Anlage 3

Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 189 „STÖRPARK"

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

Übersichtsplan o. M.

Der Oberbürgermeister
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -
Brachenfelder Straße 1 - 3

Stand: 11.02.2022
Entwurf

Inhalt

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 4
2. Plangebiet, Planungsanlass und –ziel, Planungsinstrument 5
2.1 Planungsanlass und -ziel 5
2.2 Planungsinstrument 5
2.3 Anwendungsvoraussetzungen des einfachen Bebauungsplanes 6
2.4 Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens 7
3. Ausgangslage, Bestand 7
3.1 Nutzungen im Plangebiet 7
3.2 Einzelhandelsrelevante Bestandsstruktur 8
3.3 Einkaufszentrum oder Einzelhandelsagglomeration 10
3.4 Denkmalschutz 11
4. Rechtliche und planerische Vorgaben 12
4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000 12
4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan 12
4.3 Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs 13
4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster 15
B. INHALT DER PLANUNG 18
1. Festsetzungen 18
1.1 Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente 18
1.2 Zulässigkeit zentrenrelevanter Bestandsbetriebe 19
1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Apotheke 22
1.4 Weitere Festsetzungen 24
2. Städtebauliche Auswirkungen 24
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung 25
4. Umweltbelange 25
4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz 25
4.2 Eingriff-/Ausgleich, landschaftspflegerische Maßnahmen 25
4.3 Altlasten – Altlastverdacht 25
4.4 Klimarelevanz der Planung 26

C. PLANDURCHFÜHRUNG 27
1. Zeitvorstellungen 27
2. Rechtsfolgen 27
3. Kampfmittelräumdienst 29
4. Bodenordnung 29
5. Monitoring 29
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG 30
1. Flächenangaben, Daten 30
2. Kosten und Finanzierung 30

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL 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. Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Es handelt sich bei der Planung um einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB, der lediglich Festsetzungen zum Einzelhandel trifft. Er wird mit dem Ziel aufgestellt, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern oder zu entwickeln. Um dies zu erreichen, können für einen bestimmten Bereich im unbeplanten Innenbereich die nach § 34 BauGB zulässigen Einzelhandelsnutzungen für unzulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden.

Diese Planaufstellung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird daher verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet nach den Richtlinien der Stadt Neumünster statt. Es wird ebenso von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der gewählte Kinder- und Jugendbeitrat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen in städtischen Planungen und Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; Bundesgesetzblatt 2017 I 3634) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

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

2. Plangebiet, Planungsanlass und –ziel, Planungsinstrument

Das rund 9,5 ha umfassende Plangebiet liegt im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg etwa 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums zwischen der Landesstraße 322 „Haart“ (L 322) im Nordosten, der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße im Westen und des Landschaftsraumes der Geilenbek im Süden. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die baulich genutzten Flächen des „Störparks“, für den ein Erfordernis zur Einzelhandelssteuerung vorliegt.

Das nahezu vollständig versiegelte bzw. bebaute Plangebiet ist von der Einzelhandelsagglomeration eingenommen, die sich über mehrere Gebäudekomplexe erstreckt und neben verschiedenen Fachmärkten insbesondere Nahversorgungseinrichtungen vorhält. Zu nennen sind vor allem der Verbrauchermarkt famila, der Discounter Aldi sowie Fachmärkte, wie der Elektrofachmarkt expert, eine Art schwedischer Baumarkt namens Rusta, Jysk (ehemals: Dänisches Bettenlager) und der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps sowie verschiedene gewerbliche Betriebe.

2.1 Planungsanlass und -ziel

Trotz des Einzelhandelsbesatzes ist die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels erforderlich, um weiterhin eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster zum Erhalt und zur Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen sicherzustellen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als von der Ratsversammlung beschlossenes und in der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept verfolgt den Schutz des Hauptgeschäftszentrums und stellt Regeln zur Anwendung bei Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsvorhaben auf. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Standort des Störparks als sog. Sonderstandort Typ A festgelegt, der als Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen soll und als Ergänzungsstandort zum Hauptgeschäftszentrum gesichert werden soll. Aus diesem Grunde spielt die Unterscheidung der Betriebe nach ihrer Zentrenrelevanz im bestimmenden Hauptsortiment eine besondere Rolle.

An dem Standort Störpark soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten unterbunden werden. Zu diesem Zweck werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet ausgeschlossen. Die bereits vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden jedoch in dem aus den Planfestsetzungen ersichtlichen Umfang weiterhin als zulässig festgesetzt. Hiermit wird zum einen dem vorhandenen Bestand abwägend Rechnung getragen, zum anderen aber auch die bestehende (Nah-)Versorgungsfunktion des Standortes berücksichtigt. Zusätzlich werden Apotheken als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bleiben im Plangebiet nach wie vor allgemein zulässig. Dies gilt auch für sogenannte Fachmärkte für Möbel und Einrichten, soweit sie zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente führen.

2.2 Planungsinstrument

Es wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB mit dem Ziel aufgestellt, die zentralen Versorgungsbereiche einer Gemeinde zu erhalten oder zu entwickeln, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der In-

nenentwicklung der Gemeinden. Um dies zu erreichen, können für ein bestimmtes Gebiet im unbeplanten Innenbereich bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen für unzulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Dieser Bebauungsplan trifft gegenüber den nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, bezogen auf Anlagen- bzw. Betriebstypen, ohne selbst ein Baugebiet festzusetzen. Im hiesigen Fall trifft der Bebauungsplan ausschließlich hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen abschließende Regelungen. Festsetzungen zu Verkaufsflächengrößen können jedoch nicht getroffen werden. Festsetzungen anderer Art sind ebenfalls nicht möglich. Dieses Planungsinstrument verfügt daher gegenüber einem qualifizierten Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel über einen deutlich reduzierten Festsetzungskatalog.

Aufgrund des Rechtscharakters des Plans als eines einfachen Bebauungsplans werden alle übrigen planungsrechtlichen Belange im bauaufsichtlichen Verfahren nach den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB beurteilt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Dies hat gegenüber einer auf Einzelhandelsbetriebe beschränkten 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.

2.3 Anwendungsvoraussetzungen des einfachen Bebauungsplanes

Der einfache Bebauungsplan Nr. 189 „Störpark“ wird für im Zusammenhang bebaute Ortsteile aufgestellt. Das Gelände des Störpark ist als sog. Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund der unten beschriebenen städtebaulichen Gegebenheiten wird 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.

Weitere Voraussetzung dafür, den einfachen Bebauungsplan als Planungsinstrument 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 (Einzelhandelsstellungnahme vom Juni 2021). 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 trotz der fortbestehenden Zulässigkeit der in ihrem Bestand gesicherten zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Apotheken keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Weitere Informationen siehe Kapitel B 2.Städtebauliche Auswirkungen.

2.4 Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, da seine Anwendungsvoraussetzungen vorliegen:

- der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet nach § 34 BauGB und enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB;
- eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet;
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter;
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3. Ausgangslage, Bestand

