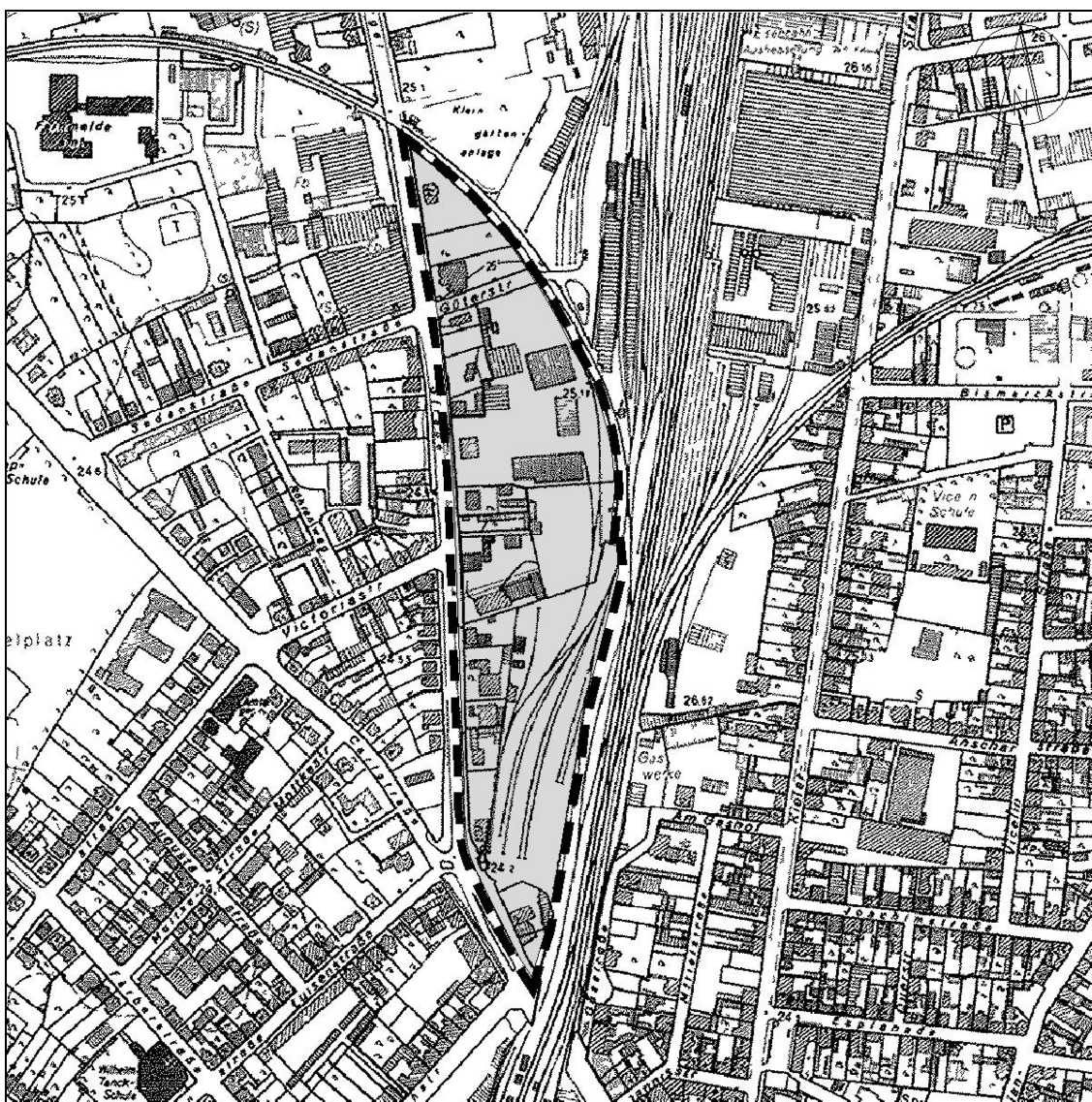




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 147 - Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn -

für das Gebiet östlich der Rendsburger Straße zwischen den Bahnanlagen und der Straßenunterführung am Hauptbahnhof im Stadtteil Stadtmitte



Übersichtsplan o. M.

