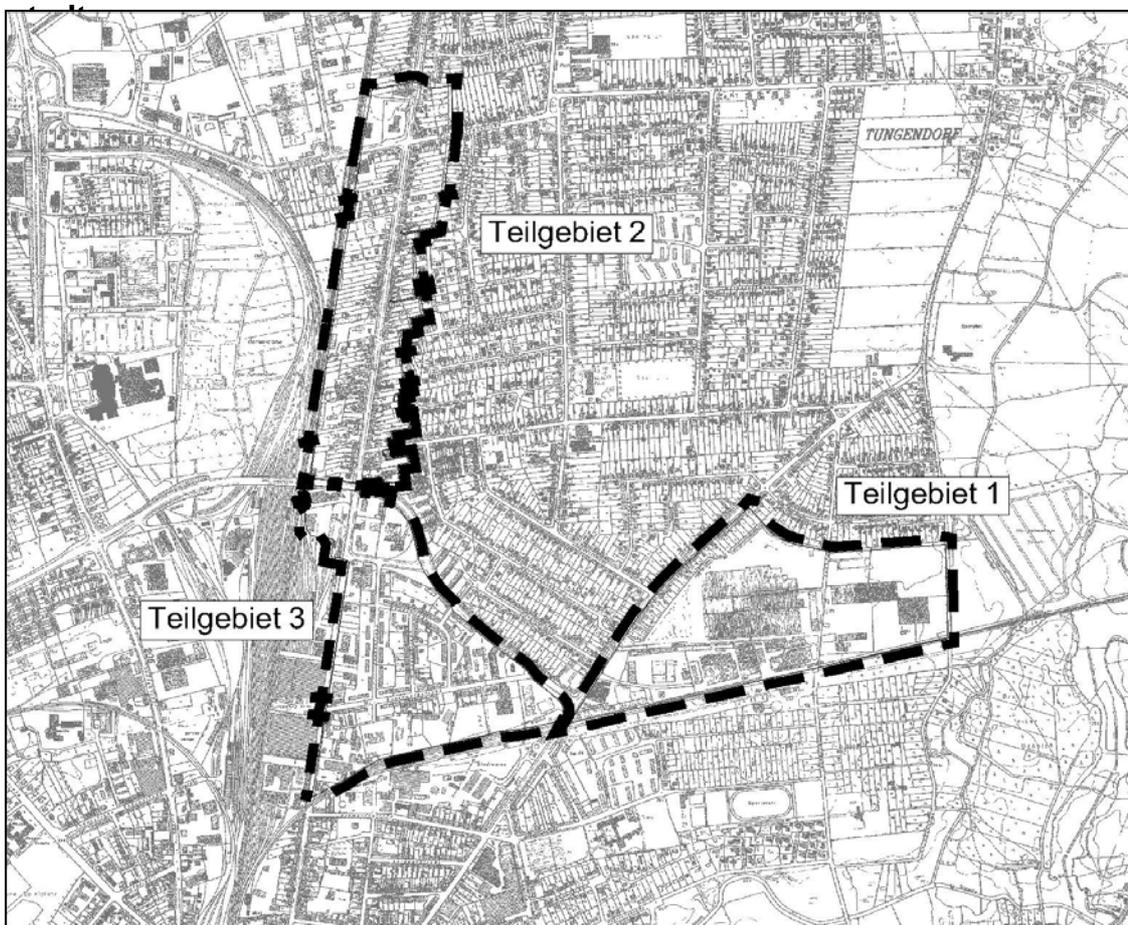




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße -

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 Tungendorf, Stadtmitte und Garten-



Übersichtsplan o. M.

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

Stand: 25.01.2010
Anlagen: 18

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 jüngere 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 fehlender Potenziale in den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen ist auf die Ausweisung

² ebd., S. 41

³ ebd., S. 53

⁴ ebd., S. 87 ff

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 jüngerer Vergangenheit auch vermehrt einfache Bebauungspläne aufgestellt, deren Regelungen vorwiegend oder ausschließlich in der entsprechenden Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bebauungspläne Nr. 59 „Stoverweg / Friedrich-Wöhler-Straße“ und Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn“. Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

3. Plangebiet

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich rd. 1 - 3 Kilometer nördlich der Innenstadt Neumünsters und erstreckt sich über einen Bereich mit einer Größe von insgesamt rd. 82 ha. Es umfasst die folgenden drei Teilgebiete:

- **Teilgebiet 1 (zwischen Tungendorfer Straße und Ascheberger Bahn):** Grundstücke Christianstraße 160-170 (gerade Hausnummern) und Tungendorfer Straße 4-60 (gerade Hausnummern)
- **Teilgebiet 2 (entlang der Kieler Straße nördlich Max-Johannsen-Brücke):** 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 3 (zwischen Kieler Straße, Ilsahl und Ascheberger Bahn):** 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.

Die Teilbereiche liegen am Rande des Hauptsiedlungsbereiches des Stadtteils Tungendorf und grenzen ihn gegenüber dem Stadtzentrum im Süden und den Bahnanlagen im Westen ab.

Das Plangebiet wird von mehreren Hauptverkehrsstraßen durchzogen, der Tungendorfer Straße (L67) im Teilgebiet 1, der Kieler Straße (L 318) im Teilgebiet 2 und dem Ilsahl (B 430) bzw. der Kieler Straße (K 11) im Teilgebiet 3. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Trasse der stillgelegten Ascheberger Bahn.