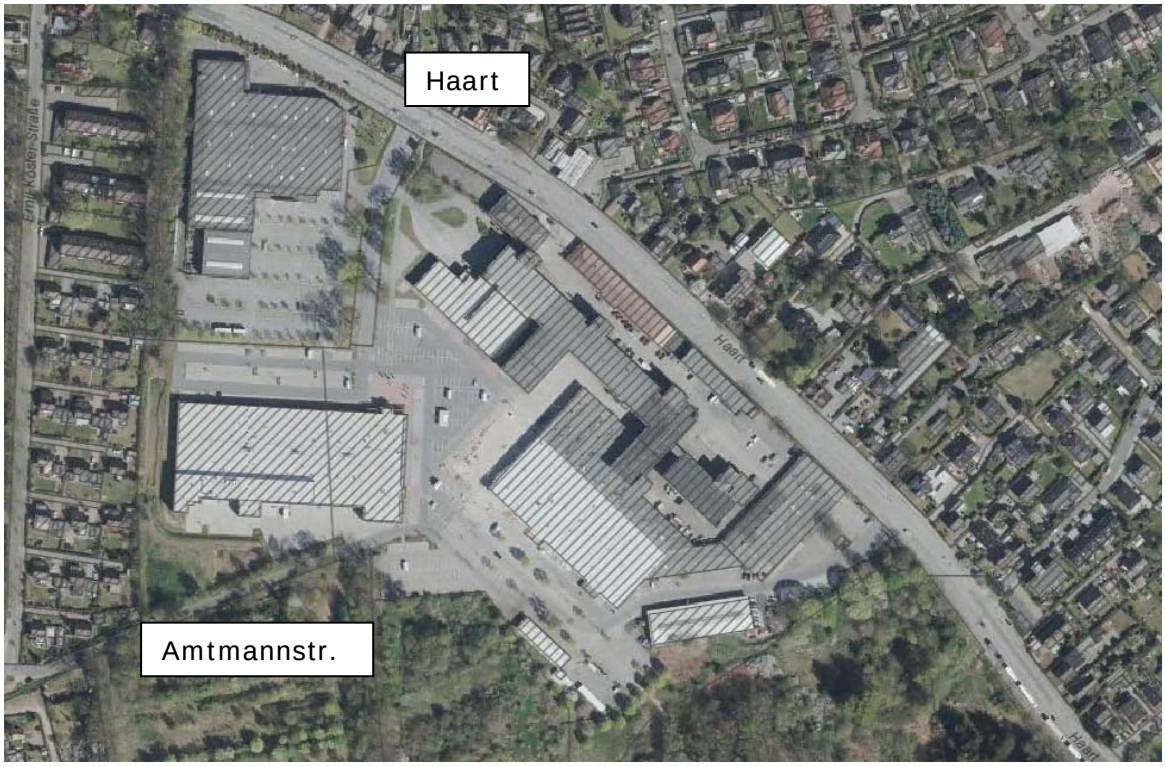
3.1 Nutzungen im Plangebiet

Das Gelände des „Störpark“ umfasst eine Vielzahl an Gebäuden, von denen ein Großteil aus der Ära als Lederfabrik von vor über 100 Jahren stammt. Als „Köstersche Fabrik“ bezeichnet, befand sich hier einst ein wichtiger Standort der Industriekultur. Nach dem 2. Weltkrieg war der Fabrikkomplex eine der weltweit modernsten Produktionsstätten für Schaf- und Ziegenleder. Nach seiner Nutzungsaufgabe im Jahre 1967 entwickelte sich der Standort allmählich in einen diversifizierten Gewerbe- und Einzelhandelsstandort. Heute ist unter dem Sammelbegriff „Störpark“ ein wichtiger Einzelhandels- und Gewerbestandort der Stadt Neumünster zusammengefasst.

Die Nutzungsstruktur des Störparks bildet insgesamt eine Agglomeration, 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 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 östlichen Straßenzuges Haart die unter Kulturdenkmalschutz stehenden Bauten der ehemaligen Produktionsstätte der Lederfabrik, die heute überwiegend gewerblich genutzt werden. Hier sind die Nutzungen kleinteiliger; die Gebäude ragen teilweise dreigeschossig auf. Nennenswerte Flächen für Neubauvorhaben sind nicht verfügbar, ohne vorhandene Nutzungen zuvor abzubrechen.

Insgesamt ist das Gelände stark versiegelt und neben dem Gebäudebestand von weiträumigen Pflaster- und Asphaltflächen geprägt. Eine im westlichen Bereich zentrale Stellplatzanlage nimmt den ruhenden Verkehr der größten Einzelhandelsbetriebe auf. Einzelhandelsbetriebe und Gewerbenutzungen im östlichen Teil verfügen über eigene Stellplatzflächen. Im hinteren, östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Waschanlage, bevor sich der Landschaftsraum der Geilenbek südöstlich anschließt.

Es existieren mehrere Zufahrten ins Gelände. Von Norden führen über die Straße Haart insgesamt vier Zufahrten in den Störpark. Davon leiten zwei Hauptzufahrten zu den wesentlichen Einzelhandelsnutzungen. Von Südwesten führt die Amtmannstraße an den Störpark heran, die allerdings für größere Lkw-Verkehre ungeeignet ist.



Luftbild aus 2020; Quelle: GIS NMS; GeoBasis-DE/LVermGeo-SH/Stadt NMS

3.2 Einzelhandelsrelevante Bestandsstruktur

Auf dem Gelände des „Störpark“ an der Haart befinden sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung (--.--.2022) insbesondere folgende Einzelhandelsnutzungen:

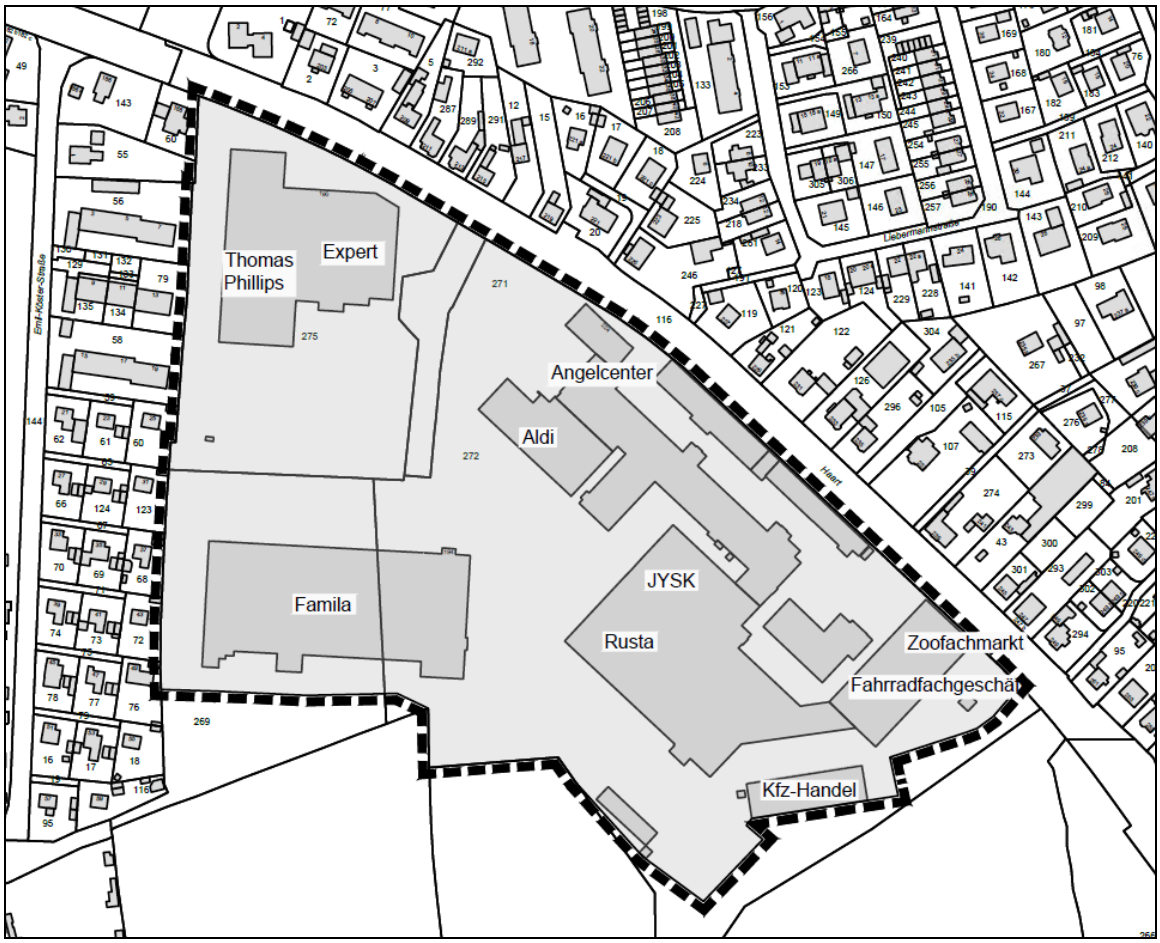
	Verkaufsfläche insg., tlw. gerundet	ansässig seit
Verbrauchermarkt famila mit Getränkemarkt mit Konzessionären in der Vorkassenzone	6.100 m²	2015
Discounter Aldi	1.100 m²	2016
Fachmärkte:		
Jysk (ehemals Dän. Bettenlager)	1.200 m²	2019
Rusta	1.850 m²	2019
Expert	1.900 m²	2016
Zoofachmarkt	800 m²	2008
Fahrradfachmarkt	600 m²	2015
Angelcenter	160 m²	
Sonderpostenmarkt Thomas Philipps	3.800 m²	2016

Tab.: Einzelhandelsnutzungen im Störpark

Die wichtigsten Magnetbetriebe, famila und Aldi, vereinen die größte Verkaufsfläche im Nahversorgungssortiment Lebensmittel; auch der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps hat hieran einen Anteil. Bei den Fachmärkten verteilt sich die Verkaufsfläche hauptsächlich auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, vor allem Fahrräder, Gartenbedarf und Möbel. Der Zoofachmarkt, der Fahrradfachmarkt und das Angelcenter vertreiben nicht zentrenrelevante Hauptsortimente und sind damit von dem im Bebauungsplan vorgesehenen Einzelhandelsausschluss nicht betroffen. Dies gilt auch für die Fachmärkte Jysk und Rusta soweit sie zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente führen. Dies ist bislang bei dem Betrieb Rusta nicht der Fall. Der Betrieb ist also bei seinem jetzigen Sortimentskonzept auf den Bestandsschutz beschränkt.

