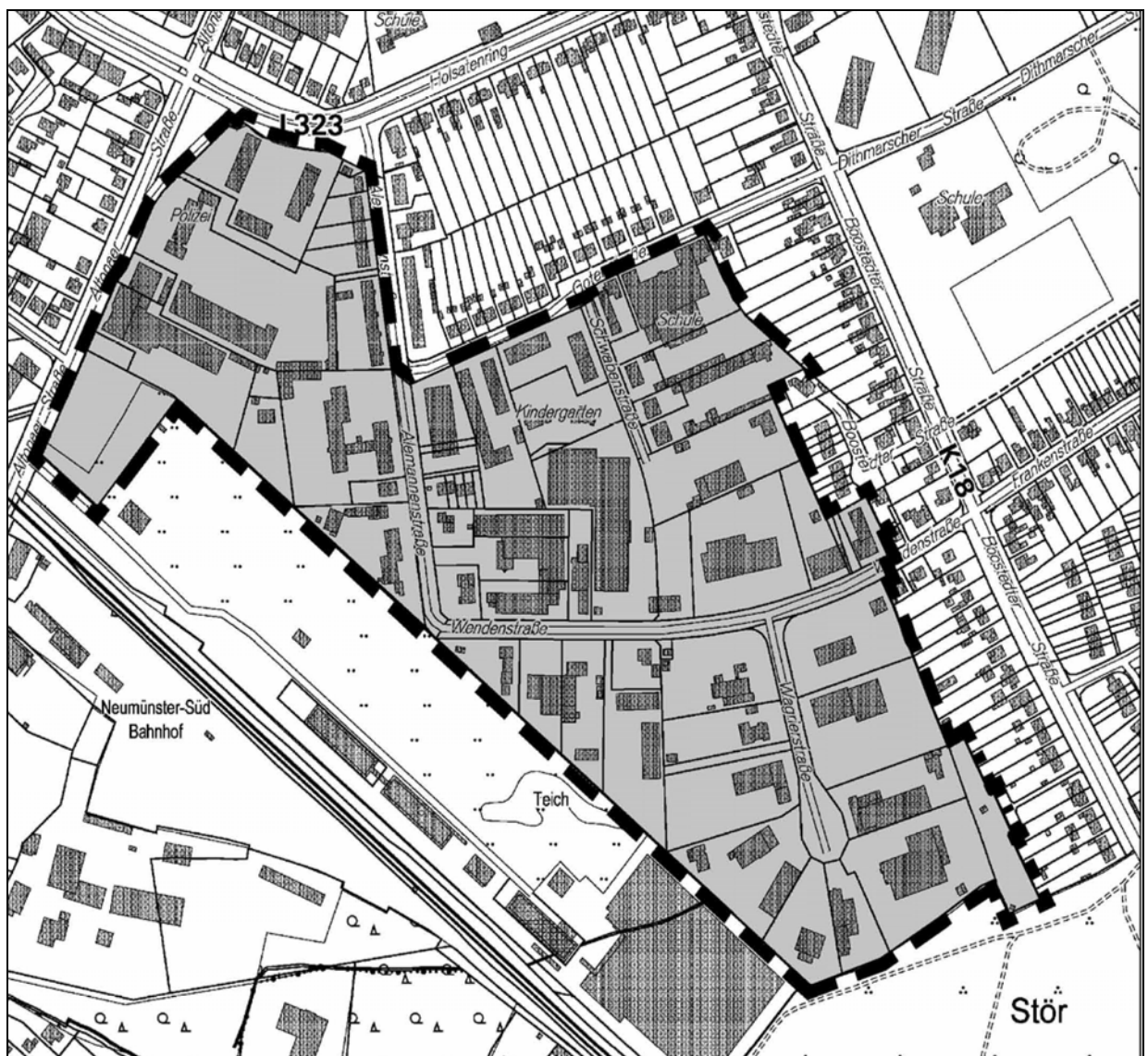


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 78 - ALTONAER STRASSE / ALEMANNENSTRASSE / WENDENSTRASSE -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ALTONAER STRASSE IM WESTEN, DEM HOLSATENRING, DER ALEMANNENSTRASSE UND DER GOTENSTRASSE IM NORDEN, DEN BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN AN DER BOOSTEDTER STRASSE IM OSTEN SOWIE DER KLEINGARTENANLAGE „HANS SASS“ UND DEN BAHN- UND BUNDESWEHRANLAGEN IM SÜDEN IN DEN STADTEILEN BRACHENFELD / RUTHENBERG UND STADTMITTE



Übersichtsplan o.M.