⁵ ebd., S. 92 f

Für alle drei Teilgebiete des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Teilgebiet 1 wurde überdeckt durch die im Jahr 2006 aufgehobenen Bebauungspläne Nr. 75 „Tungendorfer Straße“ und dessen 1. Änderung (Rechtskraft: 1963 bzw. 1972). Für das Teilgebiet 2 wurde der Bebauungsplan Nr. 69 „Kieler Straße“ sowie dessen 1. und 2. Änderung aufgestellt, zwischen 1967 und 1990, und durch Beschluss der Ratsversammlung vom 19.10.2006 aufgehoben. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69, eingeleitet 1994 mit dem Ziel der Begrenzung der gewerblichen Nutzung – insbesondere der Einzelhandelsnutzung – und der Stärkung der Wohnfunktion, wurde 1998 eingestellt. Für das Teilgebiet 3 bestand in Aufstellungsbeschluss vom 07.02.1984 für den Bebauungsplan Nr. 21 „Ilsahl – Kieler Straße“ mit dem Ziel, die Ansiedlung einer privaten Universität zu ermöglichen; dieser Beschluss wurde am 19.05.2009 aufgehoben. Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet hat sich somit überwiegend ohne entsprechende Bauleitplanung entwickelt und wurde zuletzt auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt.

Die einzelnen Teilgebiete des Plangebietes lassen sich wie folgt beschreiben (von Ost nach West und von Süd nach Nord):

Tungendorfer Straße / Hans-Ross-Straße:

Gemengelage zwischen kleinteiliger Wohnnutzung (Einfamilienhäuser) entlang der Tungendorfer Straße und einer gewerblichen / industriellen Nutzung mit überwiegend großen Gewerbegrundstücken im südöstlich anschließenden Bereich.

Kieler Straße / Gutenbergstraße:

Mischung aus Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) und gewerblicher Nutzung mit überwiegend mittelgroßen Gewerbegrundstücken

Ilsahl / Gutenbergstraße:

Mischung aus Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) und gewerblicher Nutzung mit überwiegend kleinteiligen und wenigen größeren Gewerbegrundstücken.

Kieler Straße / Ilsahl / Max-Johannsen-Brücke:

Gemengelage aus vorwiegend gewerblicher Nutzung, Sondernutzung sowie tlw. Wohnnutzung mit einem überwiegenden Anteil größerer Gewerbegrundstücke.

Kieler Straße / nördlich Max-Johannsen-Brücke:

Gemengelage aus Wohnnutzung (vorwiegend Geschosswohnungsbau) und gewerblicher Nutzung mit überwiegend kleinteiligen Gewerbegrundstücken.

In weiten Teilen des Plangebietes bestehen bereits Einzelhandelsbetriebe in nicht unerheblichem Umfang, vor allem an der Kieler Straße und der Gutenbergstraße. Die vorwiegende Prägung erfolgt jedoch durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen. Zwischen den bebauten Grundstücken befinden sich vereinzelt brachgefallene oder stark untergenutzte Gelände. Insgesamt stellt sich das Plangebiet als eine Gemengelage dar, die in weiten Teilen keiner der Baugebietskategorien der BauNVO vollständig entspricht; in einigen Abschnitten kommt der Charakter aber dem eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO bzw. eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO nahe. Gewerbebetriebe aller Art, mithin auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit, sind hier grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Im Gegensatz zu anderen, ausschließlich gewerblich geprägten Bereichen in der Stadt Neumünster ist das Plangebiet von Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel bislang ausgenommen

worden. Eine Überplanung der einzelnen Teilgebiete ist aufgrund der Erkenntnisse und Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nunmehr städtebaulich erforderlich, vor allem mit Blick auf den Nachfragedruck auf die brachgefallenen Grundstücke und Anfragen zur Umnutzung von gewerblich genutzten Grundstücken für Zwecke des Einzelhandels.

4. Ausgangslage, Bestand

Wie bereits im vorstehenden Kapitel erläutert, kommt der Charakter des Gebietes in großen Teilen dem eines Gewerbegebietes nahe. Einzelne Teilbereiche stellen sich jedoch als eine Gemengelage dar, die aufgrund der z.T. kleinräumigen Mischung unterschiedlicher Nutzungen keiner der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung vollständig entspricht. Dies gilt insbesondere für die Teilgebiete 2 und 3 entlang der Kieler Straße / Gutenbergstraße / Ilsahl, in denen sich neben gewerblichen Betrieben auch eine größere Anzahl von Wohngrundstücken befinden. Die Teilgebiete 2 und 3 werden darüber hinaus in einigen Bereichen deutlich von der Existenz bestehender Einzelhandelsnutzungen im Grenzbereich zur Großflächigkeit geprägt. Daneben sind hier vor allem kleinere Betriebe ansässig, die sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. Ein Teil der kleineren Einzelhandelsnutzungen steht im Zusammenhang mit Produktionstätigkeiten oder anderen Dienstleistungsangeboten.

lfd.Nr.	Grundstück	Betriebsart	Verkaufsfläche in m ²	
			Erhebung	genehmigt
B 29 "Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße"				
Teilgebiet 1				
1	Tungendorfer Str. 20	Elektrohandel	40	35
2	Tungendorfer Str. 22	Teppichhandel (z.Zt. Leerstand)	60	185
Teilgebiet 2				
3	Kieler Str. 207	Autoradio-Service	50	45
4	Kieler Str. 208	Bäckerei	30	30
5	Kieler Str. 214	Saunabau/-handel	34	40
6	Kieler Str. 218	Kaminbau/-handel	150	300
7	Kieler Str. 221	Lebensmittelmarkt	700	800
8	Kieler Str. 223	Apotheke	23	35
9	Kieler Str. 259	Tankstelle	85	100
10	Kieler Str. 287	Goldschmiede	30	25
11	Kieler Str. 341	Bio-Lebensmittelgeschäft	98	45
12	Stoverweg 2	Lebensmittel-Discounter	745	790
13	Stoverweg 4	Bäckerei	17	30
Teilgebiet 3				
14	Gutenbergstr. 47	Lebensmittel-Discounter	700	700
15	Gutenbergstr. 48	Tiernahrungshandel	628	775
16	Gutenbergstr. 48	Farbenhandel	150	270
17	Gutenbergstr. 52	Lebensmittel-Disc. (z.Zt. Leerstd.)	750	745
18	Gutenbergstr. 54-56	Fliesenmarkt	240	795
19	Gutenbergstr. 54-56	Bäckerei	18	
20	Gutenbergstr. 54-56	Getränkhandel	362	400
21	Kieler Str. 198	Tankstelle	350	230
22	Ilsahl 56	Tankstelle	45	50
23	Kieler Str. 162	Lebensmittel-Discounter	700	790