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

Stand: 12.01.2009
Anlagen: 14

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass
3. Plangebiet
4. Ausgangslage, Bestand
5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
6. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept
2. Festsetzungen für die Baugrundstücke
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Rechtsfolgen

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

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

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2007 wurde in § 9 der Absatz 2 a neu eingefügt. Diese Vorschrift ermöglicht die Aufstellung einfacher Bebauungspläne im Innenbereich zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Interesse der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Der Regelungsinhalt dieser Bebauungspläne kann auf Bestimmungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einzelner nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ansonsten zulässiger Nutzungen beschränkt werden. Die sonstige Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich - entsprechend einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - weiterhin nach § 34 BauGB

Für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthalten, kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Die Planung darf jedoch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegen; des weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Diese Anwendungskriterien werden durch die vorliegende Planung erfüllt; der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2. Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur 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

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

In diesem Einzelhandelskonzept wird die bestehende Versorgungsstruktur Neumünsters folgendermaßen charakterisiert:

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Neumünsteraner Einzelhandel eine quantitativ ausgewogene Angebots- und Nachfragestruktur aufweist. Es bestehen keine nennenswerten Angebotsdefizite. Negativ zu erwähnen ist ein Ungleichgewicht in der räumlichen Angebotsstruktur zwischen Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. integrierten Lagen auf der einen und städtebaulich nicht integrierten Standorten auf der anderen Seite. Wünschenswert ist hier eine funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche.²

Es besteht in Neumünster ein überproportionaler Anteil an Einzelhandelsflächen außerhalb der traditionellen Versorgungszentren und der städtebaulich integrierten Lagen. Die Entwicklung hin zu Einzelhandelsstandorten außerhalb der Versorgungszentren lässt sich vor allem auf die betriebswirtschaftlich günstigeren Rahmenbedingungen an nicht-integrierten Standorten - niedrigere Grundstückspreise, größere Flächen, wenig Einschränkungen, gute verkehrliche Erreichbarkeit, etc.- zurückführen. Die Überlegenheit dieser Standorte spiegelt sich vor allem in den 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 produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in diesen Gebieten unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu des weiteren aus:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus baurechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Neumünster, als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche), sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden. Angesichts

² ebd., S. 41

³ ebd., S. 53

⁴ ebd., S. 87 ff

fehlender Potenziale in den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen ist auf die Ausweisung neuer spezieller Sondergebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen zu verzichten. Demzufolge gelten bestehende Sonderstandorte als Vorrangstandorte für solche Ansiedlungsvorhaben (...) Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der Innenstadt und der Sonderstandorte können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandsschutz).⁵

Die Stadt Neumünster hat bereits in den vergangenen Jahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechende Ausschlussfestsetzungen konsequent getroffen. Neben einer Reihe von qualifizierten Bebauungsplänen für neue Gewerbegebiete wurden in den 90er Jahren auch zwei einfache Bebauungspläne aufgestellt, deren Regelungen lediglich in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) sowie in der entsprechenden Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen. Hierbei handelt es sich um die Bebauungspläne Nr. 117 „Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp“ im Stadtteil Gadeland sowie Nr. 208 „Gewerbegebiet Einfeld“ im Stadtteil Einfeld. Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

3. Plangebiet

Das vorliegende Plangebiet erfasst ein ursprünglich vorwiegend durch Bahnanlagen und gewerbliche Betriebe geprägtes Gebiet unmittelbar nördlich der Innenstadt. Der südliche Teil des Gebietes wurde ursprünglich durch die Güterabfertigungsanlagen der Bahn eingenommen und erst in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts vollständig aus dieser Nutzung entlassen. Die Lage der restlichen Flächen zwischen Güterbahnhof und Rendsburger Straße begünstigte die Ansiedlung von Nutzungen wie Transportunternehmen, Baustoffumschlag, Lagerflächen und dergleichen. Im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels, insbesondere jedoch nach Aufgabe des Bahn-Güterumschlages an diesem Standort sind große Anteile der Flächen im Gebiet freigeworden. Auf den brachfallenden Grundstücken zwischen Rendsburger Straße und Bahn haben sich seitdem unter anderem diverse z.T. großflächige Einzelhandelsnutzungen etabliert, vor allem in Nähe des Stadtzentrums im südlichen Abschnitt der Straße sowie im Bereich zwischen Heider Bahn und Max-Johannsen-Brücke. Diese Entwicklung hat sich zum Teil unter Begleitung einer entsprechenden städtebaulichen Planung vollzogen: Während für den Bereich südlich der Max-Johannsen-Brücke mit dem im Jahre 1987 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ und dessen 1. Änderung (1999) eine Nutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt wurde, bestand für südlichen Abschnitt der Rendsburger Straße zunächst die Absicht, ehemaligen Bundesbahnanlagen zu einem Gewerbe- und Mischgebiet umzunutzen. Hierzu wurde im Jahre 1987 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbegebiet Rendsburger Straße“ gefasst. Auf Antrag einer Investorengruppe wurde im Jahre 1995 das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für den südlichen Teilbereich dieses Gebietes eingeleitet; die Planung sah die Errichtung eines Geschäftskomplexes mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände vor, wobei auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 noch nicht enthaltene Bereich der ehemaligen DB-Eilgutabfertigung mit erfasst wurde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Jahre 1997