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsanlass	3
3. Plangebiet	5
4. Ausgangslage, Bestand	6
5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben ..	10
6. Planungsziele, Auswirkungen	11
B. INHALT DER PLANUNG.....	12
1. Städtebauliches Konzept.....	12
2. Festsetzungen für die Baugrundstücke.....	13
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	15
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen.....	15
C. PLANDURCHFÜHRUNG	16
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen	16
2. Rechtsfolgen	16
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	16
1. Flächenangaben, Daten.....	16
2. Kosten und Finanzierung	16

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

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

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

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 jüngeren 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 produzierendem oder weiterverarbeitendem Gewerbe 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 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 Ge-

² ebd., S. 41

³ ebd., S. 53

⁴ ebd., S. 87 ff

*samtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandschutz).*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. Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

3. Plangebiet

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 befindet sich rd. einen Kilometer südlich der Innenstadt Neumünsters und erstreckt sich über einen Bereich mit einer Größe von insgesamt rd. 20 ha. Es umfasst die folgenden Grundstücke:

- Altonaer Straße 101 – 111, ungerade Hausnummern (bebaute und unbebaute Grundstücke östlich der Altonaer Straße im Abschnitt zwischen dem Holsatenring im Norden und der Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe im Süden)
- Holsatenring 39 – 47, ungerade Hausnummern (südlich des Holsatenrings),
- Alemannenstraße 2b – 22, gerade Hausnummern (westlich der Alemannenstraße) sowie 15 – 27, gerade Hausnummern (östlich der Alemannenstraße),
- Gotenstraße 8 – 34, gerade Hausnummern (südlich der Gotenstraße),
- Schwabenstraße 1 – 11, gerade und ungerade Hausnummern (beidseitig der Schwabenstraße),
- Wendenstraße 1 – 31, gerade und ungerade Hausnummern (beidseitig der Wendenstraße),
- Wagrierstraße 1 – 12, gerade und ungerade Hausnummern (beidseitig der Wagrierstraße).

Das Gebiet befindet sich unmittelbar südlich des Innenstadtrings. Seine Bebauung vollzog sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts auf den ehemaligen Freiflächen zwischen der Bebauung an den übergeordneten Straßenzügen Altonaer Straße, Boostedter Straße und Holsatenring und der südlich verlaufenden Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe. Die nähere Umgebung wird nördlich und östlich des Gebietes vorwiegend durch eine ältere Wohnbebauung, zumeist in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, geprägt. Im Süden grenzt dagegen eine im Bundeseigentum befindliche, an der Bahnstrecke gelegene größere Grundstücksfläche an, auf der ehemals Bahnverladevorgänge der Bundeswehr abgewickelt wurden. Des weiteren befindet sich südöstlich angrenzend zwischen Boostedter Straße und Bahnanlagen das Kleingartengebiet „Hans Sass“.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom Holsatenring und der Boostedter Straße aus über die Straßenzüge Alemannen-, Goten-, Wenden-, Schwaben- und Wagrierstraße. Seine Bebauung wurde ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes entwickelt und weist heute eine heterogene Nutzungsstruktur auf: Im Norden finden sich entlang der Alemannen-, Goten- und Schwabenstraße einzelne Wohngrundstücke neben kleineren Gewerbeeinheiten. Der westliche Bereich entlang der Altonaer Straße sowie der südliche Gebietsteil um die Wenden- und die Wagrierstraße wird dagegen nahezu ausschließlich durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen dominiert. Neben Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen finden sich auch einige Kfz-Reparatur- und Handelsbetriebe. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet auch die Polizeidirektion Neumünster (zwischen Altonaer Straße und Alemannenstraße) sowie ein Waldorf-Kindergarten (Schwabenstraße). Daneben befinden sich hier zwei Einzelhandelsbetriebe.

Insgesamt stellt sich der Bereich als eine Gemengelage dar, die insgesamt keiner der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung vollständig entspricht. In einigen Abschnitten kommt der Charakter dem eines Mischgebietes, in anderen Bereichen dem eines Ge-

⁵ ebd., S. 92 f

werbegebietes nahe. Gewerbebetriebe, mithin auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit, sind hier grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Im Gegensatz zu anderen gewerblich dominierten Siedlungsbereichen in der Stadt Neumünster ist das Gebiet von planungsrechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel bislang ausgespart worden. Eine Überplanung des Bereiches ist jedoch städtebaulich erforderlich, vor allem mit Hinblick auf die Tatsache, dass in den vergangenen Jahren mehrfach Anliegen zur Ansiedlung zentrumsnaher Einzelhandels-Projekte an die Stadt Neumünster herangetragen worden sind. Hierzu ist 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. Des weiteren können auch Auswirkungen, die nicht das Ausmaß einer direkten Schädigung bestehender Zentren erreichen, langfristig zu einer Schwächung vorhandener Versorgungsstrukturen oder zu einer Behinderung der Entwicklung vorhandener und zum Ausbau vorgesehener Versorgungszentren führen. Zu berücksichtigen ist des weiteren, dass insbesondere die Altonaer Straße und die angrenzenden Bereiche für diese Nutzungen im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC) an der Oderstraße im Stadtteil Wittorf potentiell an Bedeutung gewonnen haben, da sie die Hauptverbindungsachse zwischen dem vorgesehenen DOC-Standort und der Innenstadt darstellen. Vor diesem Hintergrund ist damit zu rechnen, dass Standorte entlang dieser Verbindung verstärkt in das Visier von Einzelhandels-Ansiedlungsinteressen geraten, insbesondere, um an entsprechenden Synergieeffekten teilhaben zu können. Eine Konzentration von Geschäftsnutzungen und eine zusätzliche Bindung von Kaufkräften in diesem Bereich würde jedoch zu einer Schwächung der erwarteten positiven Effekte für die Innenstadt sowie zu einem Bedeutungsverlust der bestehenden und zu entwickelnden Nahversorgungszentren in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland führen und soll daher ausgeschlossen werden.