Ein Teil der kleineren Einzelhandelsnutzungen steht im Zusammenhang mit Produktionstätigkeiten oder anderen Dienstleistungsangeboten.

Nach der im Jahre 2008 durch das Büro Junker und Kruse erfolgten und kontinuierlich aktualisierten Bestandserfassung des Einzelhandels sind im Plangelungsbereich insgesamt 23 für die Planfestsetzungen relevante Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher vorhanden.⁶ Der Bestand wird in der nebenstehenden Tabelle 1 aufgeführt.

Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebietes wären Einzelhandelsnutzungen zumindest bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in allen Teilen des grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB). Wie im folgenden ausgeführt, ist das Gebiet jedoch laut Einzelhandelskonzept insgesamt kein geeigneter Standort für eine weitere konzentrierte Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen:

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der *Innenstadt* befinden sich rund 18 % der Gesamtverkaufsflächen in Neumünster. Um die Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt zu stärken und weiterhin zu positionieren, sowie um Einzelhandelsansiedlungen nach den im Konzept formulierten räumlich-strukturellen Vorgaben zu steuern, wurde der zentrale Versorgungsbereich

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

„Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt innerhalb der Neumünsteraner Zentrenhierarchie als Vorranggebiet für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Eine deutliche Ausweitung des *innenstadtrelevanten* Einzelhandelsangebotes an diesen Standorten würde zu einem weiteren Abzug von Kaufkraft aus dem Hauptgeschäftsbereich und somit zu einer weiteren Beeinträchtigung von dessen Entwicklungsmöglichkeiten führen; diese soll daher nicht gestattet werden.⁷ Prägendes Element des Warenangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt bilden die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs (v.a. Bekleidung, Schuhe, etc.). Aufgrund der bereits derzeit vorhandenen hohen Kaufkraftabschöpfung durch den gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand führen Ansiedlungen i.d.R. nur zu einer Umsatzumverteilung, die bei einem zentrenrelevanten Sortiment zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und somit zu dessen Funktions- und Attraktivitätsverlust zur Folge hätten. Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Versorgungsbereiches der Innenstadt sind daher zu vermeiden.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befindet sich neben dem Hauptgeschäftsbereich (ca. 650 m südlich des Plan-Teilgebietes 3 bzw. ca. 1.100 m südwestlich des Plan-Teilgebietes 2) das Nahversorgungszentrum „Tungendorf / Helmut-Loose-Platz“ (ca. 300 m östlich des Plan-Teilgebietes 1). Dieses Nahversorgungszentrum im Zentrum des Stadtteils Tungendorf hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Edeka-Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² und einer integrierten Postfiliale stellt den Magneten des Nahversorgungszentrums für die übrigen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsanbieter (u.a. Sparkassen- und Bankfilialen, Fahrschule, Apotheke) dar. Er gewährleistet somit maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrum insgesamt und seiner anderen Nutzer. Die Stadt Neumünster betreibt Planungen zur gestalterischen Aufwertung des Bereiches sowie zur Ergänzung des Handels- und Dienstleistungsangebotes; u.a. bestehen Überlegungen zur Ansiedlung eines Ärztehauses.

Das Plangebiet dagegen ist - mit wenigen Ausnahmen - trotz seiner stadtzentralen Lage als siedlungsräumlich nicht oder nur teilweise integriert einzustufen. Insgesamt weist das Gebiet nur in wenigen Bereichen eine Wohnbebauung von deutlichem Gewicht auf, die zur Bildung eines tragfähigen Einzelhandels-Einzugsbereiches beitragen würde. Der Siedlungszusammenhang im Umfeld des Gebietes wird zumeist durch deutliche räumliche Zäsuren (Bahntrassen, übergeordnete Straßen) so stark zerschnitten, dass nur in wenigen Teilbereichen ein homogener Stadtraum mit dem Charakter eines integrierten Siedlungsbereiches besteht. Ein solcher Charakter kann in bedingtem Maße noch für die Kieler Straße im Teilgebiet 2 sowie den zentralen Bereich des Teilgebietes 3 (Gutenbergstraße, Rosenstraße, Buddestraße, Wichernstraße) angenommen werden. Alle übrigen Gebiete stellen sich überwiegend als Gemengelagen ohne deutliche Prägung durch Wohnnutzungen dar.