⁵ ebd., S. 92 f

zwar für ein Teilgebiet als Satzung beschlossen, das zwischenzeitlich geänderte Nutzungskonzept des Investors verhinderte jedoch seine Inkraftsetzung. Um das Ansiedlungsprojekt dennoch zu ermöglichen und mit flexibleren Nutzungsmöglichkeiten auszustatten, wurde ab dem Jahr 2001 ein erneutes Planverfahren zur Aufstellung des „regulären“ Bebauungsplanes Nr. 147 A „Ehemaliger Güterbahnhof Rendsburger Straße“ begonnen. Auch dieses Planverfahren konnte jedoch vor allem wegen der nicht vollständig geklärten Altlastensituation nicht abgeschlossen werden. Das Ansiedlungsvorhaben wurde jedoch auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) bereits während der Planaufstellung genehmigt.

Das Plangebiet und sein Umgebungsbereich sind somit bereits in nicht unerheblichem Maße durch z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Daneben befinden sich hier weiterhin Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Lagerflächen, brachgefallene Grundstücke und vereinzelte Wohnnutzungen. Insgesamt stellt sich das Gebiet als eine Gemengelage dar, die keiner der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung vollständig entspricht; in großen Teilen kommt der Charakter aber dem eines Gewerbegebietes nahe. Aufgrund der Existenz von Einzelhandelsbetrieben wären weitere solcher Nutzungen bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB). Eine Überplanung des Bereiches ist aufgrund der Erkenntnisse und Zielvorgaben des Einzelhandelsgutachtens nunmehr städtebaulich erforderlich, vor allem mit Hinblick auf die Tatsache, dass die brachgefallenen Gewerbegrundstücke aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage an der stark befahrenen Rendsburger Straße eine Standortgunst für bestimmte, Kfz-orientierte Einzelhandelsnutzungen besitzen. 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 - diese ist nach gängiger Auslegung ab einer Umsatzumverteilung von rd. 10% anzunehmen -, langfristig zu einer Schwächung vorhandener Versorgungsstrukturen oder zu einer Behinderung der Entwicklung der traditionellen Versorgungszentren führen. Eine weitere Konzentration von - insbesondere zentrenrelevanten - Geschäftsnutzungen entlang der Rendsburger Straße und eine zusätzliche Bindung von Kaufkräften in diesem Bereich würde insbesondere zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums führen und soll daher ausgeschlossen werden.

4. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von rd. 6,9 ha unmittelbar des Stadtzentrums. Seine räumliche Begrenzung erfolgt

- im Osten durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG,
- im Nordosten durch die Bahntrecke Neumünster - Heide,
- im Westen durch die Rendsburger Straße,

Im Süden des Plangeltungsbereiches befindet sich eine dreigeschossige Geschäftsbebauung, die vorwiegend durch Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen belegt ist. Hieran schließt sich im Norden unmittelbar an die Bahnanlagen angrenzend ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Teppiche/Bodenbeläge/Möbel etc.) an. Im weiteren Verlauf der Rendsburger Straße sind zwei weitere reine Einzelhandelsnutzungen vorhanden, ein Lebensmittel-Discountmarkt sowie ein Autoteilehandel. Die übrigen Grundstücke weisen vorwiegend gewerbliche Nutzungen auf, z.T. in Verbindung mit deutlich untergeordneten Verkauf; vereinzelt sind Dienstleistungs-

und Wohnnutzungen vorhanden. Im Bereich nördlich der Güterstraße befindet sich neben einem Bürogebäude auch der Standort einer Kirche. Ein Teil der Grundstücksflächen liegt - auch aufgrund z.T. nicht abschließend geklärt Altlastenvorkommen in Folge der ehemaligen Bahn- bzw. bahnzugeordneten Nutzungen - brach.

Im Osten wird das Gebiet durchgehend von Bahnanlagen begrenzt. Jenseits der Bahnstrecke Neumünster - Heide schließt sich nördlich ein kleiner Bereich mit Kleingartengrundstücken an. Die westliche Plangebietsbegrenzung wird durch die Rendsburger Straße markiert, deren Westseite durch eine Bebauung mit gemischter Nutzungsstruktur begleitet wird. Neben reinen Wohngebäuden mit bis zu vier Geschossen befinden sich hier Wohn- und Geschäftshäuser, eine Tankstelle sowie ein brachgefallener ehemaliger Gewerbestandort (Nordische Stahlwerke).

