

AZ: 61-26-189 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 0876/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	01.09.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 189 „Störpark“

- **Aufstellungsbeschluss eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch (BauGB) zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche**
- **Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Antrag:

1. Für das Gebiet südwestlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße und nördlich des Landschaftsraumes der Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg soll ein einfacher Bebauungsplan Nr. 189 „Störpark“ nach § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch (BauGB) zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden.
2. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ortsüblich bekannt zu machen.

4. Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

ISEK:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken.

Finanzielle Auswirkungen:

Neben den allgemeinen Verwaltungskosten entstehen Kosten für die Begleitung durch einen Einzelhandelsgutachter sowie für juristische Beratung.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
 Ja - negativ
 Nein

B e g r ü n d u n g :

Die Aufhebungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ einschließlich seiner ersten und zweiten Änderung werden in gleicher Ausschusssitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Unabhängig davon besteht zugunsten einer geordneten Einzelhandelsentwicklung weiterhin das Erfordernis zur Überplanung des Störparks.

Im Zuge der Bearbeitung der eingeleiteten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ wurde festgestellt, dass das wesentliche Planungsziel (Schutz des zentralen Versorgungsbereiches) mithilfe eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 a BauGB ebenso erreicht werden kann. Da nach umfassender Prüfung und Wertung die Vorteile dieses Planungsinstruments zusammen mit der dazu möglichen vereinfachten Verfahrensdurchführung überwiegen, soll nun dieses Planungsinstrument zur Anwendung kommen.

Grundsätzliches zu einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2 a BauGB

Einfache Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB werden mit dem Ziel aufgestellt, die zentralen Versorgungsbereiche einer Gemeinde zu sichern oder zu entwickeln. Um dies zu erreichen, können für einen bestimmten Bereich im unbeplanten Innenbereich die nach § 34 BauGB zulässigen Einzelhandelnutzungen für unzulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt über Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, bezogen auf Anlagen- bzw. Betriebstypen, ohne ein Baugebiet festzusetzen. Festsetzungen zu maximalen Verkaufsflächengrößen oder Sortimentsfestsetzungen können mit diesem Planungsinstrument nicht getroffen werden. Festsetzungen anderer Art sind ebenfalls nicht möglich.

Der einfache Bebauungsplan trifft somit ausschließlich hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen abschließende Regelungen zur Art der Nutzung. Alle übrigen planungsrechtlichen Belange werden daher im bauaufsichtlichen Verfahren nach den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB beurteilt. Dies hat gegenüber einer Sondergebietsfestsetzung den Vorteil, dass Nutzungsänderungen, bspw. von Einzelhandel zu Gewerbe, vorbehaltlich einer genehmigungsrechtlichen Prüfung nach § 34 BauGB zulässig sein können, ohne dass ein erneutes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden müsste.

Einzelhandelsbedeutung und -entwicklung

Der Störpark nimmt hinsichtlich seiner Einzelhandelsrelevanz für die Stadt Neumünster eine besondere Stellung ein. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster wird dieser Standort als sog. Sonderstandort Typ A festgelegt, der als Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dient und als Ergänzungsstandort gesichert werden soll. Diese Einstufung ordnet sich auf Basis der räumlich-funktionalen Gliederung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet dem vorrangigen Ziel, der Erhaltung und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums als zentraler Versorgungsbereich, unter. Die Steuerung dieser Einzelhandelsagglomeration zielt demnach darauf ab, städtebaulich schädliche (bzw. negative) Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum, die Innenstadt, zu vermeiden. Es ist daher an diesem Sonderstandort eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft vorgesehen.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist folglich die Differenzierung der Einzelhandelsbetriebe nach ihrer Zentrenrelevanz maßgebend. Das Ziel, das Hauptgeschäftszentrum „Innenstadt“ als Einzelhandelsstandort zu stärken, rechtfertigt die Konzentration auf nicht-zentrenrelevante Sortimente und den Ausschluss von anderen Sortimenten. Zentrenrelevante Sortimente sollen in ihrem Bestand berücksichtigt werden, da der Standort auch eine gewisse Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die Festlegung darüber, welche Sortimente in Neumünster als zentrenrelevant einzustufen sind, erfolgte im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, mit der u. a. die „Sortimentsliste“ beschlossen wurde (0848/2013/DS, Seite 141).