Der Umgebungsbereich des gesamten Plangebietes weist auch einen hohen quantitativen Besitz an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen auf. Der vorhandene Geschäftsbestand ist nicht durchgehend räumlich konzentriert, sondern befindet sich zum überwiegenden Teil in Streulagen, die mit einer deutlichen Ausrichtung auf den motorisierten Kundenverkehr einherge-

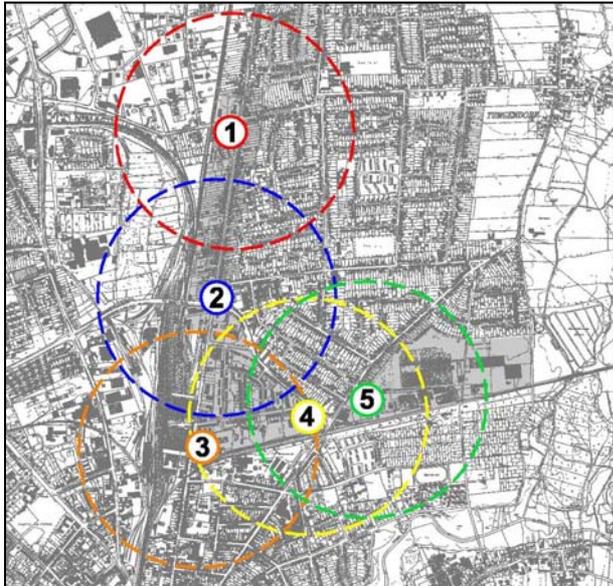
⁷ vgl. Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (Junker + Kruse, S. 88 ff)

hen. Die traditionellen Nahversorgung, namentlich im Zentrum des Stadtteils Tungendorf, aber auch im Stadtzentrum, hat diesen Standorten gegenüber bereits einen Bedeutungsverlust hinnehmen müssen bzw. wurde in seiner Entwicklung beeinträchtigt. Einer weiteren Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion dieser sowie der weiteren Zentren soll nunmehr städtebaulich entgegen gewirkt werden.

Hinsichtlich der Eignung des Plangebietes als zusätzlicher Nahversorgungsstandort wurden exemplarisch fünf potentielle Grundstücksbereiche nach den im Einzelhandelskonzept dargelegten Kriterien⁸ untersucht; hierbei handelt es sich um einen neuen Standort und einen bestehenden Gewerbestandort an der Kieler Straße (Teilgebiet 2), zwei brachgefallene Gewerbeflächen an der Kieler Straße und der Gutenbergstraße (Teilgebiet 3) sowie einen bestehenden Gewerbestandort im südlichen Bereich an der Tungendorfer Straße (Teilgebiet 1). Diese Standorte mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen von 600 m Radius sind in der untenstehenden Grafik dargestellt. Die Kaufkraftabschöpfung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche in den potentiellen Einzugsgebieten würde sich (differenziert nach den Betriebsformen Vollsortimenter und Discounter) wie in der untenstehenden Tabelle aufgeführt darstellen. Aus den hier dargelegten Berechnungen wird deutlich, dass die Ansiedlung eines solchen Lebensmittelgeschäftes zu einer Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft von deutlich über 35 % im fußläufig erreichbaren Umkreis führen würde. Alle Bereiche weisen eine geringe Mantelbevölkerung auf, so dass - je nach Betriebsform - Abschöpfungsquoten von minimal 43% bis maximal 140% erreicht werden müssten, um die branchentypischen Umsätze erzielen zu können. Dies bedeutet, dass nicht nur aus dem 600 m - Umkreis, sondern darüber hinaus aus einem bedeutend größeren - und mithin kaum mehr fußläufig zu erreichenden - Gebiet erhebliche Kaufkraftströme in diese Einrichtungen abfließen müssten. Eine solche Situation würde wiederum zu Lasten der bestehenden Versorgungszentren und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten gehen.

Insgesamt bietet die Umgebung somit keinen ausreichend tragfähigen Einzugsbereich für einen hinzutretenden Lebensmittel-Vollsortimenter oder -Discounter der Größenordnung knapp unterhalb der Schwelle zur Groflächigkeit. Unter den im Einzelhandelskonzept vorgegebenen Prämissen ist das Plangebiet daher kein sinnvoller entsprechender Ergänzungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Für die Teilbereiche 1 und 2 muss davon ausgegangen werden, dass hinzutretende Vorhaben auch unterhalb einer als strukturprägend anzunehmenden Größe (ab 400 m² Verkaufsfläche) insbesondere zur Behinderung einer Entwicklung des Versorgungszentrums Tungendorf / Helmut-Loose-Platz beitragen würden.

⁸ Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Versorgungsbereiche können „dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.“ (ebd., S. 92)



Allg. Daten		1.900 €	
Sortimentspezifische Kaufkraft / EW / Jahr			
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
Verkaufsfläche m ²	800	800	
Flächenproduktivität / m ² / Jahr	4.000 €	6.000 €	
Umsatz / Jahr	3.200.000 €	4.800.000 €	
Standort 1			
Einwohner im 600m-Radius		1.800	
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Jahr		3.420.000 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
Kaufkraftabschöpfung	94%	140%	
Standort 2			
Einwohner im 600m-Radius		2.250	
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Jahr		4.275.000 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
Kaufkraftabschöpfung	75%	112%	
Standort 3			
Einwohner im 600m-Radius		3.900	
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Jahr		7.410.000 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
Kaufkraftabschöpfung	43%	65%	
Standort 4			
Einwohner im 600m-Radius		3.700	
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Jahr		7.030.000 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
Kaufkraftabschöpfung	46%	68%	
Standort 6			
Einwohner im 600m-Radius		2.500	
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Jahr		4.750.000 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
Kaufkraftabschöpfung	67%	101%	

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

Tabelle 2: Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsraten an den untersuchten potentiellen Ansiedlungsstandorten

Hierzu ist des weiteren auszuführen, dass, auch wenn von einzelnen Einzelhandelsansiedlungen möglicherweise keine direkten schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, eine Ansammlung mehrerer Betriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle doch zu solchen Auswirkungen führen kann. Dies kann auch für Betriebe gelten, die aufgrund ihres nicht zentrenrelevanten Angebotes für sich genommen. Des weiteren können auch Auswirkungen, die nicht das Ausmaß einer direkten Schädigung bestehender Zentren erreichen – diese ist nach gängiger Auslegung grundsätzlich ab einer Umsatzumverteilung von rd. 10% anzunehmen – langfristig zu einer Schwächung vorhandener Versorgungsstrukturen oder zu einer Behinderung der Entwicklung vorhandener und zum Ausbau vorgesehener Versorgungszentren führen. Eine weitere Konzentration von – insbesondere nahversorgungsrelevanten – Geschäftsnutzungen im Plangebiet und eine zusätzliche Bündelung von Kaufkraft in diesem Bereich würde vor allem zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums oder zumindest zu einer Behinderung von dessen weiterer Entwicklung führen und soll daher vermieden werden.