Das Gebiet stellt trotz der Nähe zum Stadtzentrum keinen geeigneten Standort für eine weitere konzentrierte Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen dar. Eine deutliche Ausweitung des innenstadtrelevanten Einzelhandelsangebotes auf diesen Standort würde zu einem weiteren Abzug von Kaufkraft aus dem Hauptgeschäftsbereich und somit zu dessen weiterer Beeinträchtigung führen; diese soll daher nicht gestattet werden.⁶

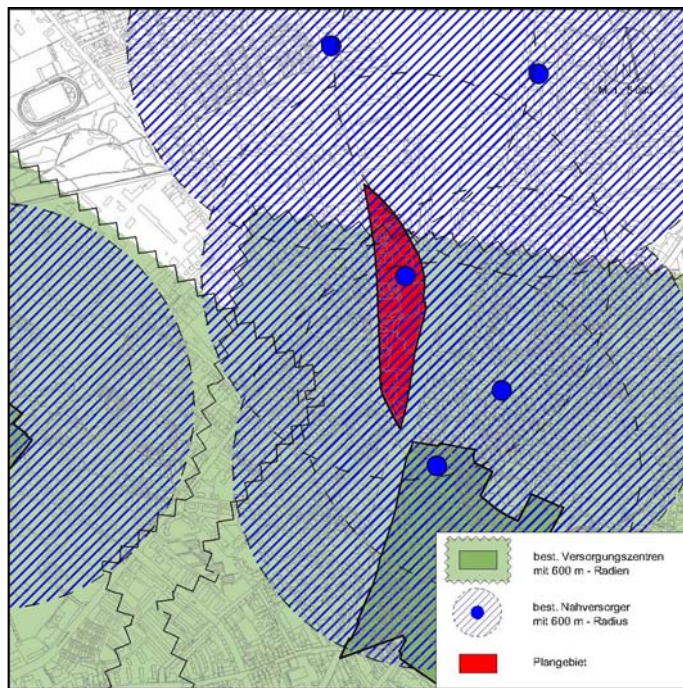


Abb. 1: Darstellung der 600 m - Radien der bestehenden Versorgungszentren / Nahversorgungseinrichtungen

zentralen Lage vielmehr wie ein sonstiger Gewerbestandort zu betrachten. In der nebenstehenden Grafik wird die Überschneidung der Gebietsabgrenzung mit den 600m - Radien der Versorgungszentren Innenstadt und Hansaring sowie den Geschäften in Einzellage aufgezeigt. Es wird deutlich, dass dieser Bereich des Stadtgebietes bereits derzeit einen hohen quantitativen Besitz an

Auch in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist der Bereich trotz der bereits vorhandenen Geschäftsnutzungen größtenteils als siedlungsräumlich nur unzureichend integriert einzustufen. Nach Osten stellen die Bahnanlagen eine Trennung von den nordöstlichen Innenstadt-Randgebieten (v.a. Vicelinviertel) dar. Auch die Rendsburger Straße bildet nach Westen eine deutliche Zäsur und trennt das Gebiet von den dort vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen. Insgesamt bietet die Umgebung somit keinen ausreichend tragfähigen nahversorgungsrelevanten Einzugsbereich.

Abgesehen von den bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen wäre das Plangebiet daher kein sinnvoller Ergänzungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.⁷ Es ist trotz seiner stadt-

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

⁷ Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Versorgungsbereiche können „dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen 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)

nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen aufweist. Ein im Plangebiet hinzutretendes Vorhaben würde diese Situation weiter verschärfen und voraussichtlich zur Behinderung einer Entwicklung der traditionellen Versorgungszentren beitragen. Der vorhandene Geschäftsbestand ist nicht durchgehend räumlich konzentriert, sondern befindet sich zum Teil in auto-orientierten Streulagen; die traditionellen Nahversorgungszentren haben gegenüber diesen Ansiedlungen bereits einen Funktionsverlust hinnehmen müssen.

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 dem vorliegenden Standort daher städtebaulich erforderlich.