4. Ausgangslage, Bestand

Wie bereits im vorstehenden Kapitel erläutert, kommt der Charakter des Gebietes teilweise einem Misch-, teilweise einem Gewerbegebiet nahe. Einzelne Bereiche stellen sich jedoch als eine Gemengelage dar, die aufgrund der z.T. kleinräumigen Mischung unterschiedlicher Nutzungen keiner der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung vollständig entspricht.

Nach der im Jahre 2008 durch das Büro Junker und Kruse erfolgten und kontinuierlich aktualisierten Bestandserfassung des Einzelhandels sind im Plangeltungsbereich zwei für die Planfestsetzungen relevante Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher vorhanden.⁶ Aufgrund der o.g. Nutzungscharakteristik des Gebietes wären weitere Einzelhandelsnutzungen zumindest bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in allen Teilbereichen grundsätzlich zulässig, sofern sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen lassen. Das Gebiet ist jedoch laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept insgesamt kein geeigneter Standort für eine weitere konzentrierte Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen, wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervorgeht:

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

⁶ ausgenommen sind Kfz- und Kfz-Zubehör-Verkaufsbetriebe, da diese von den Planfestsetzungen nicht berührt werden.

dem Hauptgeschäftsbereich und somit zu einer weiteren Beeinträchtigung von dessen Entwicklungsmöglichkeiten führen; diese soll daher nicht gestattet werden.⁷ 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 Neuansiedlungen i.d.R. nur zu einer Umsatzumverteilung, die bei zentrenrelevanten Sortimenten zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und somit zu deren Funktions- und Attraktivitätsverlust führen würde.

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

Innerhalb des Plangebiet sind – neben Kfz-Handelsbetrieben, von denen jedoch keine relevanten Auswirkungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen ausgehen – zwei Einzelhandelsbetriebe ansässig. Hierbei handelt es sich zum einen um einen Möbeldiscounter mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche, der einen verkehrsgünstig gelegenen Standort im Knotenpunktbereich Holsatenring / Altonaer Straße belegt. Zum anderen befindet sich im Inneren des Gebietes an der Alemannenstraße ein Restpostenhandel mit rd. 600 m² Verkaufsfläche. Dieses Geschäft wurde erst unlängst nach längerem Leerstand der Ladenimmobilie eröffnet.

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 neben dem Hauptgeschäftsbereich (ca. 800 m nördlich des Plangebietes) die Nahversorgungszentren „Mühlenstraße“ (ca. 1.200 m südwestlich) und „Gadeland“ (ca. 1.700 m südöstlich). Das bestehende Nahversorgungszentrum „Mühlenstraße“ im Zentrum des Stadtteils Wittorf hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Edeka-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² sowie der Penny-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 500 m² stellen die Magneten des Nahversorgungszentrums für die übrigen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsanbieter (u.a. Sparkassen- und Bankfilialen, Versicherungsbüros, Gastronomie, Arztpraxen, Fahrschule, Apotheke, etc.) dar. Sie gewährleisten somit maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums. Derzeit werden Planungen zum weiteren Ausbau des Nahversorgungsstandortes verfolgt; hierzu gehört eine mögliche Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenters. Das Zentrum „Gadeland“ erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Segeberger Straße und weist neben Gemeinbedarfsnutzungen wie Grundschule und Dienstleistungseinrichtungen derzeit nur einen geringen Besatz an gebietsversorgenden Handelsbetrieben auf. Durch die aktuell verfolgte Planung eines neuen Nahversorger-Standortes soll die Funktion dieses Zentrums jedoch perspektivisch deutlich gestärkt werden.