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

Um die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren - insbesondere die der Innenstadt als Versorgungszentrum oberzentralen Ranges - zu stärken und ihre Entwicklungsperspektiven nicht zusätzlich einzuschränken, ist eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen an dem vorliegenden Standort daher städtebaulich erforderlich.

5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der **Flächennutzungsplan 1990** in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für die Teilgebiete des Plangebietes folgendes dar:

Teilgebiet 1.

Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen überlagert mit der Darstellung von Altlastenverdachtsflächen und der Darstellung eines Schutzgebietes für die Grundwassergewinnung (hier: Zone2) und naturbelassene Grünflächen,

Teilgebiet 2

Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und tlw. überlagert mit der Darstellung eines Schutzgebietes für die Grundwassergewinnung (hier: Zone 3),

Teilgebiet 3

Wohnbauflächen überlagert mit der Darstellung für Vorkehrungen zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkungen, gewerblichen Bauflächen - tlw. überlagert mit der Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Abwasser) -, Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität, Gas und Wasser), Sonderbauflächen, Flächen für Bahnanlagen - überlagert mit der Darstellung von Altlastenverdachtsflächen -, naturbelassenen Grünflächen und tlw. überlagert mit der Darstellung eines Schutzgebietes für die Grundwassergewinnung (hier: Zone 3).

Über das Teilgebiet 3 verläuft des weiteren die Richtfunktrasse Neumünster - Bornhöved mit einer Bauhöhenbeschränkung von max. 45 m über Gelände.

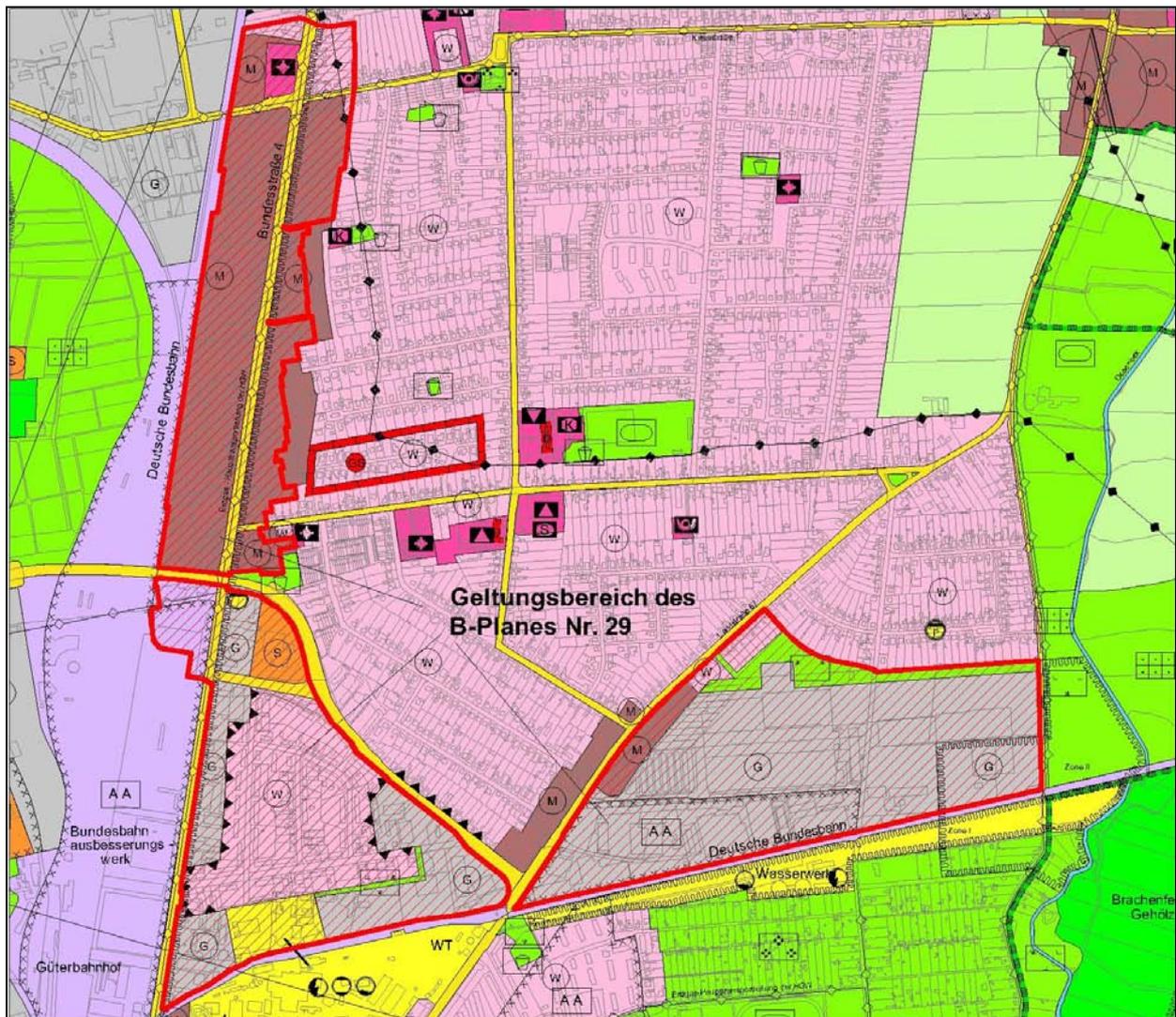


Abb. 2: Stand der Flächennutzungsplanung, Juni 2009

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Fläche der Bahnanlagen und Bereiche des Teilgebietes 3 sind als ein Schwerpunktbereich für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich und die Durchgrünung dichtbebauter Bereiche (auch Gewerbegebiete) vorgesehen. Weitere konkrete Zielaussagen für das Plangebiet leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

