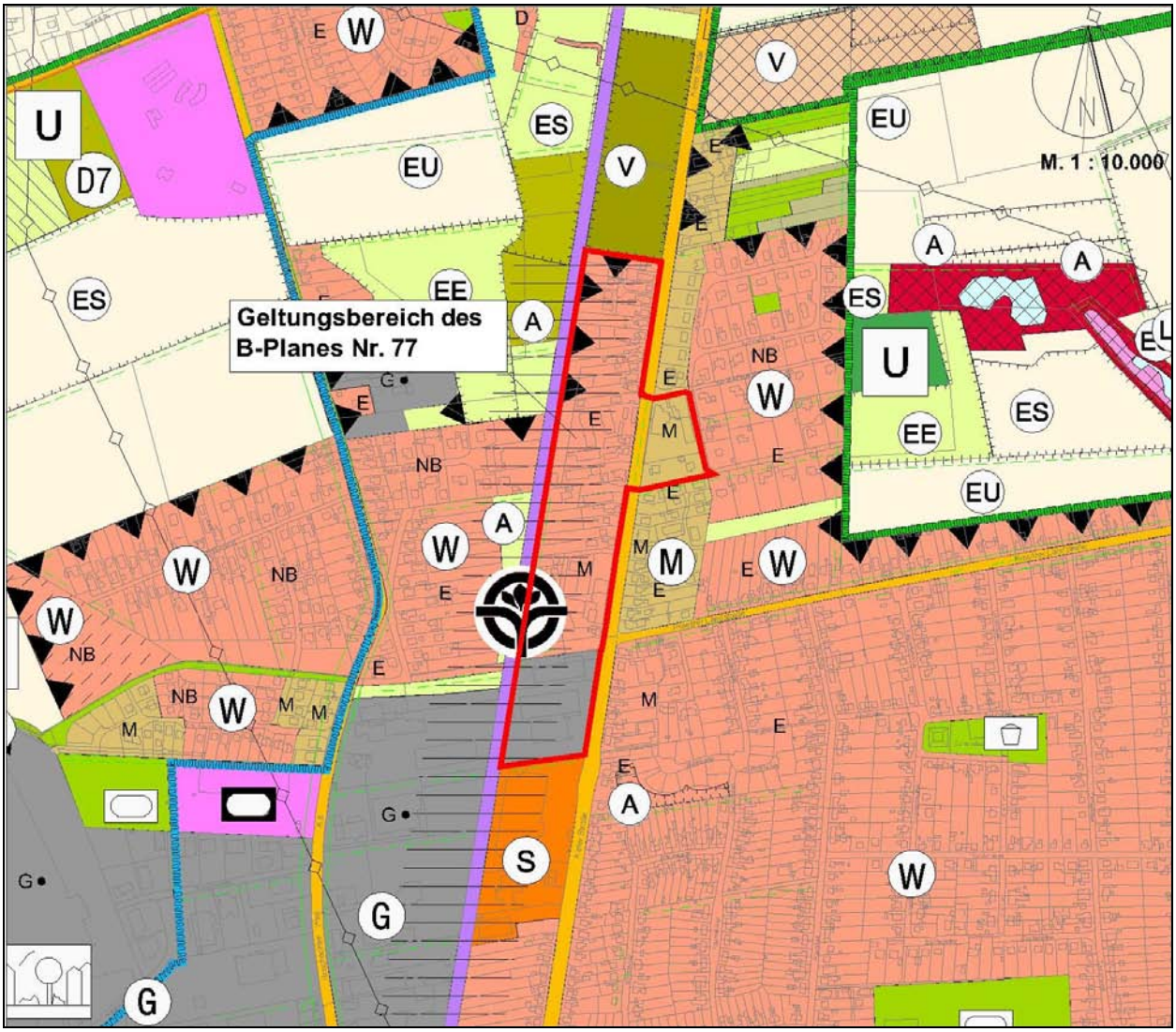

Abb. 3: Stand der Landschaftsplanung, November 2011

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 von nur unzureichend integrierten Einzelhandelsstandorten. 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.

Gemäß den in Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzepts formulierten Empfehlungen können nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in einer nicht strukturprägenden Größe an städtebaulich integrierten Standorten in der Regel als unbedenklich gelten.[8] Im vorliegenden Fall sind aufgrund des sehr geringen Bevölkerungsmantels im näheren Umkreis des Plangebietes sowie die deutliche Überschneidung seines potentiellen Einzugsbereiches mit dem des Nahversorgungszentrums am Helmut-Loose-Platz strukturprägende Auswirkungen schon ab einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche anzunehmen. Einzelhandelsbetriebe unterhalb dieser Größenordnung (z.B. Facheinzelhandel, Tankstellen-Shops, Kiosks und sonstige Convenience-Stores) werden dagegen voraussichtlich zu keinen negativen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum führen und sollen daher hier zulässig bleiben.