Das Plangebiet dagegen ist - mit wenigen Ausnahmen - trotz seiner stadtzentralen Lage als siedlungsräumlich nur unzureichend integriert einzustufen. Der Planungsbereich selber weist keine Wohnbebauung von deutlichem Gewicht auf; nach Süden stellt die Bahntrasse Neumünster – Bad Oldesloe sowie die Gewässerniederung der Stör eine Trennung von den angrenzenden Wohngebieten dar. Auch die Wohnsiedlungsbereiche nördlich, westlich und östlich des Gebietes bilden aufgrund ihrer relativ geringen Bebauungsdichte keine tragfähige Grundlage für einen eigenen Einzelhandels-Einzugsbereich (siehe untenstehende Berechnungen).

Die Umgebung des Plangebietes weist zudem bereits derzeit einen im Vergleich mit seiner Siedlungszentralität hohen quantitativen Besatz an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen auf. Der vorhandene Geschäftsbestand ist nicht durchgehend räumlich konzentriert, sondern befindet sich zum überwiegenden Teil in Streulagen, die mit einer deutlichen Ausrichtung auf den motorisierten Kundenverkehr einhergehen. Die traditionelle

⁷ vgl. Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (Junker + Kruse, S. 88 ff)

Nahversorgung in den Stadtteilzentren hat diesen Standorten gegenüber bereits einen Bedeutungsverlust hinnehmen müssen bzw. wurde in seiner Entwicklung beeinträchtigt. Einer weiteren Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion dieses sowie der weiteren Zentren soll nunmehr städtebaulich entgegengewirkt werden.

Hinsichtlich der Eignung des Plangebietes als zusätzlicher Nahversorgungsstandort wurden exemplarisch zwei potentielle Grundstücksbereiche nach den im Einzelhandelskonzept dargelegten Kriterien⁸ untersucht; hierbei handelt es sich um zwei ehemalige Gewerbeflächen an der Altonaer Straße (Teilgebiet 1) sowie einen bestehenden Einzelhandelsstandort im Bereich an der Wendenstraße (Teilgebiet 2). Diese Standorte mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen von 600 m Radius sind in der untenstehenden Grafik dargestellt. Die zu

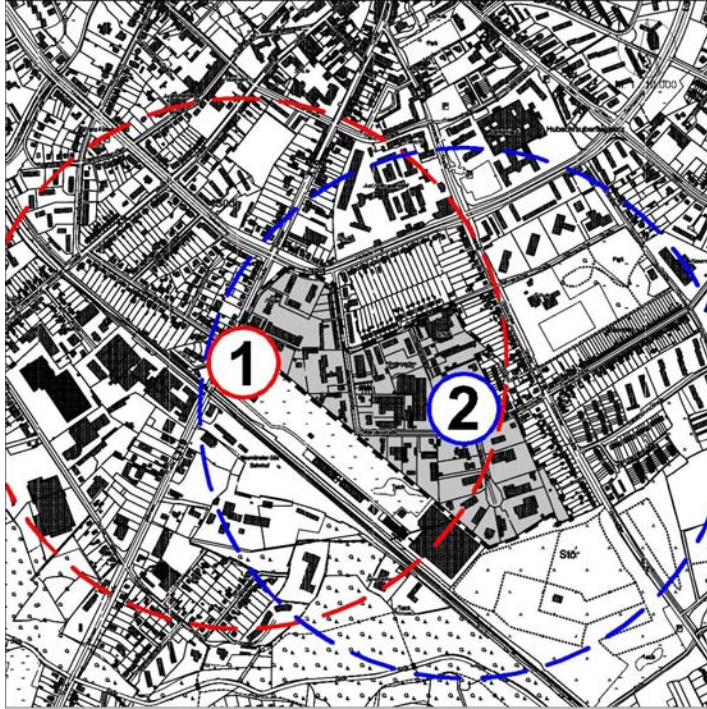


Abb. 1: Untersuchte potentielle Ansiedlungsstandorte mit 600m -Radien

erwartende Kaufkraftabschöpfung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche in den potentiellen Einzugsgebieten wird (differenziert nach den Betriebsformen Vollsortimenter und Discounter) in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Aus den hier dargelegten Berechnungen wird deutlich, dass die Ansiedlung eines solchen Lebensmittelgeschäftes zu einer Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im fußläufig erreichbaren Umkreis führen würde, die deutlich über der noch als verträglich zu bewertenden 35% - Marke liegt. Alle Bereiche weisen eine so geringe Mantelbevölkerung auf, dass - je nach Betriebsform - Abschöpfungsquoten von z.T. weit über 100% erreicht werden müssten, um die branchentypischen Umsätze erzielen zu können. Dies bedeutet, dass nicht nur aus dem 600 m - Umkreis, sondern darüber hinaus aus einem bedeutend größeren - und

mithin kaum mehr fußläufig zu erreichenden - Gebiet erhebliche Kaufkraftströme in diese Einrichtungen abfließen müssten. Eine solche Situation würde wiederum zu Lasten der bestehenden Versorgungszentren und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten gehen.