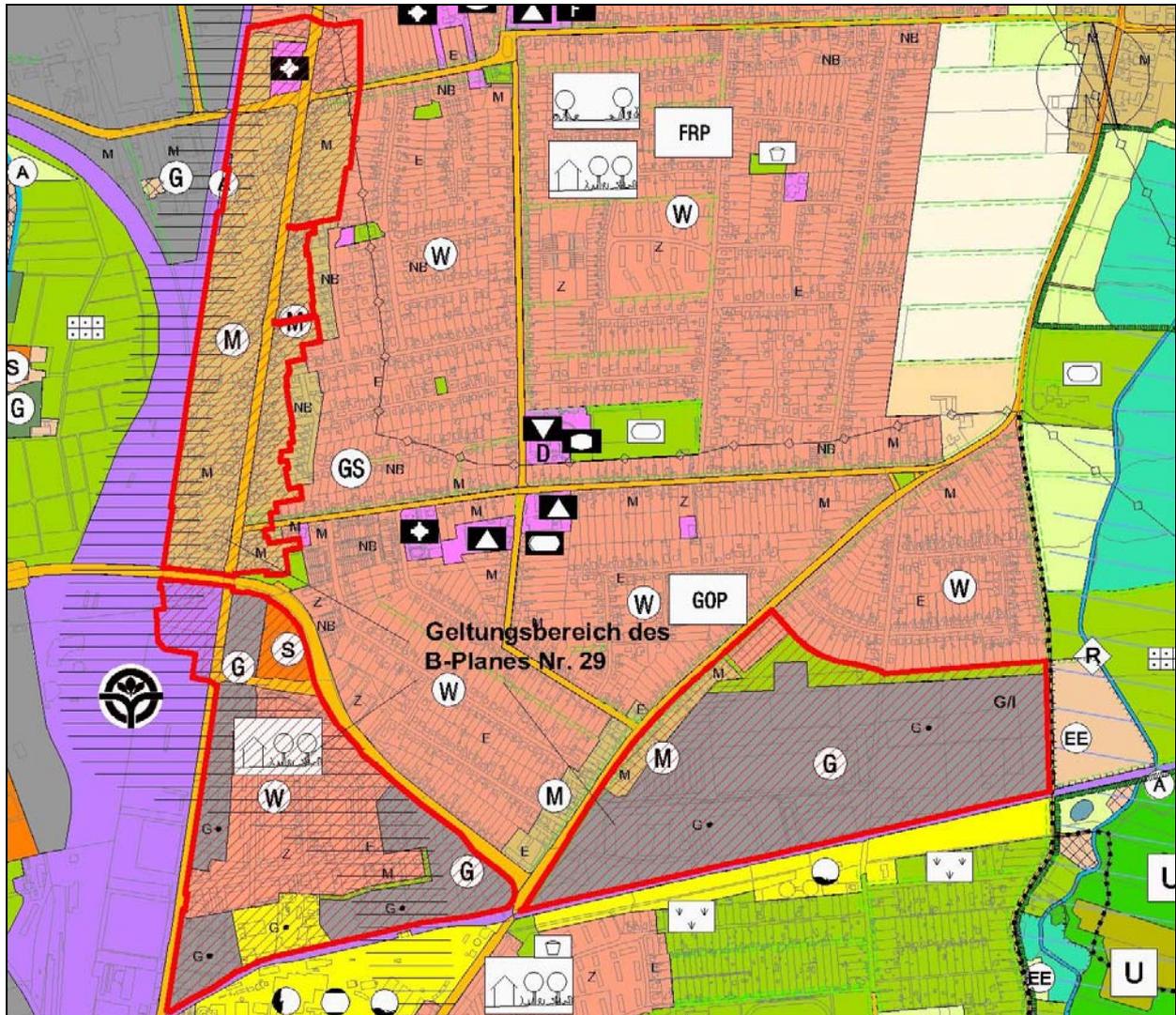


Abb. 3: Stand der Landschaftsplanung, Juni 2009

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der **Raumordnung** anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 bzw. dessen Fortschreibung im Landesentwicklungsplan 2009 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 Stadt-

entwicklung zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen zu steuern und der Bildung neuer Ladenagglomerationen an solchen Standorten entgegenzuwirken. Innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung befinden sich bereits umfangreiche Ansätze nicht bzw. nur unzureichend integrierter Einzelhandelsstandorte. Die Ansiedlung weiterer strukturprägender Ladengeschäfte in diesem Bereich, insbesondere solcher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten, würde zu einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebotes und somit zu einer Behinderung der Entwicklung der bestehenden Versorgungsbereiche führen. Die Ansiedlung von Geschäften jeglicher Größe mit innenstadtrelevanten Sortimenten hätte vor allem einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zur Folge und würde zur Verstärkung der bereits festgestellten Disproportionalität des Einzelhandelsbesatzes zwischen Innen- und Außenstadt und zur Schwächung der oberzentralen Funktion des Stadtzentrums beitragen. Größere Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würden dagegen vor allem die Entwicklung der festgestellten Nahversorgungszentren in den Stadtteilen, vor allem im Stadtteil Tundorf, beeinträchtigen. Beide Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden nachhaltigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

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

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt; es handelt sich des weiteren um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich eine konkretisierende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird auch in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des 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 die Planung ein bereits vollständig erschlossenes und weitgehend bebautes Gebiet erfasst, beschränkt sich das mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Konzept auf die

Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten. Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, leitet sich die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus den Grundsätzen des 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 sich in den städtebaulichen Kontext einfügende Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Vorstellbar für künftige Um- und Neunutzungen der derzeit gewerblich genutzten Grundstücke sind insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe / Handwerk / Verwaltung / Dienstleistungen. Einzig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll aus den oben beschriebenen Gründen eingeschränkt werden.