5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

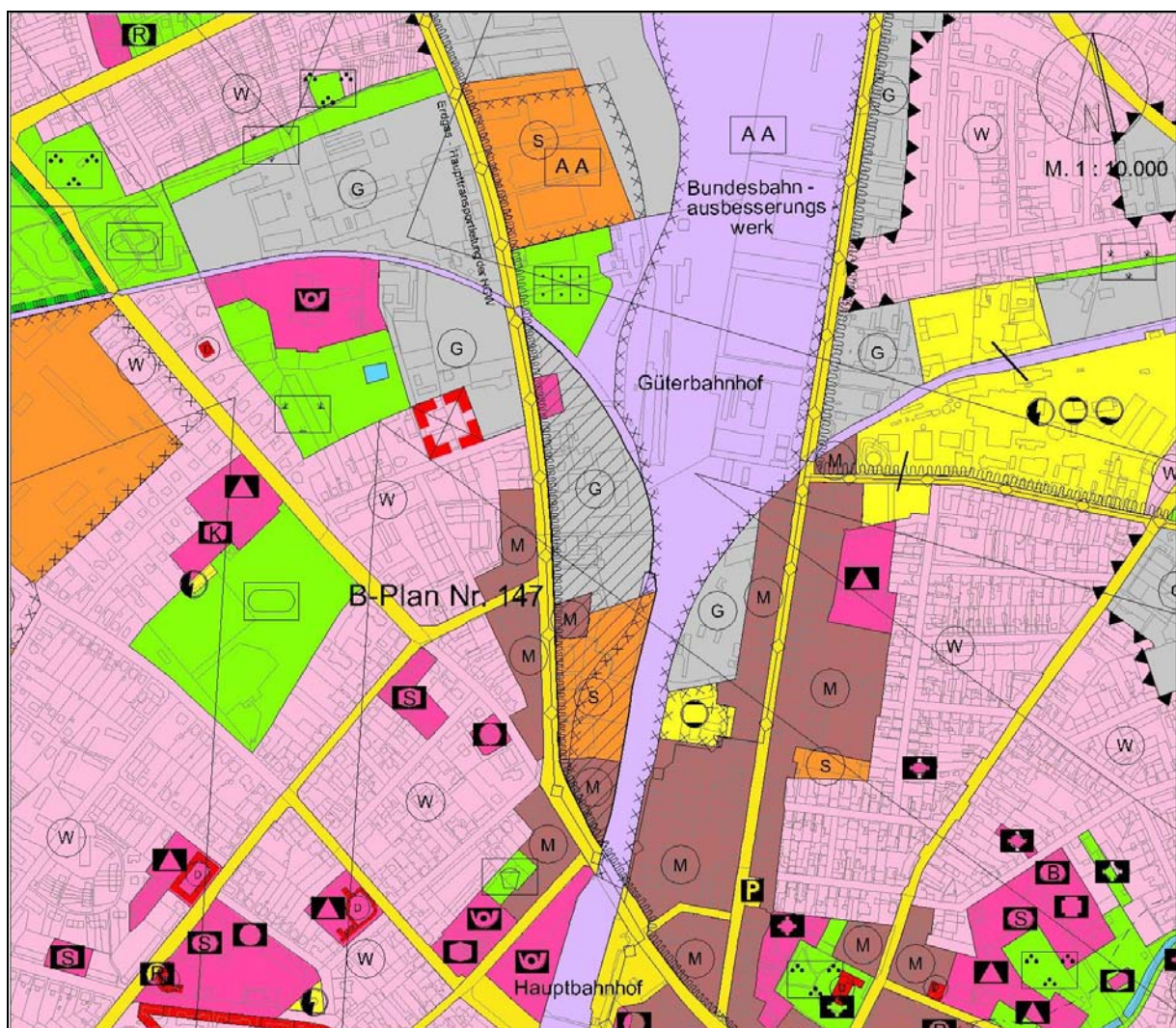


Abb. 2: Stand der Flächennutzungsplanung, August 2008

Der **Flächennutzungsplan 1990** in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für den südlichen Teil des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar. Ein weiterer kleiner Ansatz gemischter Bauflächendarstellung findet sich für den Bereich der Grundstücke Rendsburger Straße 26 - 28. Der durch vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzungen vorgeprägten Bereich Rendsburger Straße 8 - 14 wird als Sonderbaufläche dargestellt. Nördlich dieses Bereiches finden sich vorwiegend

Gewerbeflächendarstellungen; eine Ausnahme bildet das Kirchengrundstück Rendsburger Straße 56, welches als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist.

Der Süden des Plangebietes wird des weiteren durch die Darstellung einer Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, überlagert. Diese Darstellung leitet sich aus der Altlastensituation auf den ehemaligen Flächen des Güterbahnhofs ab.