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 Einzelhandelskonzeptes 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

[8] Junker + Kruse, S. 92

aus den Bereichen Handwerk / Verwaltung / Dienstleistungen, im nördlichen Gebietsteil dagegen vorwiegend Wohnen. 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 (§ 2 Abs. 2 der Satzung). Ausgenommen hiervon ist der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, da dieser auch an nicht integrierten Standorten in aller Regel keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen mit sich führt.

In § 2 Abs. 3 der Satzung wird die Möglichkeit eröffnet, abweichend von der grundsätzlichen Ausschlussfestsetzung bestimmte Einzelhandelsarten ausnahmsweise zuzulassen. Den in Bezug auf Ausnahmen einschlägigen Bestimmungen des § 31 BauGB folgend, können - abweichend von generellen Regelungen eines B-Planes - solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Plan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Zur Bestimmung von Art und Umfang zulässiger Ausnahmen werden die im folgenden aufgeführten Voraussetzungen herangezogen , die sich an der im Einzelhandelskonzept enthaltenen „Neumünsteraner Sortimentsliste“[9] und den diesbezüglichen Steuerungsempfehlungen orientieren:

- Für die Ansiedlung von Betrieben mit **zentrenrelevanten** Verkaufssortimenten werden grundsätzlich keine Ausnahmemöglichkeiten eröffnet.

- Betriebe mit **nahversorgungsrelevanten** Verkaufssortimenten können bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche (Facheinzelhandelsbetriebe, Tankstellen-Shops, Kiosks und sonstige Convenience-Stores) im Teilgebiet 3 zugelassen werden.

- Betriebe mit **sonstigen nicht zentrenrelevanten** Verkaufssortimenten können bis einer Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen werden,

- Des weiteren wird eine Festsetzung zum sog. **„Handwerkerprivileg“** getroffen: Einzelhandelsnutzungen können auch abweichend von den oben dargelegten Sortiments- und Größenbeschränkungen zugelassen werden, wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen und diesen gegenüber deutlich untergeordnet sind. Ihr Geschossflächenanteil wird dabei jedoch auf 20 % der Gesamt-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt, wobei die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten werden darf. Gewerbebetrieben soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen.

Die mit den Festsetzungen vorgesehene Differenzierung erfolgt aufgrund der mit den einzelnen Sortimenten und Betriebstypen verbundenen, sehr unterschiedlichen potentiellen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen. Der Verkauf zentrenrelevanter Produkte wie Textilien, Schuhe, Schmuck, etc. kann bereits in einem kleinen flächenmäßigen Umfang Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren - insbesondere die Innenstadt - zeitigen, während entsprechende Effekte bei nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Verkaufsgütern i.d.R. erst ab einer ge-

[9] Junker + Kruse, S. 82 ff

wissen strukturprägenden Größe zu erwarten sind. Inwieweit durch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeits-Schwelle (ca. 800 m² Verkaufsfläche) eine Strukturprägung ausgelöst wird, hängt neben dem Verkaufssortiment in entscheidendem Maße auch von deren städtebaulicher Einordnung sowie von seiner räumlichen Kombination mit anderen Betrieben ab. Das vorliegende Plangebiet besteht in weiten Teilen aus städtebaulich nur teilintegrierten Lagen. Eine strukturprägende Gebietsänderung kann bereits durch eine Neuansiedlung relativ kleiner Verkaufsbetriebe ausgelöst werden. Aus diesem Grund sollen zusätzliche Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Art und Umfang der möglichen Ausnahmen werden so beschränkt, dass im Regelfall eine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen als ausgeschlossen gelten kann. Bei der Erteilung von Ausnahmegenehmigungen ist jedoch jeweils eine Prüfung der im Einzelfall vorliegenden Bedingungen vorzunehmen. Sofern bei der Ermessensausübung nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Nutzung, deren Art und Größe sich im Rahmen der als Ausnahme zulässigen Kriterien bewegt, aufgrund einer untypischen Fallgestaltung dennoch zu schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur führen würde, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden.

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 Kieler Straße (Landesstraße 318) erschlossen. Über diese erfolgt die verkehrliche Verbindung an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bietet die Buslinie 1 - Hauptbahnhof-Einfeld - eine Anbindung an das Stadtzentrum; es befinden sich mehrere Haltestellen entlang der Kieler 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 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 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 können sich einzelne Flächen befinden, 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.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

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 Re-

gelungen 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. 8,7 Hektar. 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 01.12.2011
Sachgebiet I
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung-
Im Auftrag

(Heilmann)