Darüber hinaus ist untergeordneter Einzelhandel im Zuge des sog. Handwerkerprivilegs vorhanden. Damit sind flächenmäßig kleine Verkaufsstätten gemeint, die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben stehen. Dazu zählt bspw. das Unternehmen swing2sleep, das Babyhängematten vor Ort produziert und vertreibt.

Neben den Einzelhandelsnutzungen existieren diverse Betriebe des produzierenden, verarbeitenden Gewerbes, aus Handwerk, Dienstleistung und freiberuflichen Büronutzungen, die hauptsächlich in den Parallelgebäuden am Haart angesiedelt sind. Diese Fabrikgebäude der ehemaligen Lederfabrik wurden in teils kleinteilige Gewerbeflächen umgewandelt. Neben Tischlerei und Malerei haben hauptsächlich auch gesundheitliche, sportliche und kulturelle Anlagen ihren Platz gefunden, wie eine Physiotherapie, ein Sportverein oder das sog. „statt Theater“ Neumünsters.



Verortung ansässiger Einzelhandelbetriebe; eigene Darstellung

3.3 Einkaufszentrum oder Einzelhandelsagglomeration

Im Vordergrund zur Überplanung des Standortes stand zunächst die Frage, ob es sich bei den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, und sei es nur in Teilbereichen, um ein **Einkaufszentrum** im rechtlichen Sinne handeln könnte. Die Kriterien aus der aktuellen Entscheidung des OVG Lüneburg (Urteil vom 09.07.2020, 1 LB 79/18) im Zusammenhang mit dem Grundsatzurteil des BVerwG (Urteil vom 03.04.2008) wurden herangezogen. Ein Einkaufszentrum im Rechtssinne ist dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration und ein Mindestmaß an äußerlich erkennbarer gemeinsamer Organisation und Kooperation der Betriebe vorliegen. Aus Sicht der Kunden sollen sich die Betriebe als auf einander bezogene Nutzungen darstellen, wie bspw. durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden sein. Für diese Beurteilung sind bspw. folgende Kriterien bedeutsam:

- Optisch-funktionale Abgrenzung: räumliche Verzahnung/gemeinsamer Flanierbereich durch gemeinsame Vordächer/Orientierung von Hauptfassaden/Betriebe unter einem Dach oder in separaten Gebäuden
- Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Art und Größe zzgl. verschiedener Dienstleistungsbetrieben
- Typische Vielfalt und Sortimentsbreite für attraktive Verbundeinkäufe
- Einheitlich geplante Nutzungen oder gewachsene Konzentration /Einheitlichkeit der baulichen Gestaltung/Zeitgleiche Umsetzung
- Gemeinsame Zufahrt/gemeinsame Stellplatzanlage
- Organisatorische oder betriebliche Gemeinsamkeiten, wie bspw.
  gemeinsamer Außenauftritt/gemeinsame Werbeaktionen
  gemeinsame Sammelbezeichnung
  abgestimmte Öffnungszeiten
  gemeinsames Management der Betriebe

Die Kriterien dürfen nicht zu gering angesetzt werden, weil die Einstufung als Einkaufszentrum weitreichende rechtliche Folgen hat. So entfällt nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Auswirkungsbetrachtung auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach Art, Lage und Umfang.

Im Ergebnis der Beurteilung ist die Frage jedoch sowohl für das Gelände insgesamt, als auch für Teilbereiche des „Störparks“, als auch separat für den famila-Markt beurteilt, zu verneinen. Die Voraussetzungen zur Charakterisierung als Einkaufszentrum sind im gesamten Geltungsbereich nicht erfüllt.

Bei der hiesigen Ansammlung der Einzelhandelsbetriebe um die zentrale Stellplatzanlage (Aldi, Jysk, Rusta, famila) handelt es sich um eine lose Einzelhandelsagglomeration von nebeneinander angesiedelten Betrieben, die weder die Eigenschaften der räumlichen Konzentration noch ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation erfüllt, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt.

Ähnlich verhält es sich beim famila-Markt. Die Einzelhandelsnutzungen in der sog. Mall des famila-Marktes vertreiben Sortimente, die selbst auch im famila-Markt angeboten werden oder werden könnten. Das Sortimentsangebot wird folglich nicht erweitert, ist lediglich als untergeordnet sowie zugeordnet zu bewerten und der Bereich schließlich als Vorkassenzone des famila einzustufen.

Die restlichen Einzelhandelsnutzungen, an der östlichen Einfahrt (Futterhaus, Fahrradmarkt) und der nördlichen Einfahrt (expert, Thomas Philipps), befinden sich räumlich abgesetzt von den o.g. Nutzungen und vermögen weder mit diesen genannten Nutzungen in eine äußerlich erkennbare, verbundene Kooperation bzw. in einen Zusammenhang gebracht zu werden noch für sich selbst diese Eigenschaften zu erfüllen.

3.4 Denkmalschutz

Ein Teil der unter der Hausnummer Haart 224 geführten Gebäude ist als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein einzustufen. Die unter der sog. Sachgesamtheit „ehem. Lederfabrik Köster“ geführten Gebäude sind daher als unbewegliche Kulturdenkmale entsprechend § 8 Abs. 1 DSchG gesetzlich geschützt.

Denkmale sind nachrichtlich in ein Verzeichnis (Denkmalliste) einzutragen. Die Denkmale der ehemaligen Lederfabrik Köster sind in der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein, Band 3, Stadt Neumünster (2006) und in der Denkmälerkartei der Stadt Neumünster (seit 1981) überwiegend enthalten. Der Schutz der Kulturdenkmale ist jedoch nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Die Denkmalliste ist nicht abschließend. Sie ist regelmäßig von den oberen Denkmalschutzbehörden zu überprüfen, zu ergänzen und zu bereinigen. Die Denkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich als Kulturdenkmale gekennzeichnet.

Das Fabrikgelände weist besonders erhaltenswerte Gebäude der ehemaligen Lederfabrik Köster auf. Alle Backsteinbauten bedienen sich einer klaren sachlichen Formensprache, in welcher die Gestaltung der Industriearchitektur der 1920er Jahre nachklingt. Einige von ihnen, wie auch das Hauptgebäude der Fabrik, sind durch Klinkerfassade mit Fensterbändern gekennzeichnet.

Kulturdenkmale umfassen u.a. Baudenkmale, die vorrangig bauliche Anlagen unter Schutz stellen. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, mit denen schonend und werterhaltend umzugehen ist.

Die Eigentümer sind verpflichtet, die Denkmale im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Unter Schutz gestellte Denkmale benötigen bei ihrer Instandsetzung, Veränderung oder gar Vernichtung einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Aus diesem Grund sind sämtliche Maßnahmen an den Gebäuden mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Des Weiteren ist von denkmalpflegerischer Bedeutung, dass gemäß § 12 Abs. 1 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer vorherigen denkmalrelevanten Zustimmung bedarf.

Darüber hinaus wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Ver-

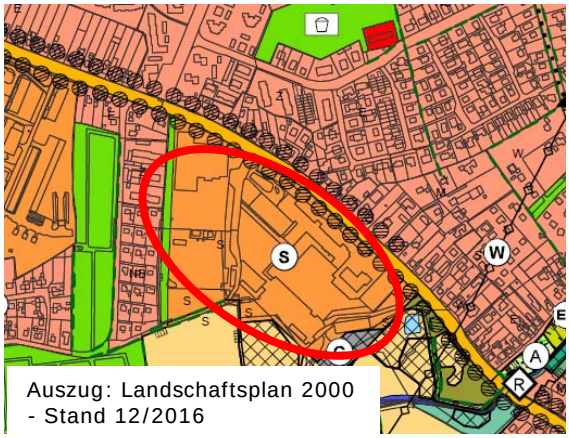
pflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

4. Rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Der Flächennutzungsplan (FNP) 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ dar. Das Plangebiet ist teilweise überlagert mit der Signatur für Altablagerungen (Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können).

Auszug: Flächennutzungsplan 1990 - Stand 2017



Auszug: Landschaftsplan 2000 - Stand 12/2016

Da der Bebauungsplan nur bestimmte (zentrenrelevante) Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausschließt und nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen nach wie vor nach § 34 BauGB zulässig sind, liegt kein Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplans vor. Der Bebauungsplan ist daher entsprechend des § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet ebenfalls als Sonderbaufläche dar. Entlang der Straße Haart befindet sich die Signatur einer straßenbegleitenden Baumreihe, die den Zielen dieser Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Weitere Zielaussagen trifft der Landschaftsplan hier nicht, weshalb die vorgelegte Planung mit den Aussagen der örtlichen Landschaftsplanung im Einklang steht.