Die das Gebiet westlich begrenzende Rendsburger Straße ist als örtliche bzw. überörtlich Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet, die östlich und nordöstlich benachbarten Bahntrassen als Flächen für Bahnanlagen. Die Bauflächen jenseits der Rendsburger Straße sind überwiegend als gemischte, z.T. auch als Wohn- und gewerbliche (Nordische Stahlwerke) Bauflächen dargestellt.

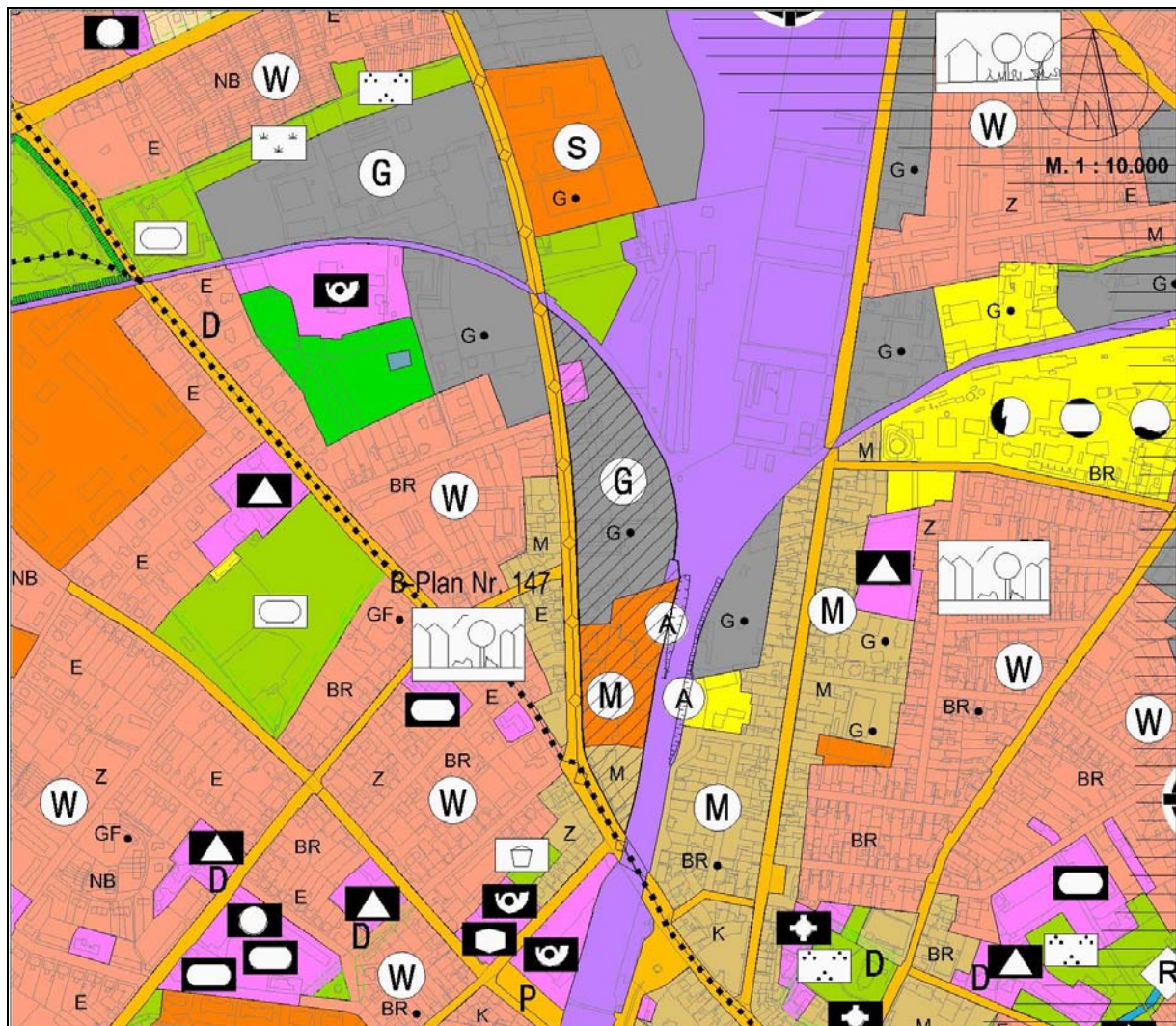


Abb. 3: Stand der Landschaftsplanung, August 2008

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus wird für den östlichen Randbereich in Richtung der Bahnflächen eine nicht näher spezifizierte Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme dargestellt. Weitere konkrete Zielaussagen für das Plangebiet leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der **Raumordnung** anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-

Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten; der Planung stehen mithin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

