

AZ: IV 61-26-29

Drucksache Nr.: 0308/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	05.05.2009	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	07.05.2009	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	19.05.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 29 "Kieler Straße /
Ilsahl / Tungendorfer Straße"**

- Aufstellungsbeschluss

A n t r a g:

1. Für das Gebiet der Grundstücke Christianstraße 160-170 (gerade Hausnummern) und Tungendorfer Straße 4-60 (gerade Hausnummern) - Teilgebiet 1 -, das Gebiet der Grundstücke Kieler Straße 204-336 (gerade Hausnummern) und 207-345 (ungerade Hausnummern), Hagedornbusch 2, Stoverweg 1-2 und Wilhelminenstraße 18a-19f einschließlich der dazwischenliegenden Straßenflächen - Teilgebiet 2 - sowie das Gebiet zwischen der Kieler Straße und den Bahnanlagen im Westen, der Max-Johannsen-Brücke im Norden, dem Ilsahl im Osten und der Ascheberger Bahn im Süden - Teilgebiet 3 - in den Stadtteilen Tungen-dorf, Stadtmitte und Gartenstadt ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan trägt die Be-

zeichnung B-Plan Nr. 29 „Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße“. Mit dem Bebauungsplan sollen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Es findet das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.12.2008 das vom Büro Junker + Kruse, Dortmund, erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster beschlossen. Das Konzept enthält vier Grundsätze, deren Beachtung sowohl zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Einzelhandelszentralität als auch zu einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung beitragen soll. Eine zentrale Maßnahme zur Umsetzung des Konzeptes besteht darin, zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen nur an solchen Standorten zuzulassen, die sich in das bestehende System der Versorgungsstandorte einfügen oder es sinnvoll ergänzen.

Die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes ist vor allem mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu vollziehen. So kann die Entwicklung der ausgewiesenen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte durch gezielte Schaffung von Baurechten unterstützt werden. Auf der anderen Seite sind Neuansiedlungen an nicht integrierten Standorten durch entsprechende planungsrechtliche Schritte zu unterbinden. Beide Planungsoptionen - befördernde und beschränkende Planungen - sollten einem auf das Einzelhandelskonzept aufbauenden, abgestimmten Handlungsrahmen folgen. Die Verwaltung hat daher den akuten planerischen Handlungsbedarf in diesem Bereich ermittelt und schlägt vor, Maßnahmen zur unverzüglichen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes einzuleiten. Hierzu gehört eine Reihe von Planungen zur Unterstützung und Entwicklung bestehender Versorgungsstandorte, die im Einzelnen jedoch noch mit den beteiligten Grundstückseigentümern und Geschäftstreibenden abzustimmen sind, sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich unerwünschten Standorten.

Im Stadtgebiet befinden sich einzelne Bereiche, die ein besonders hohes Potential für die Gefährdung einer geordneten Einzelhandelsentwicklung aufweisen. Diese Gebiete kennzeichnen sich zumeist durch folgende Merkmale:

- bislang nicht überplante Gewerbegebiete und Gemengelage mit z. T. großen Grundstückszuschnitten,

- städtebaulich nicht oder nur unzureichend integrierte Standorte, zumeist in verkehrsgünstiger Lage an übergeordneten Straßen,
- Wiederverwertungsabsichten für brachgefallene Gewerbeflächen,
- Vorprägung durch vorhandene Einzelhandelsnutzungen im Gebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung.

Für solchermaßen charakterisierte Bereiche lässt sich ein deutlicher Nutzungsdruck für Einzelhandelsansiedlungen erkennen, dem ohne entsprechende Bauleitplanung nur unzureichend begegnet werden kann. Zwar können in unbeplanten Gebieten solche Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können, nach § 34 Abs. 3 BauGB grundsätzlich abgelehnt werden, dies muss dem jeweiligen Vorhaben jedoch im Einzelfall zweifelsfrei nachgewiesen werden können. Hierbei liegt einerseits die Schwelle der Schädlichkeit nach der neueren Rechtsprechung i.d.R. höher als bei der „Großflächigkeits-Vermutung“ nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (rd. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche), andererseits kann immer nur das jeweilige Vorhaben in die Betrachtung einfließen, nicht jedoch die Summe der Auswirkungen mehrerer Ansiedlungen. Eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kann somit hierdurch nicht erfolgen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, um planerische Steuerungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erlangen.

Zur Beschränkung der Einzelhandelszulässigkeit in bestimmten eingegrenzten Bereichen bietet sich insbesondere das mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2006 eingeführte Instrument des einfachen Bebauungsplanes zur Sicherung von Versorgungsstrukturen (§ 9 Abs. 2a BauGB) an. Die Festsetzungen solcher Bebauungspläne können sich ausschließlich auf Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränken; alle weiteren Aspekte der Vorhabenzulässigkeit richten sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Ein erster solcher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB wurde aus gegebenem Anlass bereits für den Bereich östlich der Rendsburger Straße / Heider Bahn aufgestellt (B-Plan Nr. 147). Darüber hinaus sind nunmehr drei weitere Bereiche herausgestellt worden, für die die oben dargelegten Standortkriterien in besonderem Maße zutreffen, und für die bereits Ansiedlungsabsichten für z. T. großflächige Einzelhandelsnutzungen geäußert worden sind. Hierbei handelt es sich um die folgenden Gebiete:

- Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße (Stadtteile Tungendorf, Stadtmitte und Gartenstadt),
- Rendsburger Straße (Stadtteile Gartenstadt und Stadtmitte),
- Altonaer Straße / Grüner Weg bis Wrangelstraße (Stadtteile Wittorf und Stadtmitte).

Für diese drei Bereiche sollen nunmehr einfache Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben aufgestellt werden. Analog zu den Festsetzungen des bereits aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn“ ist es vorgesehen, den hier z.T. bereits vorhandenen Geschäftsnutzungen Bestandsschutz und - in eingeschränktem Umfang (jeweils ca. 10% der vorhandenen Verkaufsfläche) - Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, die Ansiedlung neuer Einzelhandelsgeschäfte jedoch bis auf wenige (unschädliche) Ausnahmen grundsätzlich auszuschließen.

Das vorliegende Plangebiet des B-Planes Nr. 29 erstreckt sich über drei bislang nicht rechtskräftig überplante Teilbereiche mit insgesamt rd. 82 ha Größe. Es befindet sich zwischen dem innerstädtischen Hauptversorgungsbereich und dem Siedlungsgebiet Tungendorf bzw. dessen

dem Nahversorgungszentrum am Helmut-Loose-Platz. In den Bereichen am Ilsahl, der südlichen Kieler Straße und der Tungendorfer Straße überwiegen gewerblich genutzte Grundstücke; hier sind bereits einige Einzelhandelsnutzungen, vorwiegend Lebensmittelgeschäfte, vorhanden. Der nördliche Abschnitt der Kieler Straße wird von einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt; auch in diesem Bereich weisen einige Gewerbegrundstücke Merkmale auf, die sie aus Sicht bestimmter Einzelhandelsbetriebe als geeignete Standorten erscheinen lassen können. Eine weitere Ausdehnung dieser Nutzungen würde jedoch voraussichtlich zu schädlichen Auswirkungen sowohl auf das Hauptversorgungszentrum als auch auf das Stadtteilzentrum Tungendorf führen; sie soll daher ausgeschlossen werden.

Im Interesse einer zügigen Planaufstellung soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlage:

- Übersichtsplan Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 29