Insgesamt bietet die Umgebung somit keinen ausreichend tragfähigen Einzugsbereich für einen hinzutretenden Lebensmittel-Vollsortimenter oder -Discounter der Größenordnung knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Unter den im Einzelhandelskonzept vorgegebenen Prämissen ist das Plangebiet daher kein sinnvoller entsprechender Ergänzungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Es muss davon ausgegangen werden, dass hinzutretende Vorhaben auch unterhalb einer als strukturprägend anzunehmenden Größe (ab 400 m² Verkaufsfläche) insbesondere zur Behinderung einer Entwicklung der bestehenden Nahversorgungszentren beitragen würden.

⁸ 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	2.145		1.463	
Sortimentsspezifische Kaufkraft / EW / Jahr	1.900 €		1.900 €	
Sortimentsspezifische Kaufkraft ges. / Jahr	4.075.500 €		2.779.700 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	Vollsortimenter	Discounter
Verkaufsfläche m²	800		800	
Flächenproduktivität / m² / Jahr	4.000 €		6.000 €	
Umsatz / Jahr	3.200.000 €		4.800.000 €	
Kaufkraftabschöpfung	79%		115%	

Tabelle 1: Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsraten an den untersuchten potentiellen Ansiedlungsstandorten

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 eine Ansammlung von Betrieben gelten, die aufgrund ihres nicht zentrenrelevanten Angebotes für sich genommen noch keine schädlichen Auswirkungen erzeugen. 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 seiner weiteren Entwicklung führen und soll daher vermieden werden.

Schließlich ist ein weiteres Ziel, dass die Grundstücke in gewerblich geprägten Bereichen vorwiegend dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten. Insoweit ist die Planung auch unter dem Aspekt der Standortsicherung für sonstige gewerbliche Nutzungen erforderlich.

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 den betrachteten Standorten daher städtebaulich erforderlich.