2. Festsetzungen für die Baugrundstücke

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a des Baugesetzbuches (BauGB), mithin Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB in diesem Gebiet zulässiger Nutzungen. Als Maßnahme der planerischen Feinsteuerung erfolgt per textlicher Festsetzung ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (§ 2 Abs. 2 der Satzung).

In § 2 Abs. 3 der Satzung wird die Möglichkeit eröffnet, abweichend von der grundsätzlichen Ausschlussfestsetzung bestimmte Einzelhandelsarten ausnahmsweise zuzulassen. Den in Bezug auf Ausnahmen einschlägigen Bestimmungen des § 31 BauGB folgend, können - abweichend von generellen Regelungen eines B-Planes - solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Plan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Zur Bestimmung von Art und Umfang zulässiger Ausnahmen werden die im folgenden aufgeführten Voraussetzungen herangezogen, die sich an der im Einzelhandelskonzept enthaltenen „Neumünsteraner Sortimentsliste“⁹ und den diesbezüglichen Steuerungsempfehlungen orientieren:

- Für die Ansiedlung von Betrieben mit **zentrenrelevanten** Verkaufssortimenten werden grundsätzlich keine Ausnahmemöglichkeiten eröffnet.
- Betriebe mit **nahversorgungsrelevanten** Verkaufssortimenten können bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche in den Teilgebieten 1 und 2 (Facheinzelhandelsbetriebe, Tankstellen-Shops, Kiosks und sonstige Convenience-Stores) und bis zu einer Größe von 400 m² Verkaufsfläche (vorgenannte Geschäfte plus Nachbarschaftsläden) im Teilgebiet 3 zugelassen werden.
- Der Handel mit **Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör** (ohne Größenbeschränkung) kann ebenfalls zugelassen werden, da dieser auch an nicht integrierten Standorten i.d.R. keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen mit sich führt.
- Betriebe mit **sonstigen nicht zentrenrelevanten** Verkaufssortimenten können bis einer Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen werden,
- Des weiteren wird eine Festsetzung zum sog. „**Handwerkerprivileg**“ getroffen: Einzelhandelsnutzungen können auch abweichend von den oben dargelegten Sortiments- und Größenbeschränkungen zugelassen werden, wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen und diesen gegenüber deutlich untergeordnet sind. Ihr Geschossflächenanteil wird dabei jedoch auf 20 % der Gesamt-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt, wobei die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten

⁹ Junker + Kruse, S. 82 ff

werden darf. Gewerbebetrieben soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen.

Die mit den Festsetzungen vorgesehene Differenzierung erfolgt aufgrund der mit den einzelnen Sortimenten und Betriebstypen verbundenen, sehr unterschiedlichen potentiellen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen. Der Verkauf zentrenrelevanter Produkte wie Textilien, Schuhe, Schmuck, etc. kann bereits in einem kleinen flächenmäßigen Umfang Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren - insbesondere die Innenstadt - zeitigen, während entsprechende Effekte bei nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Verkaufsgütern i.d.R. erst ab einer gewissen strukturprägenden Größe zu erwarten sind. Inwieweit durch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeits-Schwelle (ca. 800 m² Verkaufsfläche) eine Strukturprägung ausgelöst wird, hängt neben dem Verkaufssortiment in entscheidendem Maße auch von deren städtebaulicher Einordnung sowie von seiner räumlichen Kombination mit anderen Betrieben ab. Das vorliegende Plangebiet besteht in weiten Teilen aus städtebaulich nicht oder nur teilintegrierten Lagen, die bereits eine gewisse Vorprägung durch bestehende Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Eine weitere strukturprägende Verdichtung kann bereits durch eine Neuansiedlung relativ kleiner zusätzlicher Verkaufsbetriebe ausgelöst werden. Aus diesem Grund sollen zusätzliche Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Art und Umfang der möglichen Ausnahmen werden so beschränkt, dass im Regelfall eine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen als ausgeschlossen gelten kann. Bei der Erteilung von Ausnahmegenehmigungen ist jedoch jeweils eine Prüfung der im Einzelfall vorliegenden Bedingungen vorzunehmen. Sofern bei der Ermessensausübung nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Nutzung, deren Art und Größe sich im Rahmen der als Ausnahme zulässigen Kriterien bewegt, aufgrund einer untypischen Fallgestaltung dennoch zu schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur führen würde, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden.