6. Planungsziele, Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird im Hinblick auf die unter A.2 dargelegte Problematik das Planungsziel verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten und zu sichern. Hierzu ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen zu steuern und der Bildung neuer Ladenagglomerationen an solchen Standorten entgegenzuwirken. Im Plangebiet und in dessen Umgebung befinden sich bereits umfangreiche Ansätze nicht bzw. nur unzureichend integrierter Einzelhandelsstandorte. Die Ansiedlung weiterer Ladengeschäfte im Plangebiet, insbesondere solcher mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten, würde zu einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebotes und somit zu einer Schwächung des Nahversorgungsbereiches am Hansaring im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen führen. Die Ansiedlung von Geschäften mit innenstadtrelevanten Sortimenten hätte dagegen 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. Beide Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden nachhaltigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

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 städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen. Sie sind des weiteren auch vertretbar, da den im Gebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ein Bestandsschutz gewährt wird. Darüber hinaus soll denjenigen Betrieben, die über potentielle räumliche Erweiterungsmöglichkeiten verfügen, ein Entwicklungsspielraum von rd. 10% zugestanden werden.

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 Immissions-schutzes 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 das Gebiet lediglich ein bereits vollständig erschlossenes Gewerbegrundstück erfasst, beschränkt sich das mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzept auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten. Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, leitet sich die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster ab; diese gebieten ein aktives planerisches Handeln im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gebietes. Grundlegende Zielvorstellung ist es, den Bereich weiterhin im vorwiegenden Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB zu belassen und somit eine weiterhin vorwiegend gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Vorstellbar für künftige Um- und Neunutzungen der Grundstücke sind insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe / Handwerk / Verwaltung / Dienstleistungen. 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. Diese Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen und diesen gegenüber deutlich untergeordnet sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“). Ihr Geschossflächenanteil wird auf 20 % der Gesamt-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt, wobei die Grenze der Großflächigkeit, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO i.d.R. bei 1.200 m² Geschossfläche (entsprechend rd. 800 m² Verkaufsfläche) anzusetzen ist, nicht überschritten werden darf. Gewerbebetrieben soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen; selbständiger Einzelhandel ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, da dieser auch an nicht integrierten Standorten keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen mit sich führt.

Zusätzlich zu der o.g. Regelung sind für einzelne Teilbereiche, in denen bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, gesonderte Zulässigkeitsfestsetzungen vorgesehen, die den Bestandschutz dieser Betriebe sichern und - wo dies erforderlich und möglich erscheint - eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der angebotenen Warensortimente und Verkaufsflächen eröffnen. Die bestehenden Nutzungen befinden sich in drei Teilbereichen (A, B, C). Die Teilbereiche B und C bestehen jeweils aus einem Grundstück; im Falle des Teilbereiches A werden mehrere Flurstücke erfasst, die jedoch ein zusammenhängendes Grundstückseigentum bilden, so dass die Festsetzungen für alle Flurstücke zusammen getroffen werden können.

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Gebiet wurden hinsichtlich der genehmigten Verkaufsflächengrößen und Warensortimente erfasst. Die Kategorisierung der Warensortimente leitet sich hierbei aus der im Einzelhandelskonzept enthaltenen „Neumünsteraner Sortimentsliste“⁸ ab und gliedert sich entsprechend in drei Hauptgruppen:

⁸ Junker + Kruse, S. 82 ff

- nahversorgungs- (gleichzeitig zentren-) relevante Sortimente,
- zentrenrelevante Sortimente,
- nicht zentrenrelevante Sortimente.

Die Bestandsdaten und die im Bebauungsplan vorgesehenen Zulässigkeitsregelungen für die drei Teilbereiche sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

Teilgebiet	Grundstück Rendsb. Str.	Nutzung	genehmigte VKF ca.	vorges. Festsetzung	Nr. der Sortimentsliste	Anmerkung
A	2-10	Drogeriemarkt	130 m ²	▪ 150 m ² Drogerieartikel	1.3	
		Restaurant (leer)	6 Läden mit je ca. 150 m ²	▪ max. 4 zus. Geschäfte, je max. 400 m ² nicht zentrenrelevante Sortimente	3	
		Fahrschule				
		Spielhalle				
		Friseur				
	12-14	Textil-Discounter	320 m ²	▪ 350 m ² Textilien	2.2	
		Fahrradmarkt	940 m ²	▪ 1.250 m ² nicht zentrenrelevante Sortimente	3	(urspr. gen.: 1.245 m ² VKF)
		Elektromarkt	1.480 m ²	▪ 1.650 m ² Elektrowaren oder nicht zentrenrelevante Sortimente	2.8, 2.9., 3.4 3	
B	16	Bodenbeläge etc.	3.150 m ²	▪ 3.500 m ² nicht zentrenrelevante Sortimente	3	
C	38	Lebensmittel- Discounter	810 m ²	▪ 900 m ² nahversorgungsrelevante Sortimente	1	