4.2 Landesentwicklungsplan 2021, Regionalplan

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im kürzlich rechtskräftig gewordenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Im LEP 2021 wie auch im Regionalplan 2000 ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in dem in beiden Plänen dargestellten zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Im Bereich der Daseinsvorsorge versorgen sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren Bedarfs. (Kap. 3.1.1, LEP 2021, Z, S. 106)

Der Regionalplan (Fortschreibung 2000) führt aus, dass Neumünster mit der oberzentralen Funktion u. a. die landesplanerische Aufgabe hat, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, in dem entsprechende Standorte für den Einzelhandel vorgehalten werden.

Aktuell werden auch die Regionalpläne in Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Neumünster gehört zukünftig in den Planungsraum II. Die Planung ist derzeit noch nicht so weit vorangeschritten, dass in Aussicht genommene Ziele beachtet werden könnten.

Der Planung stehen keine derzeit geltenden Ziele der Raumordnung entgegen. Dies bestätigt die Landesplanungsbehörde (das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung) in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 20.10.2021.

4.3 Ziele der Raumordnung zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs

Im LEP 2021 (Kapitel 3.10) sind verschiedene Ziele der Raumordnung verankert, die bei der Planung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten zu beachten sind. Deren Anwendung relativiert sich in diesem Fall, da keine Neuansiedlungen geplant werden.

a) <u>Zentralitätsgebot</u>

„Einkaufszentren, g*roßflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnern und Endverbraucher im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren [den Zentralen Orten] ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden*“.

Die Stadt Neumünster ist als Oberzentrum eingestuft. Das raumordnerische Ziel wurde bei der Ansiedlung der Bestandsnutzungen erfüllt.

b) <u>Beeinträchtigungsverbot</u>

„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz. 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen.

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“

Diese Zielvorgabe der Raumordnung wird nur am Rande berührt, da es sich bei der hiesigen Planung nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um eine Bestandsüberplanung. In der aktuellen Stellungnahme von Junker und Kruse wird nachgewiesen, dass durch die Anpassung einzelhandelsrelevanter Spielräume keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster und in benachbarten zentralen Orten ausgelöst werden.

c) <u>Kongruenzgebot</u>

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- *für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*
- *für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und*

[…].“

Die vorhandenen Ansiedlungen entsprechen der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde als Oberzentrum; Neuansiedlungen sind nicht geplant.

d) <u>Integrationsgebot</u>

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.
[…]
Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.“

Das Plangebiet liegt zwar im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Stadtteils Brachenfeld-Ruthenberg, allerdings in nicht integrierter Lage und nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund der wenigen, direkt angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche, die sich in unmittelbarer Umgebung zum Standort befinden, kann nicht von einem städtebaulich integrierten Standort im eigentlichen Sinne gesprochen werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt (EZK) berücksichtigt diesen Umstand und stuft den Einzelhandelsstandort deshalb als Sonderstandort des Typs A ein, an dem zentrenrelevante Sortimente nicht weiterentwickelt werden sollen. Dem trägt der Bebauungsplan mit seinem prinzipiellen Ausschluss derartiger Betriebe Rechnung. Die Sonderregelungen für die gebildeten Teilflächen tragen dem bereits vorhandenen Bestand Rechnung. Mit der Sicherung des Standortes für den Lebensmitteleinzelhandel wird zudem die Grundversorgungsfunktion für den südöstlichen Stadtbereich, den Stadtteilen Bra-

chenfeld-Ruthenberg und Gadeland; mit der Sicherung als nicht-zentrenrelevanter Fachmarktstandort für die zentralörtliche Bedeutung Neumünster insgesamt gestärkt bzw. erhalten. Es gilt die Besonderheit zu beachten, dass es sich hierbei um einen existierenden, über Jahrzehnte gewachsenen Einzelhandelsstandort handelt.

e) Sonstige Ziele
„Durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können.“

Diesen Zielen wird entsprochen. Das Strukturmodell des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist wesentlicher Planungsbaustein dieses Bebauungsplanes zur Überplanung dieses Bestandsgebietes. Der Sonderstandort Typ A dient als Ergänzungsstandort dem Hauptgeschäftszentrum der Stadt Neumünster und soll zentrenverträglich weiterentwickelt werden. Dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht entstehen, wurde in der Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters Junker & Kruse nachgewiesen.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster

Die Stadt Neumünster hat im Dezember 2008 ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) verabschiedet. Dessen Fortschreibung wurde am 22. November 2016 von der Ratsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist für hiesige Planung verbindlich sowie maßgebend.

4.4.1 Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Als **übergeordnete Entwicklungsziele** für den Neumünsteraner Einzelhandel werden die „Erhaltung und die Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum“ sowie die „Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes und der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur “ hervorgehoben (S. 99f). Ebenso werden die „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität“ sowie der „Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren“ angestrebt. Für die ergänzenden Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft wird eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung als Ziel formuliert (S. 102f).

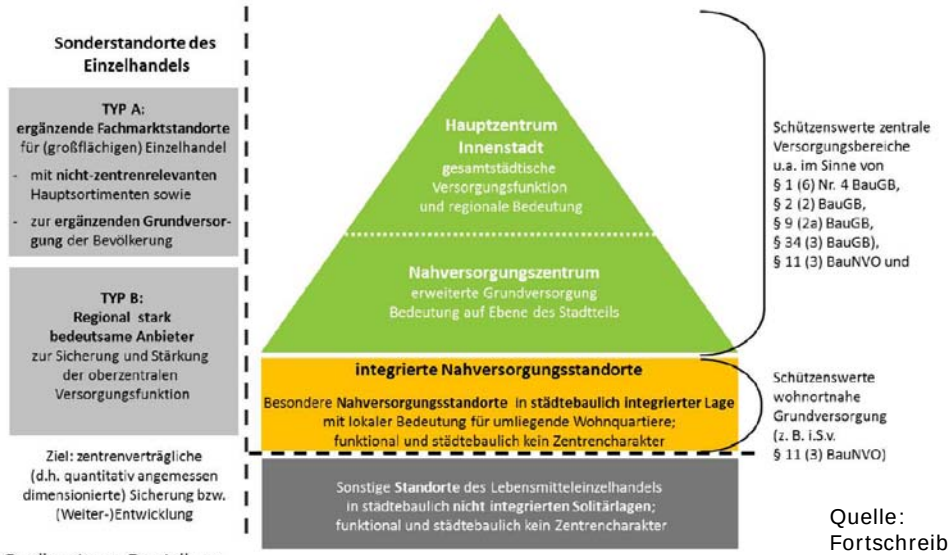
Dem auf den Standort runtergebrochenen Ziel der Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ordnen sich die verschiedenen Einzelhandelsstandorte unter. Das Hauptgeschäftszentrum gilt als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel und ist als zentrenrelevanter Versorgungsbereich geschützt. Daneben treten ergänzende Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte.

Kernpunkte des Konzeptes sind demnach u.a.:

- die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt“ als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel,
- die Festlegung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten,
- von Sonderstandorten Typ A (Störpark, a&b-Center, Freesen-Center) als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
- und von Sonderstandorten Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels (Standorte Nortex und DOC), sowie
- der an den Sonderstandorten grundsätzlich restriktiv zu behandelnde weitere Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen über den Bestandsschutz hinaus.

Im Weiteren wird die Zentrenstruktur wie folgt festgelegt, mit der die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit in den einzelnen Versorgungsbereichen vorgezeichnet wird:

Abbildung 7: Standortstrukturmodell für die Stadt Neumünster



Quelle:
Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016, Abbildung 7, S. 105

Die Ziele sind vom gesamtstädtischen Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“ getragen. Das Konzept stellt Regeln bei Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsvorhaben auf. Der Einzelhandel wird dadurch in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenordnungen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte konzentriert.

4.4.2 Sonderstandort Typ A

Der Störpark nimmt hinsichtlich seiner Einzelhandelsrelevanz für die Stadt Neumünster eine besondere Stellung ein. Im EZK wird dieser Standort als sog. Sonderstandort Typ A festgelegt, der als Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dient und als Ergänzungsstandort gesichert werden soll. Die Steuerung dieser Einzelhandelsagglomeration zielt demnach darauf ab, städtebaulich schädliche (bzw. negative) Auswirkungen vor allem auf das Hauptgeschäftszentrum, die Innenstadt, zu vermeiden. Es ist daher an diesem Sonderstandort nur eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft vorgesehen.