5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

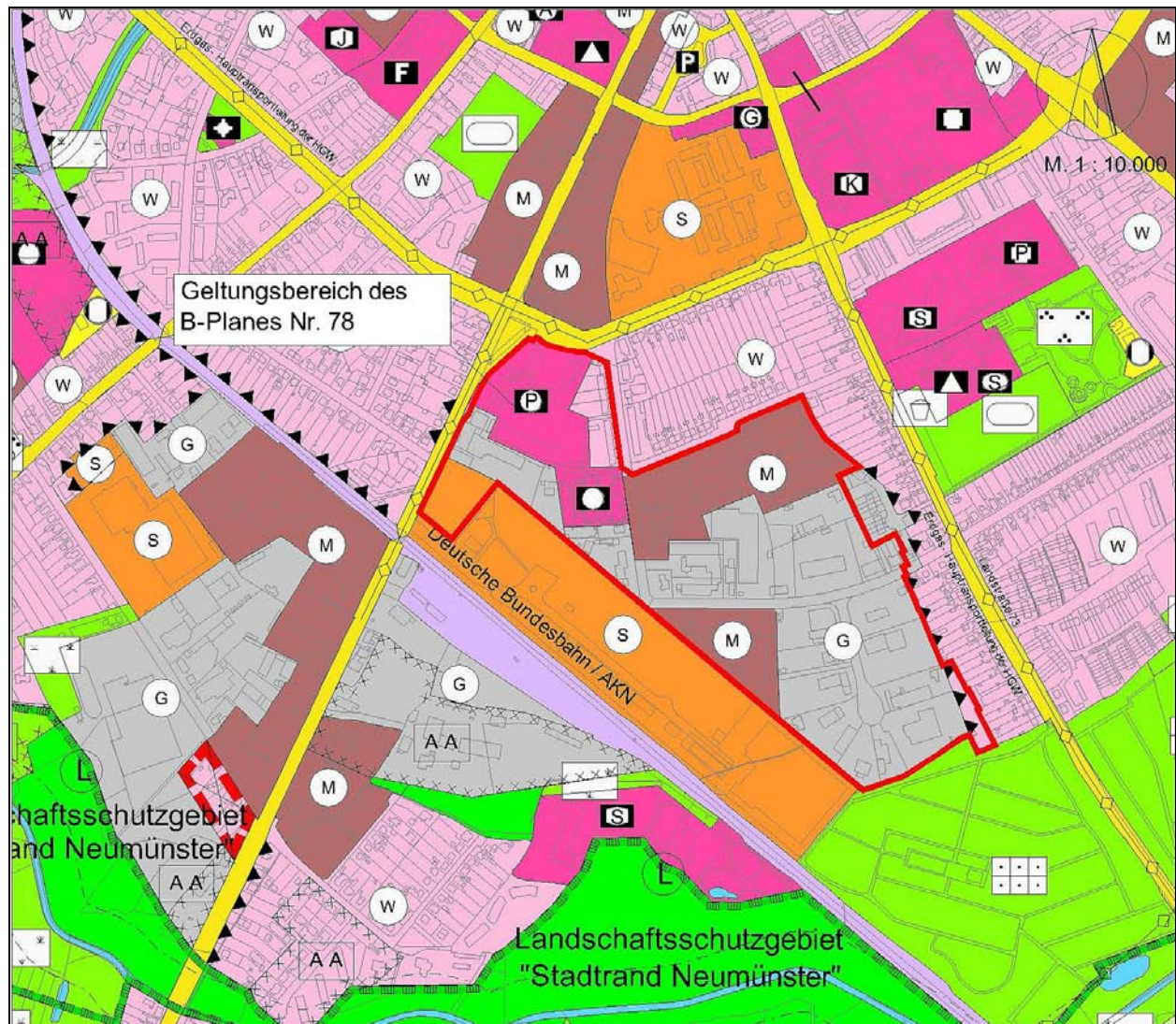


Abb. 2: Stand der Flächennutzungsplanung, März 2013

Der **Flächennutzungsplan 1990** in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (siehe oben) stellt für rund die Hälfte des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Im Bereich südlich der Gotenstraße sowie eine Teilfläche an der Wendenstraße werden gemischte Bauflächen, im nördlichen Abschnitt der Alemannenstraße eine Wohnbaufläche dargestellt. Daneben befindet sich zwischen Alemannenstraße und Altonaer Straße ein als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellter Bereich mit den Zweckbestimmungen „Polizei“ und „Öffentliche Verwaltung“ (letztere Zweckbestimmung resultiert aus der Tatsache, dass an diesem Standort bis vor wenigen Jahren das Katasteramt Neumünster ansässig war). Der südwestlichste Teil des Plangebietes an der Altonaer Straße wird als Teil einer größeren, an der Bahntrasse angelagerten Sonderbauflächendarstellung ausgewiesen, die das Gebiet ansonsten im Süden begrenzt. Des weiteren befindet sich im Süden auch die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ (Kleingartenanlage „Hans Sass“). Im Osten und Westen grenzen Wohnbauflächendarstellungen an den Planungsbe-
reich an. Entlang der Grenzen zwischen Wohn- und Gewerbeflächendarstellungen im sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