Zusätzlich zu den o.g. grundsätzlichen Ausschluss- und Ausnahmeregelungen sind für einzelne Teilbereiche, in denen bereits Einzelhandelsnutzungen oberhalb der für die einzelnen Sortimentsgruppen festgesetzten - ausnahmsweise zulässigen - Größenschwellen vorhanden sind, gesonderte Zulässigkeitsfestsetzungen vorgesehen, die den Bestandsschutz dieser Betriebe sichern und darüber hinaus, soweit möglich, eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der angebotenen Warensortimente und Verkaufsflächen eröffnen. Diese Bereiche befinden sich in den Teilgebieten 2 und 3 des Plangeltungsbereiches; hier gliedern sie sich auf in fünf Teilbereiche (Grundstücke). Auf vier Grundstücken ist jeweils ein Betrieb vorhanden, ein Standort weist mehrere Betriebe auf einer zusammenhängenden Eigentumsfläche auf. Die Betriebe wurden mit ihren genehmigten Flächengrößen und bestehenden Verkaufssortimenten erfasst. Der Bestand wird als allgemein zulässig festgesetzt; darüber hinaus wird sowohl hinsichtlich des jeweiligen Verkaufssortiments als auch der Verkaufsfläche eine Flexibilität gewährt:

- Bei einer Geschäftsaufgabe der bestehenden Betriebe ist grundsätzlich auch eine Umnutzung zum Zwecke des Verkaufs jeglicher nicht zentrenrelevanter Sortimente in der bestehenden Größenordnung der Geschäfte möglich. Hierdurch ist eine Werterhaltung der jeweiligen Immobilien gewährleistet, auch wenn sich keine Nachfolgenutzung mit exakt gleicher Ausrichtung etablieren lässt.
- Für die einzeln festgesetzten Betriebe wird eine Flächenerweiterung um jeweils rd. 10 % ermöglicht; gegenüber dem entsprechenden Vorschlag des Einzelhandelskonzeptes¹⁰ ist diese Möglichkeit unabhängig von dem angebotenen Sortiment; hiermit soll in einem eingeschränkten Rahmen auch denjenigen Betrieben eine ausreichende Entwicklungsperspektive ermöglicht werden, deren Standort nicht den verfolgten städtebaulichen Entwicklungszielen entspricht.

¹⁰ ebd., S. 93 f

Die Bestandsdaten der festsetzungsrelevanten Betriebe und die im Bebauungsplan jeweils vorgesehenen Zulässigkeitsregelungen sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

lfd.Nr.	Grundstück	Betriebsart	Hauptbranche gem. Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche in m²	nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	Handwerkerprivileg	als Ausnahme zulässig Bestandsschutzfestsetzung	max. Verkaufsfläche in m²	Festsetzung Teilbereich
Teilgebiet 1											
1	Tungendorfer Str. 20	Elektrohandel	2.9	35	X			X	X	*	
2	Tungendorfer Str. 22	Teppichhandel (z.Zt. Leerstand)	3.1	185		X			X	800	
Teilgebiet 2											
3	Kieler Str. 207	Autoradio-Service	2.9	45	X			X	X	*	
4	Kieler Str. 208	Bäckerei	1.1	30	X				X	100	
5	Kieler Str. 214	Saunabau/-handel	3.2 / 3.3	40			X	X	X	800	
6	Kieler Str. 218	Kaminbau/-handel	3.2 / 3.3	300			X		X	800	
7	Kieler Str. 221	Lebensmittelmarkt	1.1	800	X				X	800	2.2
8	Kieler Str. 223	Apotheke	1.3	35	X				X	100	
9	Kieler Str. 259	Tankstelle	1.1	100	X				X	100	
10	Kieler Str. 287	Goldschmiede	2.11	25		X		X	X	*	
11	Kieler Str. 341	Bio-Lebensmittelgeschäft	1.1	45	X				X	100	
12	Stoverweg 2	Lebensmittel-Discounter	1.1	790	X				X	800	2.1
13	Stoverweg 4	Bäckerei	1.1	30	X				X	100	
Teilgebiet 3											
14	Gutenbergstr. 47	Lebensmittel-Discounter	1.1	700	X				X	800	3.2
15	Gutenbergstr. 48	Tiernahrungshandel	1.2	775	X				X	800	3.3
16	Gutenbergstr. 48	Farbenhandel	3.2	270			X	X		800	
17	Gutenbergstr. 52	Lebensmittel-Disc. (z.Zt. Leerstd.)	1.1	745	X				X	800	3.3
18	Gutenbergstr. 54-56	Fliesenmarkt	3.2	795			X	X		800	
19	Gutenbergstr. 54-56	Bäckerei	1.1	400	X				X	400	
20	Gutenbergstr. 54-56	Getränkhandel	1.1	400	X				X	400	
21	Kieler Str. 198	Tankstelle	1.1	230	X				X	400	
22	Ilsahl 56	Tankstelle	1.1	50	X				X	400	
23	Kieler Str. 162	Lebensmittel-Discounter	1.1	790	X				X	800	3.1

* zulässige Größe in Abhängigkeit von der Größe der Hauptnutzung

Tabelle 3: Darstellung des Zulässigkeitsrahmens für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe

Mit den Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten (Nrn. 1 – 3 der Sortimentsliste), insbesondere den zulässigen Randsortimenten bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben, wird Vorsorge dafür getroffen, dass durch eine Nutzungsänderung z.B. kein neuer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste im Plangebiet entsteht.

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

Die verkehrliche Verbindung an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz erfolgt vor allem über die Kieler Straße, den Ilsahl / Max-Johannsen-Brücke sowie die Tungendorfer Straße / Christianstraße.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bieten die Buslinien 1, 2 und 22 eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Linie 1 Richtung Einfeld bedient mehrere Haltestellen entlang der Kieler Straße, die Linien 2 und 22 Richtung Tungendorf verläuft über die Tungendorfer Straße.

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 und seinem unmittelbaren Umfeld ein höheres Maß an Immissionen zu dulden als dies in einem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre. Dies ist der in Teilen des Gebietes „ungeplant“ gewachsenen Gemengelage geschuldet und von beiden Seiten als einschränkende Standortbedingung hinzunehmen.

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/-5295, Fax: 0721/938-3079.

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

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

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

2. Rechtsfolgen

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

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 82 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 25.01.2010

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

(Heilmann)