Die Fortschreibung des EHK enthält für Sonderstandorte des Typs A, zu denen der Standdort „Störpark“ gehört, folgende Aussagen:

a) Die Sonderstandorte (Typ A) sind gekennzeichnet durch die Merkmale
   - gesamtstädtisches und überörtliches Einzugsgebiet/ oberzentrale Versorgungsbedeutung
   - Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch Sortimente der Grundversorgung (zumeist auch großflächige Lebensmittelmärkte) vorhanden
   - autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage
   - kaum Wettbewerb am Angebotsstandort
   - überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft
   - i.d.R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot
b) Sonderstandorte A dienen auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters
c) Sonderstandorte A weisen eine umfangreiche Angebotsausstattung auf
d) Grundsätzlich sind weitere Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den rechtlich genehmigten Bestand hinaus mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Festsetzungen

1.1 Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente

Die im einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, eine Steuerung des Einzelhandels zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend der oben ausgeführten Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorzunehmen. Für eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung des Standorts sind die Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment von Bedeutung, die grundsätzlich geeignet sind, die Zielsetzung der Stadt Neumünster zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs negativ zu beeinflussen.

Vor dem Hintergrund der nach § 34 Abs. 1 BauGB allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird daher in den Textfestsetzungen der Satzung (Teil B) festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten (inkl. der nahversorgungsrelevanten) Hauptsortimenten gemäß der Neumünsteraner Sortimentsliste unzulässig sind. Die Sortimentsliste ist dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2016 zu entnehmen und wurde dem Festsetzungskatalog hinzugefügt.

Diese Festsetzung geht davon aus, dass sich die Sortimente von Einzelhandelsbetrieben in Haupt- und Randsortimente unterteilen lassen. Eine Besonderheit bilden die sog. Aktionswaren. Eine möglichst fehlerfreie Einstufung ist wichtig, um das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eindeutig zuordnen zu können. Zur begrifflichen Definition dieser Termini sei auf die Rechtsprechung verwiesen:

Das **Hauptsortiment** bildet den Schwerpunkt in der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes und nimmt in der Regel ca. 90 % der gesamten Verkaufsfläche ein. Es prägt den in der sozialen und ökonomischen Realität tatsächlich existierenden Anlagentyp/Betriebstyp des Einzelhandelsbetriebes.

Randsortimente sind dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet. Sie stehen in einer inneren Verwandtschaft zum Hauptsortiment und nehmen bis ca. 10 % der Verkaufsfläche ein. Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten können sowohl nicht-zentrenrelevante als auch zentrenrelevante Randsortimente aufnehmen. (vgl. OVG NRW Urt. v. 22.06.1998 a D 108/96 NE)

Zur Größenordnung von Randsortimenten kann eine Orientierungsgröße von etwa 10 % der Verkaufsfläche herangezogen werden: Eine Größenordnung von etwa 10 % wird als untergeordnet gewertet, wobei diese Schwelle im Einzelfall auch überschritten sein kann, wenn etwa die untergeordneten Sortimente im Gegensatz zum großvolumigen Hauptsortiment (z.B. Möbel) kleinvolumig sind und nur einen geringen Anteil am Umsatz ausmachen. Hingegen kann die Eigenschaft als Randsortiment bereits bei 8 % Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr erfüllt sein, wenn es sich bspw. um hochpreisige Artikel handelt, die einen deutlichen Umsatzanteil ausmachen. Insofern ist die 10 % -Regel als Orientierungsgröße zu werten, die im Einzelfall einer Beurteilung bedarf.

Bei **Einzelhandelsbetrieben ohne *ein* erkennbares Hauptsortiment** sind alle vorgehaltenen Sortimente als Hauptsortiment einzustufen. Hierzu zählt bspw. der ansässige Thomas Philipps.

Aktionsartikel sind wiederum gesondert zu sehen. Sie bilden kein Randsortiment, da sie sich dem Hauptsortiment weder sachlich zuordnen noch unterordnen. Sie ergänzen das Haupt- und Randsortiment um Waren aller Art, d.h. aller Sortimente der Liste. Es handelt sich um Waren, die nicht - gleichsam als „reguläres“ Angebot - dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die gegebenenfalls auch während eines Jahres wiederholt werden können. (*Vgl. OVG Münster, Urteil vom 29.05.2009 – 7 D 51/08.NE*) Aktionswaren werden in der Regel in einem Betrieb angeboten, der ansonsten über ein klares Hauptsortiment verfügt. In aller Regel handelt es sich um Betriebe der Lebensmittelbranche. Ein Sonderpostenmarkt verfügt hingegen nicht über Aktionswaren im eigentlichen Sinne. Sein Sortiment setzt sich vielmehr ständig aus unterschiedlichsten „Sonderposten“ zusammen.

1.2 Zulässigkeit zentrenrelevanter Bestandsbetriebe

Gemäß der soeben genannten Festsetzung wären sämtliche, vorhandene, zentrenrelevanten Betriebe auf den Bestandsschutz reduziert und zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig. Die vorhandenen Bestandsbestriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden über eine räumliche Gliederung des Plangebiets als nach wie vor bauplanungsrechtlich zulässig festgesetzt. Hiermit wird in der Abwägung den Interessen der Grundstückseigentümer und Betreiber der Einzelhandelsnutzungen Rechnung getragen. Zudem erfüllen gerade die nahversorgungsrelevanten Betriebe eine nicht unerhebliche Grundversorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet. Die vorhandenen Betriebe Jysk und Rusta verfügen zwar auch über zentrenrelevante Sortimente. Hier wird es aber in der Abwägung als zumutbar erachtet, derartige Sortimente nur in einem solchen Umfang zu führen, dass sie sich dem Hauptsortiment als Randsortimente sachlich zuordnen und unterordnen. Bei dem Betrieb Rusta setzt dies eine Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimentsanteile voraus. Der Betrieb ist aber in seiner jetzigen Form auf der Grundlage der für ihn erteilten Baugenehmigung im Bestand geschützt.

Die Zulässigkeitsbestimmung von zentrenrelevanten Bestandsbetrieben lässt sich rechtlich mithilfe einer Feingliederung des Gebietes nach den tatsächlich vorhandenen Nutzungenunterarten umsetzen. § 9 Abs. 2a HS 1 BauGB erlaubt, Festsetzungen für Teile des räumlichen Geltungsbereiches unterschiedlich zu treffen. Das Plangebiet wird daher in mehrere Teilflächen gegliedert, in denen Einzelhandelsbetriebstypen entsprechend der vorhandenen Betriebe als Rückausnahme vom kompletten Einzelhandelsausschluss für zentrenrelevante Betriebe für zulässig erklärt werden. Sie wurden in der Planzeichnung (Teil A) eng um den jeweiligen Gebäudebestand abgegrenzt. Da aufgrund neuerster Rechtsprechung die Anzahl von Betrieben nicht festgesetzt werden kann, sind die Anlagentypen in der entsprechenden Festsetzung in Teil B der Satzung in ihrer Pluralform aufgenommen.

Die Gliederung erfolgt nach den Anlagentypen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, deren Einstufung gemäß der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 22.05.1987, 4 C 77/84) vorgenommen wird. Nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur solche Einzelhandelsbetriebe als zulässig oder unzulässig festgesetzt werden, die ei-

nem bestimmten in der sozialen und ökonomischen Realität tatsächlich existierendem Betriebstypus zugeordnet werden können. Es muss sich um abstrakt bestimmte bzw. objektiv bestimmbare Anlagenarten handeln. Ausschlaggebend ist dafür wiederum das Hauptsortiment des jeweiligen Betriebs, das den Einzelhandelsbetrieb zweifelsfrei einstufen lässt. Dazu erfolgt die Ermittlung des **Hauptsortiments** der vorhandenen Betriebe; die aktuelle Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster von 2016 zugrunde gelegt.

	Haupt-sort. Nr.	**zentrenrel. Hauptsort.**	**Anlagentyp, d.h. EH-Unterart nach soz./ökon. Realität**
expert	2.8	ja	Elektronik-Fachmarkt
Thomas Philipps	viele	ja	Sonderposten-Fachmarkt
Aldi	1.1	ja	Lebensmittel-Discounter
famila	1.1	ja	SB-Warenhäuser
Jysk (Dän. Bettenlager)	3.1, 3.2	nein	Fachmarkt für Möbel und Einrichten
Rusta	viele	ja	-
Fahrradbörse	3.4	nein	Fahrradfachmarkt
Das Futterhaus	3.6	nein	Fachmarkt für Kleintierbedarf
Angelcenter	3.5	nein	Angelladen
Garage Störpark	3.8	nein	Kfz-Handel

Tab. 2: Definition von Anlagentypen

Die Anlagentypen definieren sich über ihren Begriff selbst, weshalb Begriffsdefinitionen in den Festsetzungen nicht erforderlich sind. Zur Klarstellung bzw. als Auslegungshilfe werden darüber hinaus allgemeingültige Begriffsdefinitionen geliefert, die der Einzelhandelsstellungnahme von Junker & Kruse entnommen sind:

Ein **Elektronik-Fachmarkt** ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus den Warenbereichen Elektro/Leuchten (Elektrogroß- und -kleingeräte; Lampen/Leuchten/Leuchtmittel) und Elektronik/Multimedia (Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör) anbietet.