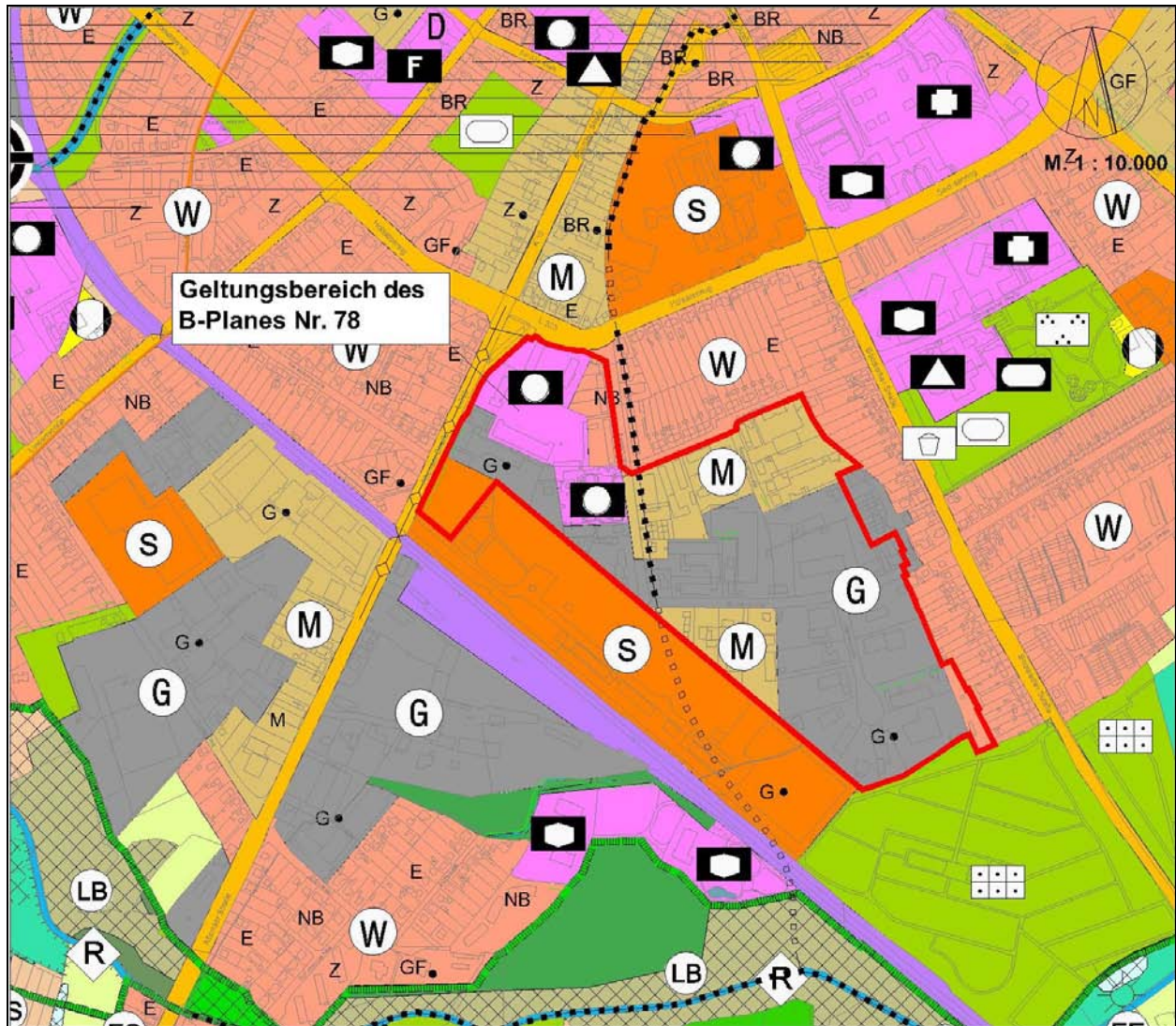


Abb. 3: Stand der Landschaftsplanung, März 2013

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Als Zielaussage wird darüber hinaus die Anlage eines entlang der Alemannenstraße verlaufenden innerstädtischen Fuß- und Radwegs mit Verbindung in die freie Landschaft dargestellt. Weiter spezifizierte Zielaussagen für das Plangebiet leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der **Landesplanung und Raumordnung** anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 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 einer 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 Einzelhandelsagglomerationen an solchen Standorten entgegenzuwirken. Innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung

befinden sich bereits umfangreiche Ansätze nicht bzw. nur unzureichend integrierter Einzelhandelsstandorte. Die Ansiedlung weiterer strukturprägender Ladengeschäfte in diesen Bereichen, 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, vor allem in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland, beeinträchtigen. Beide Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden nachhaltigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

Zudem sollen die vorwiegend gewerblich vorgeprägten Bereiche im Plangebiet auch zukünftig vor allem produzierenden und dienstleistungsorientierten Betrieben vorbehalten bleiben. Eine Überhandnahme von Einzelhandelsnutzungen würde die Standorteignung dieser Bereiche für derartige Gewerbebetriebe weiter senken, da die Bodenpreise durch die in der Regel flächenproduktiveren und daher zahlungskräftigeren Einzelhandelsgeschäfte stark erhöht würden.

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 Einzelhandelskonzeptes 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, die betreffenden Bereiche weiterhin im überwiegenden Zulässigkeitsrahmen 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 sowie – in Teilen des Gebietes - 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. Die generelle Zulässigkeit dieser Betriebe umfasst im übrigen auch den flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkauf von Nebensortimenten wie Merchandising-Artikeln etc.

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) zugelassen werden.
- Betriebe mit **sonstigen nicht zentrenrelevanten** Verkaufssortimenten können bis einer Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen werden. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Rand- und Nebensortimente dieser Betriebe wird festgesetzt, dass deren Verkauf nur auf einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig ist. Hierdurch wird Vorsorge dafür getroffen, dass kein strukturprägender Vertrieb dieser Sortimente im Plangebiet entsteht.
- 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 gewissen strukturprägenden Größe zu erwarten sind. Inwieweit durch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit

⁹ Junker + Kruse, S. 82 ff

(ca. 800 m² Verkaufsfläche) eine Strukturprägung ausgelöst wird, hängt neben dem Verkaufssortiment in entscheidendem Maße auch von deren städtebaulicher Einordnung sowie von der räumlichen Kombination mit anderen Betrieben ab. Die Lage des vorliegenden Plangebiets kennzeichnet sich aufgrund der bestehenden Erschließungsasymmetrien in westlicher und südlicher Richtung sowie durch die von seiner Umgebung deutlich abweichenden Nutzungsstruktur durch einen geringen Grad der Integration in das sonstige Umfeld. Trotz seiner städtebaulich unzureichend integrierten Lage weist es aber bereits eine gewisse Vorprägung durch bestehende Einzelhandelsnutzungen auf. Eine weitere strukturprägende Verdichtung kann bereits durch eine Neuansiedlung relativ kleiner zusätzlicher 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.

