

AZ: 61-26-77 dü-sta

**Drucksache Nr.: 0795/2008/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Hauptausschuss	13.09.2011	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	15.09.2011	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.09.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 77 "Kieler Straße / Am Tannhof"**

**- Aufstellungsbeschluss**

**A n t r a g :**

1. Für das Gebiet der Grundstücke Kieler Straße 421 - 503 (ungerade Hausnummern) und 444 - 452 (gerade Hausnummern) sowie Am Tannhof 2 und 4 im Stadtteil Einfeld 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 Bezeichnung B-Plan Nr. 77 „Kieler Straße / Am Tannhof“. Mit dem Bebauungsplan sollen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen 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 planerischen Handlungsbedarf in diesem Bereich ermittelt und Maßnahmen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes eingeleitet. 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 Gemengelagen mit z.T. großen Grundstückszuschnitten,
- städtebaulich nicht oder nur unzureichend integrierte Standorte, zumeist in verkehrsgünstiger Lage an übergeordneten Straßen,
- Wiederverwertungsabsichten für brachgefallene oder in Umwandlung befindliche 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 nicht oder 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> 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. In den vergangenen zwei Jahren sind bereits mehrere solcher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB für unterschiedliche Bereiche mit vordringlichem Handlungsbedarf aufgestellt worden (B-Pläne Nr. 147, Nr. 29, Nr. 36); ein weiterer befindet sich noch im Aufstellungsverfahren (B-Plan Nr. 96).

Darüber hinaus sind nunmehr vier weitere Bereiche herausgestellt worden, für die die oben dargelegten Standortkriterien überwiegend zutreffen, und für die z.T. bereits Ansiedlungsabsichten für Einzelhandelsnutzungen geäußert worden sind. Hierbei handelt es sich um die folgenden Gebiete:

- Kieler Straße / Am Tannhof (Stadtteil Einfeld),
- Rendsburger Straße / Stoverweg (Stadtteil Gartenstadt),
- Altonaer Straße / Alemannenstraße / Wendenstraße (Stadtteile Stadtmitte und Brachenfeld / Ruthenberg),
- Altonaer Straße / Gadelander Straße (Stadtteil Wittorf).

Um die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konsequent weiterzuführen, sollen für diese vier Bereiche nunmehr weitere einfache Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben aufgestellt werden. Analog zu den Festsetzungen der bereits durchgeführten Planungen ist es vorgesehen, den hier z.T. bereits vorhandenen Geschäftsnutzungen Bestandsschutz und - in eingeschränktem Umfang - Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, die Ansiedlung neuer Einzelhandelsgeschäfte jedoch bis auf städtebaulich unbedenkliche Ausnahmen grundsätzlich auszuschließen.

Das vorliegende Plangebiet des B-Planes Nr. 77 erstreckt sich über einen bislang nicht rechtskräftig überplanten Bereich entlang der Kieler Straße mit einer Größe von rd. 9 ha. Es befindet sich am nördlichen Rand des geschlossenen Siedlungsgebietes von Tungendorf und umfasst sowohl wohnbaulich dominierte als auch gemischt genutzte Bereiche. Südlich benachbart befindet sich ein konzentrierter Standort mehrerer Einzelhandelseinrichtungen, u.a. eines großflächigen Baumarktes; insbesondere die Nähe zu diesem Markt sowie die Lage an der stark frequentierten Kieler Straße kann das Gebiet aus Sicht bestimmter Einzelhandelsbetriebe als geeigneter Standort für weitere Ansiedlungen erscheinen lassen. Eine Ausdehnung von Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich würde jedoch voraussichtlich zu einer Behinde-

rung der weiteren Entwicklung vorhandener Versorgungszentren führen und soll daher ausgeschlossen werden.

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

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

**Anlage:**

- Übersichtsplan Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 77