Sonderposten-Fachmärkte definieren sich über ein breites, regelmäßig wechselndes Sortiment (kein dauerhaftes Sortiment, welches das ganze Jahr über angeboten wird) ohne eindeutigen Sortimentsschwerpunkt. Der überwiegende Anteil der Sortimente (> rd. 50 % der Verkaufsfläche) ist den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Neumünsteraner Sortimentsliste) zuzuordnen. Nahversorgungsrelevante Sortimente (i.d.R. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel) nehmen nur eine untergeordnete Bedeutung (< rd. 20 %) der Verkaufsfläche ein.

SB-Warenhäuser (Selbstbedienungs-Warenhäuser) bezeichnen großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von min. ca. 3.500 m² und einem breiten und tiefen Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln (Nr. 1.1 der Sortimentsliste), das auf etwa 60 % der Verkaufsfläche das Kernsortiment bildet. Zum Kernsortiment zählen ebenfalls Drogerie- und Körperpflegeartikel (Nr. 1.3 der Sortimentsliste) auf etwa 10 % der Verkaufsfläche. Alle übrigen (zentren- und nicht-

zentrenrelevanten) Sortimente und Warengruppen finden sich in geringer Tiefe und Breite auf rd. 30 % der Verkaufsfläche, die das Angebotsspektrum abrunden. Bedienungs- oder auch Servicetheken (Fleisch/Wurst/ Fisch/Käse/Gemüse/Obst) sind Bestandteil des Betriebskonzepts. Die regelmäßig vorgehaltene Artikelzahl beträgt in der Regel mehr als 50.000. Regelmäßig verfügen SB-Warenhäuser in ihren Vorkassenzonen über eine größere Anzahl untergeordneter Shops (sog. Konzessionäre), die nicht jeweils separat für sich betrieben werden können und damit auch nicht separat genehmigungsfähig sind. Sie bilden mit dem Hauptbetrieb einen einheitlichen Einzelhandelsbetrieb.

In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass auch der Oberbegriff des Lebensmittel-Einzelhandels als Möglichkeit der Festsetzung in den Blick genommen wurde. Diese Festsetzung würde jedoch auch die Zulässigkeit mehrerer Vollsortimenter bzw. Supermärkte erlauben, was nicht im Sinne des EZK wäre. Der Begriff des Verbrauchermarktes hingegen ist mittlerweile veraltet und nicht mehr zu verwenden. Aus diesen Gründen wurde nach Empfehlung des Einzelhandelsgutachters die Bezeichnung SB-Warenhaus gewählt.

Weiterhin sei klargestellt, dass die Einzelhandelsbetriebe in der **Vorkassenzone von famila** zulässig sind, obwohl sie Einzelhandelsläden mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind, weil sie als zu- und untergeordnete Nutzungen zum Anlagentyp SB-Warenhaus in seiner Vorkassenzone angesehen werden und daher mit diesem einen Einzelhandelsbetrieb im Rechtssinne bilden (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4C 14.04). Dies betrifft mögliche Einzelhandelsnutzungen mit allen Sortimenten, die in einem SB-Warenhaus selbst vorhanden sind oder zu erwarten wären, auch wenn sie dort selbst nicht vorhanden sind. Die dort ansässigen Dienstleistungsbetriebe sind als Gewerbebetriebe nach § 34 BauGB zulässig.

Lebensmittel-Discounter sind Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² bis zu rd. 1.700 m² und definieren sich über das Betriebskonzept, welches im Hauptsortiment „Lebensmittel“ (Nr. 1.1 der Sortimentsliste, schmal und flach ausgebildet) auf ca. 75 % der Verkaufsfläche sowie Drogeriewaren (Nr. 1.3 der Sortimentsliste) auf ca. 10 % der Verkaufsfläche sowie ständig vorgehaltene, wöchentlich wechselnde Aktionsartikel bei insgesamt geringer Artikelanzahl/geringem Warenangebot (1.000 – 3.500 Artikel) vorsieht.

Fachmärkte für Möbel und Einrichten bezeichnen Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten der Sortimentsliste: 3.1 und 3.2 a, i, k auf mind. 75 % der Verkaufsfläche. Randsortimente nehmen max. 25 % ein. Er bietet ein schmales und flaches Sortiment in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten/Warengruppen Möbel (inkl. Küchenmöbel, Badmöbel und Gartenmöbel) und Einrichten (u.a. Teppiche, Kissen, Bettwaren).

Für den **Einzelhandelsbetrieb Rusta** konnte in seiner jetzigen Sortimentszusammenstellung kein eigener Anlagentyp definiert werden. Das jetzige Sortimentsangebot erlaubt keine Rückschlüsse auf ein Hauptsortiment, da die einzelnen Sortimente keinen Schwerpunkt (min. 50 %) der Verkaufsfläche auf sich vereinen. Zudem gibt es Sortimente, die nicht in einer Verwandtschaft zu anderen Sortimenten stehen. Rusta verfügt jedoch über diverse zentrenrelevante Sortimente und ist nach obiger Festsetzung unzulässig. Er ist auf den Bestandsschutz beschränkt. Im Falle einer Sortimentsänderung dahingehend, dass er zentrenrelevante Sortimente nur als

Randsortimente führt, wäre der Betrieb jedoch nach wie vor bauplanungsrechtlich zulässig. Beispielsweise erscheint eine Veränderung hin zu einem Fachmarkt für Möbel und Einrichten ohne gravierende Sortimentsanpassungen möglich.

Aufgrund der Tatsache, dass die vorhandenen zentrenrelevanten Betriebe verallgemeinert als Anlagentypen festgesetzt werden, ist bspw. eine **Geschäftsveränderung** innerhalb dieser Betriebstypen möglich. Beispielsweise könnte sich nach Betriebsschließung des Thomas Philipps ein anderer Sonderpostenmarkt, bspw. Jawoll, ansiedeln. Bei Geschäftsaufgabe des famlia könnten sich bspw. Kaufland, Edeka oder Rewe ansiedeln.

Zusammenfassend gilt, dass zentrenrelevante Hauptsortimente ausgeschlossen sind (sowohl klein- als auch großflächig), sofern sie nicht in Teilflächen des Plangebietes als Rückausnahmen entsprechend des vorhandenen Bestands zugelassen wurden. Einzelhandelsrelevante Nutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden also auf die definierten Betriebstypen beschränkt. Zentrenrelevante Randsortimente sind hingegen in nicht-zentrenrelevanten Betrieben zulässig. Nicht-zentrenrelevante Betriebe sind uneingeschränkt nach § 34 BauGB zulässig.

1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Apotheke

Es liegt seit vielen Jahren ein Ansiedlungsinteresse für eine Apotheke vor, das in der Planaufstellung als Belang zu berücksichtigen ist. Aus diesem Grund wird nachfolgend auf eine Apothekenansiedlung eingegangen.

Der Begriff „Apotheke“ unterlag hinsichtlich seiner planungsrechtlichen Einordnung in den vergangenen Jahren einem Wandel. Aufgrund des umfangreichen Warenangebotes an Drogerie-/Kosmetikwaren ist eine Apotheke trotz des Verkaufs rezeptpflichtiger Medikamente und frei verkäuflicher Medikamente planungsrechtlich mittlerweile als **Einzelhandelsbetrieb/(Spezial-)Laden** (und nicht mehr als freiberufliche Nutzung oder Dienstleistung im medizinischen Bereich) einzustufen. Der reine Verkauf von rezeptpflichtigen Apothekenwaren wäre für sich genommen zwar nicht als stationärer Einzelhandel einzustufen, sondern eine spezielle Dienstleistung aus dem medizinischen Bereich. Es mag jedoch bezweifelt werden, dass derartige Apotheken existieren. In der Regel treten freiverkäufliche Apothekenwaren hinzu. Nach der Neumünsteraner Sortimentsliste 2016 (dort Nr. 1.3) stellen „freiverkäufliche Apothekenwaren“ nahversorgungsrelevante und damit gleichzeitig zentrenrelevante Sortimente dar. Eine Apotheke ist aufgrund des zentrenrelevanten Hauptsortiments laut obigem Einzelhandelsausschluss unzulässig.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll an den Sonderstandorten des Typs A möglichst keine Erweiterung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgen. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache andernorts vorhandener Apotheken im Umkreis und der daraus resultierenden guten Versorgungslage war die Ansiedlung von Apotheken mit freiverkäuflichen Waren im Bereich Störpark bisher eher ablehnend zu beurteilen. Mit Geschäftsaufgabe einer Apotheke am Ruthenberger Markt gestaltet sich die Sachlage im Stadtteil jedoch neu. Nachdem sich die Rahmenbedingungen im Stadtteil geändert haben, soll nun die Systematik des EZK an dieser Stelle durchbrochen werden und Apotheken ausnahmsweise zulässig sein.