Zusätzlich zu den o.g. Regelungen sind für zwei Teilbereiche, in denen bereits genehmigte Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, gesonderte Zulässigkeitsfestsetzungen vorgesehen, die den Bestandsschutz dieser Betriebe sichern und darüber hinaus, soweit möglich, eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der angebotenen Warensortimente und Verkaufsflächen eröffnen. Die Betriebe wurden mit ihren vorhandenen Flächengrößen und Verkaufssortimenten erfasst. Es handelt sich die beiden folgenden Nutzungen:

- Möbel-Discountmarkt auf dem Grundstück Holsatenring 39 – 47
Die Umnutzung der ehemaligen Gebäude der Verkehrspolizeidirektion wurde im Jahr 2007 genehmigt. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt insgesamt 970 m². Das Warenangebot besteht im wesentlichen aus Möbeln und sonstigem Wohnzubehör (nicht zentrenrelevante Sortimente nach „Neumünsteraner Sortimentsliste“). In untergeordnetem Umfang werden auch branchenspezifische Nebensortimente wie Haushaltswaren, Heimtextilien etc. angeboten.
- Restpostenmarkt auf dem Grundstück Alemannenstraße 15
Das ehemals durch einen produzierenden Betrieb genutzte Grundstück mit aufstehender Gewerbehalle wird seit rd. zehn Jahren als Einzelhandelsgeschäft genutzt. Ursprünglich war hier Restpostenmarkt, anschließend zeitweise ein Lebensmittel- und Geschenkeladen ansässig. Nach mehrjährigem Leerstand wurde Anfang 2013 in dem Gebäude erneut ein Restpostenmarkt eröffnet. Die Einzelhandelsnutzung wurde mit einer Verkaufsfläche von 700 m² genehmigt. Das angebotene Verkaufssortiment setzt sich aus Restpostenbeständen unterschiedlicher Warengruppen zusammen; hierzu gehören u.a. Heimwerkerbedarf, Bekleidung, Schreibwaren, Lebensmittel, Kleinmöbel, Elektrogeräte, Dekoartikel etc. Ein Sortimentsschwerpunkt lässt sich nicht feststellen. Aufgrund der großen Bandbreite der angebotenen Waren wird je Sortiment nur ein geringer Anteil der Verkaufsfläche (ca. 10 – 100 m²) in Anspruch genommen; auf insgesamt rd. der Hälfte der Verkaufsfläche werden nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten.

Der Bestand wird als allgemein zulässig festgesetzt; darüber hinaus wird sowohl hinsichtlich des jeweiligen Verkaufssortiments als auch der Verkaufsfläche eine Flexibilität gewährt:

- Bei einer Geschäftsaufgabe der bestehenden Betriebe ist grundsätzlich eine Umnutzung zum Zwecke des Verkaufs jeglicher nicht zentrenrelevanter Sortimente möglich. Hierdurch ist eine Werterhaltung der jeweiligen Immobilien gewährleistet, auch wenn sich keine Nachfolgenutzung exakt gleicher Art etablieren lässt.
- Für die beiden festgesetzten Sonderbereiche wird eine Flächenerweiterung der hier befindlichen Betriebe um jeweils rd. 10 % ihrer bestehenden Verkaufsfläche ermöglicht. Gegenüber dem entsprechenden Vorschlag des Einzelhandelskonzeptes¹⁰ wird diese Möglichkeit unabhängig von dem derzeit angebotenen Warensortiment eingeräumt.

¹⁰ ebd., S. 93 f

Hiermit soll in einem eingeschränkten Rahmen auch denjenigen Betrieben eine ausreichende Entwicklungsperspektive ermöglicht werden, deren Standort nicht den verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen entspricht.

Weitere Festsetzungen, 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 entspricht den Anforderungen weitgehend; weiterer akuter Ausbaubedarf besteht absehbar nicht.

Die verkehrliche Verbindung an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz erfolgt vor allem über den Holsatenring und die Boostedter Straße.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs besteht durch mehrere Buslinien (6, 66, 7 und 8) eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Linien 6, 66 und 8 bedienen die Haltestelle Dithmarscher Straße östlich des Plangebietes an der Boostedter Straße, die Linie 7 frequentiert auf der westlich gelegenen Altonaer Straße; die nächstgelegene Haltestelle Reventlowstraße liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Des weiteren befindet sich südlich des Gebietes der Bahnhof Neumünster-Süd, der vom Schienenverkehr auf den Strecken Neumünster - Bad Oldesloe sowie Neumünster - Kaltenkirchen - Hamburg-Eidelstedt bedient wird.

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, die Belange des Klima- oder Artenschutzes noch auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert. Hinsichtlich des Emissionsverhaltens der im Gebiet ansässigen bzw. noch anzusehenden Nutzungen ist der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Beurteilung der Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen einschlägig. Es kann aufgrund der engen räumlichen Mischung unterschiedlicher Nutzungen zu Einschränkungen der zulässigen gewerblichen 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.

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 den Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dieser Dienststelle 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 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. 20 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 06.03.2013
Sachgebiet I
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung-
Im Auftrag

(Heilmann)