In der Vergangenheit wurde wiederholt das Ansiedlungsinteresse einer Apotheke im Störpark vorgetragen, was bisher aufgrund der bestehenden Planungsvorgaben abzulehnen war. Vor dem Hintergrund, dass unlängst die dem hiesigen Standort am nächsten gelegene Apotheke am Ruthenberger Markt ihr Geschäft aufgegeben hat, soll dem Ansiedlungswunsch künftig entsprochen werden. Weite Siedlungsbereiche der Stadteile Brachenfeld-Ruthenberg und Gadeland könnten so angemessen versorgt werden.

Anwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung dafür, den einfachen Bebauungsplan als Planungsinstrument überhaupt anwenden zu können, ist, dass auch ohne Festsetzungen zu Verkaufsflächengrößen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Daher wurden mögliche schädliche bzw. negative Auswirkungen gutachterlich bewertet (Anlage 2). Das Büro Junker + Kruse, welches auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt und den Standort in der Vergangenheit begleitet hat, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigten Planinhalte keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Selbst wenn weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten hinzukommen sollten, wird *„die Auswirkungsbilanz für die Neumünsteraner Innenstadt gegenüber dem jetzigen Stand nicht wesentlich verändert“*. Auch für den Ansiedlungsfall einer Apotheke wurden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbe- reich festgestellt.

Gründe für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes

Das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 a BauGB bietet sich insbesondere bei der Überplanung von gewerblichen und einzelhandelskonzentrierten Bestandsgebieten an.

Bei dem Störpark-Areal handelt es sich um einen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandort Typ A, für den die Entwicklungsziele klar definiert sind. Zum anderen ist die Fläche bereits vollständig bebaut bzw. in Nutzung. Die Einzelhandelsbetriebe sind realisiert, was eine Reduzierung der Steuerung auf die Art der Nutzung erst möglich macht. Bei einer Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts,

bei der zahlreiche andere Belange (wie Größe, Lage und Stellung von Baukörpern, Versiegelung, örtliche Bauvorschriften, Verkehr, Immissionen u. v. m.) beachtet werden müssten, käme dieses Planungsinstrument hingegen nicht in Betracht.

Städtebauliche Situation und sich daraus ergebender Steuerungsbedarf

Der Störpark stellt sich als bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche entsprechend der seinerzeit getroffenen Festsetzungen dar. Die ansässigen Betriebe und vorhandenen Gebäude geben den Rahmen der Eigenart der näheren Umgebung vor.

Die städtebauliche Struktur des Störparks bildet insgesamt eine Agglomeration mehrerer Gebäudekomplexe, die über die Jahre gewachsen ist. Sie stellt sich als Nebeneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstrukturen dar, wobei sich zwei Schwerpunktbereiche mehr oder weniger einheitlich geprägter Bebauungskomplexe verorten lassen: Zum einen prägen klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe samt großzügiger Stellplatzanlagen das Gebiet im rückwärtigen, südwestlichen Bereich. Diese Einzelhandelsbetriebe sind in hauptsächlich eingeschossigen, langgezogenen Hallenbauten untergebracht, die sich als typische Zweckbauten der jeweiligen Nutzung unterordnen. Zum anderen dominieren entlang des Straßenzuges Haart die unter Kulturdenkmalschutz stehenden Bauten aus der Ära der Lederfabrik, die heute überwiegend gewerblich genutzt werden. Hier sind die Nutzungen kleinteiliger, die Gebäude ragen teilweise dreigeschossig auf. Flächen für Neubauvorhaben sind nicht verfügbar, ohne vorhandene Nutzungen dafür aufzugeben.

Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Gegebenheiten wird von Seiten der Verwaltung kein Steuerungsbedarf hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen. Steuerungsbedarf ergibt sich ausschließlich in Bezug auf die Art der (Einzelhandels-) Nutzung, wie oben beschrieben.

Aufstellungsverfahren

Da der Wechsel des Planungsinstruments einer Neuausrichtung der Planung für den Störpark entspricht, soll auch die Planbezeichnung von bisher 4. Änderung des B-Planes Nr. 128 in eine neue Bezeichnung, nämlich Bebauungsplan Nr. 189 „Störpark“, geändert werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilberatssitzung im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg durchzuführen.

In Vertretung

Im Auftrage

Carsten Hillgruber
Erster Stadtrat

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- 01: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 „Störpark“
- 02: Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen, Büro Junker + Kruse, Juli 2021