In der näheren Umgebung zum Störpark befinden sich folgende Apotheken:

a) Ring Apotheke, Haart 87–89, Stadtteil Mitte.
Entfernung zum Störpark ca. 1.200 m

b) Gadeland Apotheke, Segeberger Straße 56 A, Stadtteil Gadeland.
Entfernung zum Störpark ca. 1.000 m.

Es handelt sich um stadtteilversorgende Apotheken, die mit Verkaufsräumen von ca. 25 bis 40 qm Verkaufsfläche ausgestattet sind. Bezogen auf alle in der Stadt Neumünster ansässigen Apotheken beträgt die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche einer Apotheke ca. 42 qm.

Die seinerzeit nächstgelegene Apotheke wurde aufgegeben. Die bis vor kurzem noch am Ruthenberger Markt ansässige Apotheke in einer Entfernung zum Störpark von ca. 700 m wurde nach 25 Geschäftsjahren zum Jahreswechsel 2020/2021 betriebsbedingt geschlossen. Sie hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für einen Großteil des Stadtteils Brachenfeld-Ruthenberg übernommen. Als nahversorgungsrelevanter Betrieb übernimmt eine Apotheke grundsätzlich eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs. Um die Versorgung der anliegenden Wohngebiete in den Stadtteilen Brachenfeld-Ruthenberg und Gadeland mit Apothekenwaren zu verbessern, hat sich die Stadt Neumünster entschlossen, die Ansiedlung von Apotheken im Störpark ausnahmsweise zuzulassen. Die entstandene räumliche Versorgungslücke soll am hiesigen Standort gefüllt werden. Ziel ist eine möglichst flächendeckende, engmaschige Nahversorgung zur Grundversorgung der Bevölkerung mit Apotheken. Auch wenn dieser Standort als siedlungsräumlich nicht-integrierter Standort nicht optimal zur wohnortnahen und damit fußläufigen Versorgung geeignet ist, kommt ihm doch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet aufgrund der ansässigen Lebensmittelmärkte zu. Dieser Schritt wird zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung im Einzugsgebiet, auch im Hinblick auf die alternde Gesellschaft, als notwendig erachtet.

Apotheken werden im gesamten Plangebiet als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB für zulässig erklärt. Aufgrund der Formulierung „kann“ besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme, auch wenn die Voraussetzungen vorliegen. Die Zulässigkeit wird dabei nicht auf einen bestimmten Teilbereich beschränkt, da es einer städtebaulichen Begründung dafür entbehren würde. Die im Rahmen des § 31 Abs. 1 BauGB zu treffende Entscheidung liegt im Ermessen der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen der Gemeinde. Auch soweit ein Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahme entspricht, sind weitere Voraussetzungen zu beachten:

Apotheken werden ausnahmsweise zugelassen, um nicht mehrere Apotheken im Plangebiet entstehen zu lassen. Es soll kein Schwerpunkt an Apotheken entstehen, sondern stattdessen **nur eine Apotheke**. Einer Mehrzahl von Apotheken im Plangebiet kann in der Vorhabenzulassung entgegengehalten werden, dass eine nur ausnahmsweise zulässige Nutzung stets das sogenannte Regel-Ausnahme-Verhältnis zu den allgemein zulässigen Nutzungen wahren muss. Der Ausnahmecharakter in Bezug auf das Plangebiet muss gewahrt werden, weil sonst die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Grundzüge zeichnen sich gerade durch die Unzulässigkeit zentrentenrelevanter Einzelhandelsbetriebe aus. In Anbetracht der geringen Anzahl zulässiger zentrenrelevanter Betriebe wäre dieses Verhältnis bereits bei Ansiedlung einer zweiten Apotheke gebrochen.

Da der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB Festsetzungen zur Verkaufsgröße entbehrt, soll mithilfe dieser Begründung eine planerische Steuerung zum Umfang/zur Größe der Apotheke gegeben werden. Zur Orientierung wird mitgegeben, dass die **rahmengebende Größenordnung** der beiden im Stadtteil verbliebenen Apotheken bei unter 50 m² liegt. In der Regel verfügen Apotheken heutzutage über eine Verkaufsfläche von weniger als 50 m² bis zu 100 m². Daher sollte auch eine weitere Apotheke eine stadtteilversorgende Größe von über 100 m² nicht einnehmen. Die Mindeststandards der Apothekenbetriebsordnung bezüglich der Räumlichkeiten definieren, dass neben dem Verkaufsraum noch ein Labor, ein Lagerraum und ein Nachtdienstzimmer erforderlich sind, sodass mit einer Gesamtfläche von min. 110 m² gerechnet werden sollte.

Sofern diese üblichen Verkaufsgrößen mit der Ansiedlung nur einer Apotheke nicht überschritten werden, sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht nachweisbar. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt wird nicht gefährdet. Die Vielzahl und Größenordnungen der Apotheken in der Innenstadt sind gegenüber einer Neuansiedlung im Störpark so gewichtet, dass die Kleinteiligkeit des Zuwachses bzw. seine Geringfügigkeit mögliche negative Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt ausschließen. Da sich derzeit mehrere Apotheken in der Neumünsteraner Innenstadt befinden, ist, auch für den Fall einer möglichen Betriebsaufgabe einer Apotheke, nicht davon auszugehen, dass sich die Versorgungsqualität mit Bezug auf das Sortiment (pharmazeutische Waren) noch die Funktionalität der Neumünsteraner Innenstadt als Hauptzentrum wesentlich beeinträchtig werden. (vgl. Einzelhandelsstellungnahme von Junker & Kruse)

Abschließend zu dieser Thematik sei noch erwähnt, dass der **Versand- oder Online-Handel** nicht zum stationären Einzelhandel gehört und somit nicht als Einzelhandelsverkaufsstätte anzusehen ist. Es handelt sich vielmehr um eine (häufig nicht störende) gewerbliche Nutzung. Eine Versandapotheke wäre als gewerbliche Nutzung nach § 34 BauGB zulässig.

1.4 Weitere Festsetzungen

Weitergehende/Sonstige Festsetzungen werden nicht getroffen. Insbesondere gibt es für Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße keine Ermächtigungsgrundlage im einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB.

2. Städtebauliche Auswirkungen

Der hiermit verfolgte Festsetzungskatalog wurde einzelhandelstechnisch im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vom Büro Junker & Kruse untersucht. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass keine negativen bzw. schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die Neumünsteraner Innenstadt zu erwarten sind.

- Im Bestand werden keine Auswirkungen erwartet.
- Beim Hinzutreten weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (durch Umwandlung jetziger zentrenrelevanter Betriebe oder durch Neubau) werden ebenfalls keine negativen Auswirkungen erwartet. 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 üblicher Größenordnung wurden keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich festgestellt.

Weitergehende Informationen können der Stellungnahme von Junker & Kruse entnommen werden.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 189 wirkt sich weder auf die verkehrliche noch auf die sonstige technische Erschließung der Grundstücke im Plangebiet aus, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt. Regelungen zur Erschließung werden nicht getroffen.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher abgesehen. Nichtsdestotrotz sind die Umweltbelange bei der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz

Aufgrund der einzigen textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im nahezu vollständig bebauten bzw. versiegelten Bestandsgebiet des Störparks sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Verkehr, Lärm oder andere Umweltbelange zu erwarten. Bauliche Entwicklungen sind auch ohne Bebauungsplan im Rahmen des § 34 BauGB zulässig. Eine Erhöhung der Versiegelungsrate ist hingegen kaum noch möglich, weshalb keine Konflikte aus Sicht von Natur und Landschaft erwartet werden. Ebenso wenig ist eine Betrachtung des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Artenschutzrechtliche Regelungen gelten unmittelbar per Gesetz.

4.2 Eingriff-/Ausgleich, landschaftspflegerische Maßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung vorrangig zu vermeiden. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Er ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. So verhält es sich hier. Aufgrund der Überplanung des im Bestand vorhandenen Störparks zum Einzelhandel wird kein neuer oder zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft durch Bauleitplanung vorbereitet.

4.3 Altlasten – Altlastverdacht

In überwiegenden Teilen des Plangebietes (hauptsächlich Flurstücke 271, 272) befinden sich nach wie vor im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster erfass-

te Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetztes (Boden- und Grundwasserbelastungen mit Arsen, Cadmium, Chrom, PAK, MKW), die aus der ehemaligen Lederbearbeitung bzw. Textilproduktion stammen.

Sollten im Baugebiet Nutzungsänderungen oder Erdarbeiten erfolgen, so wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde der Stadt Neumünster rechtzeitig beteiligt, um den Umfang notwendiger Untersuchungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens festzulegen. Die Altlastenfläche wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4.4 Klimarelevanz der Planung

Der Bundesgesetzgeber hat bei jeder Bauleitplanung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in die Planungsleitsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a sowie § 1a Abs. 5 BauGB).