Aus der Tabelle geht hervor, dass insbesondere für die Ladenzeile im Teilgebiet A eine flexible Umnutzungsmöglichkeit einzelner Geschäftseinheiten ermöglicht wird. Ähnliches gilt für den Elektromarkt und den Fahrradmarkt sowie den Teppich-/Bodenbeläge-Markt im Teilgebiet B, deren Räumlichkeiten bei einer eventuellen Aufgabe der Nutzung für den Verkauf anderer, nicht zentrenrelevanter Waren umgenutzt werden können. Für den Fahrradmarkt ist eine Rück-Erweiterung auf die ursprünglich hier genehmigte Verkaufsfläche als zulässig vorgesehen. Für die anderen Betriebe wird entsprechend dem Vorschlag des Einzelhandelskonzeptes⁹ eine Flächenerweiterung um rd. 10 % ermöglicht.

Weitere Regelungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, erscheinen städtebaulich nicht erforderlich und werden durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich mithin diesbezüglich weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Diese Bestimmungen bieten einen ausreichenden Rahmen zur Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gebietes, da der Zulässigkeitsrahmen durch die vorhandenen Nutzungen hinreichend vorgegeben ist.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig hergestellt und ist als den Anforderungen entsprechend anzusehen; weiterer Ausbaubedarf besteht absehbar nicht.

⁹ ebd., S. 93 f

Das Grundstück im Plangebiet wird von der Rendsburger Straße (Kreisstraße 12) erschlossen. Über diese erfolgt die verkehrliche Verbindung an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bietet der nahegelegene Hauptbahnhof mit angeschlossenem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Anbindung Verbindungsmöglichkeiten mit dem schienengebundenen Personenverkehr sowie sämtlichen Linien des Stadtbusverkehrs.

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist vollständig hergestellt und bedarf absehbar keiner Erweiterung.

4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält und weder eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ausgelöst wird, erfolgt seine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Planung löst keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter aus. Die bestehenden Zulässigkeitsbedingungen werden weder in Hinsicht auf die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert. Hinsichtlich des Emissionsverhaltens der im Gebiet ansässigen bzw. noch anzusiedelnden Nutzungen ist der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Beurteilung der Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen einschlägig. Es kann aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zu Wohnnutzungen zu Einschränkungen der zulässigen Emissionen kommen; auf der anderen Seite haben Wohnnutzungen in diesem Bereich ein höheres Maß an Immissionen zu dulden als dies in einem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre. Dies ist der in Teilen des Gebietes „ungeplant“ gewachsenen Gemengelage geschuldet und von beiden Seiten als einschränkende Standortbedingung hinzunehmen.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zu den vorhandenen Bahnanlagen ist festzuhalten, dass wegen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen, Elektromagnetische Felder u.ä.) vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen sind, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist. Aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen - können aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden.

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass für Neuanpflanzungen an den Bahntrassen die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen sind: diese sind zu beziehen bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-1529 oder -3827/-5965, Fax: 0721/938-3079.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Flächen, die altlastrelevant genutzt wurden bzw. werden. Für einige Flächen besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). In das Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster aufgenommen wurde bisher Flurstück 454 / Flur 10. Bei einigen der altlastrelevant genutzten Flurstücke steht eine weitergehende Bearbeitung und Prüfung hinsichtlich des Altlastenverdachtes aus. Bei anderen altlastrelevant genutzten Flurstücken sind bei der derzeitigen Nutzung keine weiteren Maß-

nahmen erforderlich; sofern hier eine Nutzungsänderung oder Erdarbeiten geplant sind, erfolgt für diese eine erneute Prüfung und Stellungnahme.

Daher ist vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung einzelner Flächen im Plangebiet die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Ggf. ist dem Altlastverdacht dann in geeigneter Weise nachzugehen (sog. Orientierende Untersuchung, d.h. Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen). Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit dem Fachdienst Natur und Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig hergestellt; sie entspricht den Anforderungen und bedarf insoweit absehbar keiner Ergänzung oder Erweiterung.

2. Rechtsfolgen

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen nicht die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Er ist mithin als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB anzuwenden; dies bedeutet, dass neben den Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben weiterhin auch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten ist.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 6,9 ha. 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 12.01.2009
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)