Darüber hinaus dienen die von der Ratsversammlung beschlossenen Vorgaben der ökologischen Leitlinie einer klimabewussten Bauleitplanung, können jedoch aufgrund der begrenzten Ermächtigungsgrundlage in die hiesige Satzung nicht aufgenommen werden. Dies wird jedoch als nicht erheblich beurteilt, da das vorliegende Gebiet bereits vollständig überplant und für bauliche Zwecke genutzt wird. Ohnehin werden keine Voraussetzungen für Vorhaben geschaffen, die das Klima somit indirekt beeinflussen würden. So sei positiv erwähnt, dass keine zusätzlichen, bisher nicht baulich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden und auch keine klimaschädlichen Aufwände für die Erschließung des Gebietes getätigt werden müssen. Es ist keine Neuversiegelung oder Neubebauung geplant. Da aufgrund der Bauleitplanung keine Änderungen bestehender Versiegelung/Bebauung/Grünstrukturen vorbereitet werden, sind auch keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Immissionen sind bereits vor der Bauleitplanung vorhanden; Emissionen gehen von den vorhandenen Nutzungen aus. Der Energiebedarf der Gebäude, bedingt durch die verwendeten Baumaterialien und seine Nutzung, sowie der Anliefer- und Besuchsverkehr bestimmen den CO2-Ausstoß.

Die wesentlichen Maßnahmen mit Einfluss auf den Ausstoß von Treibhausgasen liegen dagegen im Bereich der Art der Energieversorgung und des Energiebedarfs von Gebäuden. Aus diesen Gründen wird an die Verantwortung des Eigentümers/Investors/Antragstellers von Vorhaben appelliert.

- Energetischer Gebäudestandard

Es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das Standards an die energetische Qualität eines Gebäudes formuliert. Auf die wünschenswerten erhöhten Anforderungen der von der Ratsversammlung beschlossenen Ökologischen Leitlinie wird verwiesen.

- Wärmeversorgung

Das Gebiet ist vollkommen erschlossen. Die Umstellung auf eine klimagerechte Energieversorgung mit klimaneutralen/ regenerativen Energien wird perspektivisch angeregt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima oder Luft haben wird.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen

Im Plangebiet sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

2. Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich des nach § 9 Abs. 2a BauGB einfachen Bebauungsplanes Nr. 189 „Störpark“ werden ausschließlich Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, hier zu Einzelhandelsnutzungen, getroffen. Daher trifft der Bebauungsplan lediglich in Bezug auf die Einzelhandelssteuerung abschließende Regelungen. Die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben richtet sich des Weiteren nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich).

Nach § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.

Die tatsächliche, bauliche Situation gibt den planungsrechtlichen Rahmen bei der Beurteilung von Ansiedlungsinteressen durch die Bauaufsichtsbehörde vor. Die ansässigen Betriebe und vorhandenen Gebäude bestimmen die Eigenart der näheren Umgebung. Nachfolgende Einschätzungen spiegeln die Auffassung der Stadt Neumünster, Abteilung Stadtplanung wieder, bieten nur orientierenden Charakter und sind im konkreten Antragsfall zum Zeitpunkt der Entscheidung über einen Bauantrag in der Örtlichkeit anhand der dann tatsächlich vorhandenen Bebauung durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen. Es sei darauf hingewiesen, dass die abschließende Beurteilung Aufgabe der Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Stadt Neumünster ist.

Art der baulichen Nutzung:
Sofern die Eigenart der Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit der Art eines Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ausschließlich nach dem Zulässigkeitskatalog des jeweiligen Baugebietes.

Der Störpark stellt sich als überwiegend bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche entsprechend der seinerzeit getroffenen Festsetzungen dar. Flächen für Neubauvorhaben sind praktisch nicht verfügbar, ohne vorhandene Nutzungen dafür abzubrechen. 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 großflächige Einzelhandelsbetriebe samt großzügiger Stellplatzanlagen das Gebiet im rückwärtigen, südwestlichen Bereich. Diese Einzelhandelsbetriebe sind in hauptsächlich eingeschossigen, langgezogenen Hallenbauten unterge-

bracht, 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. Hier befinden sich nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe, Büronutzungen, Anlagen für sportliche, soziale, gesundheitlichen und kulturelle Zwecke.

Der von den Einzelhandelsbetrieben geleitete Bereich um die zentrale Stellplatzanlage entspricht dem Augenschein nach zwar einem Sonstigen Sondergebiet für den Einzelhandel, kann jedoch nach § 34 Abs. 2 BauGB nicht als faktisches Baugebiet nach § 11 BauNVO eingestuft werden, weil es sich nicht um ein vom Gesetzgeber festgelegtes Baugebiet handelt. Der nordöstliche Bereich, u.a. an der Haart, ist mit seinen Nutzungen hingegen eher als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als faktisches Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Eine klare Abgrenzung zwischen diesen Bebauungsstrukturen zu eigenen Gebietstypen ist aufgrund der engen räumlichen Verzahnung nach Auffassung der Stadtplanung jedoch nicht möglich.

Der Geltungsbereich ist daher planungsrechtlich insgesamt als **Gemengelage** einzustufen - mit zwei Schwerpunktbereichen, die je nach Einzelfall zu berücksichtigen sind. Das Gebiet ist daher nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

Eine Prägung auf benachbarte Wohngebiete in West und Nord ist aufgrund der klar zuziehenden Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete nicht gegeben. Die zu betrachtende nähere Umgebung endet bei jedem Kriterium an der Rückseite des Störparks.

Maß der baulichen Nutzung:
Vorhaben fügen sich ein, die bis zu einer bestimmten Höhe der baulichen Anlage und Größe der Grundfläche die Maße der umgebenden Bebauung einhalten. Während die neueren Bauten eher eingeschossig errichtet wurden, sind in nordöstlichen Teilbereichen Gebäudehöhen bis zu drei Vollgeschossen rahmengebend.

Bauweise:
Es liegt eine abweichende Bauweise vor, die Baukörper auch über 50 m Länge unter Wahrung des Grenzabstandes zulässt.

Überbaubare Grundstücksfläche:
Die Bebauung zeichnet sich nicht durch einheitliche, gemeinsame Gebäudefluchten aus, verfügt jedoch von der Straße Haart aus gesehen über ähnliche Bebauungstiefen. So wird beurteilt, dass Vorhaben auf den Flächen zwischen famila und der Waschanlage zulässig sein könnten, da sie neben der ähnlichen Bebauungstiefe von beiden Seiten bebaut sind. Auf Flächen östlich der Waschanlage wird hingegen ein Bebauungsanspruch abgelehnt, da dieser Bereich nicht beidseits von Bebauung umgeben ist. Die dortige Überdachung ohne Seitenwände prägt aufgrund der baulichen Unterordnung nicht mit.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bauseits im Bauantrag nachzuweisen.

Belange des Ortsbildschutzes:
Die als Kulturdenkmale gesicherten Gebäudebestandteile sind gesetzlich geschützt. Das Denkmalschutzrecht ist zu beachten.

Hinsichtlich seiner städtebaulichen Qualität weist der Störpark aus Sicht der Verwaltung keine Besonderheiten auf. Abgesehen vom schützenswerten Gebäudebestand entlang der Haart, sind die Bauten der jüngeren Vergangenheit nicht geeignet, ein besonderes, gar schützenswertes Ortsbild zu begründen. Die Bebauung folgt weder einer einheitlichen Bebauungsstruktur (bestimmte Gebäudefluchten, Zuschnitt, Gebäudestellung o.ä.), noch einer einheitlichen Architektursprache. Vielmehr wurde die Positionierung der Gebäude nach den Bedürfnissen der Ansiedlungen vorgenommen (Nutzungen mit großzügigen, vorgelagerten Stellplatzflächen). Dort, wo schützenswerter Baubestand existiert, wurde nahezu allseits an die Baukörper herangebaut.

3. Kampfmittelräumdienst

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

4. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich komplett im Eigentum von Privaten. Ein Grunderwerb zu öffentlichen Zwecken ist nicht vorgesehen; bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Monitoring

Ein Monitoring zur Überwachung der Einzelhandelsentwicklung am Standort wird nicht eingeführt, da es sich bei der Überplanung um Bestandsnutzungen handelt.

Auch wird ein Monitoring zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, nicht eingeführt, da das Gebiet bereits baulich überprägt ist.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 9,5 ha.

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neumünster die üblichen Verwaltungskosten für die Planerarbeitung sowie Kosten für die Einzelhandelsstellungnahme von Junker & Kruse und rechtliche Beratung.

Erschließungs- oder andere Kosten für die öffentliche Hand fallen nicht an.

Neumünster, den

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)

Anlagen:

Stellungnahme zum Einzelhandel von Junker & Kruse, Juni 2021