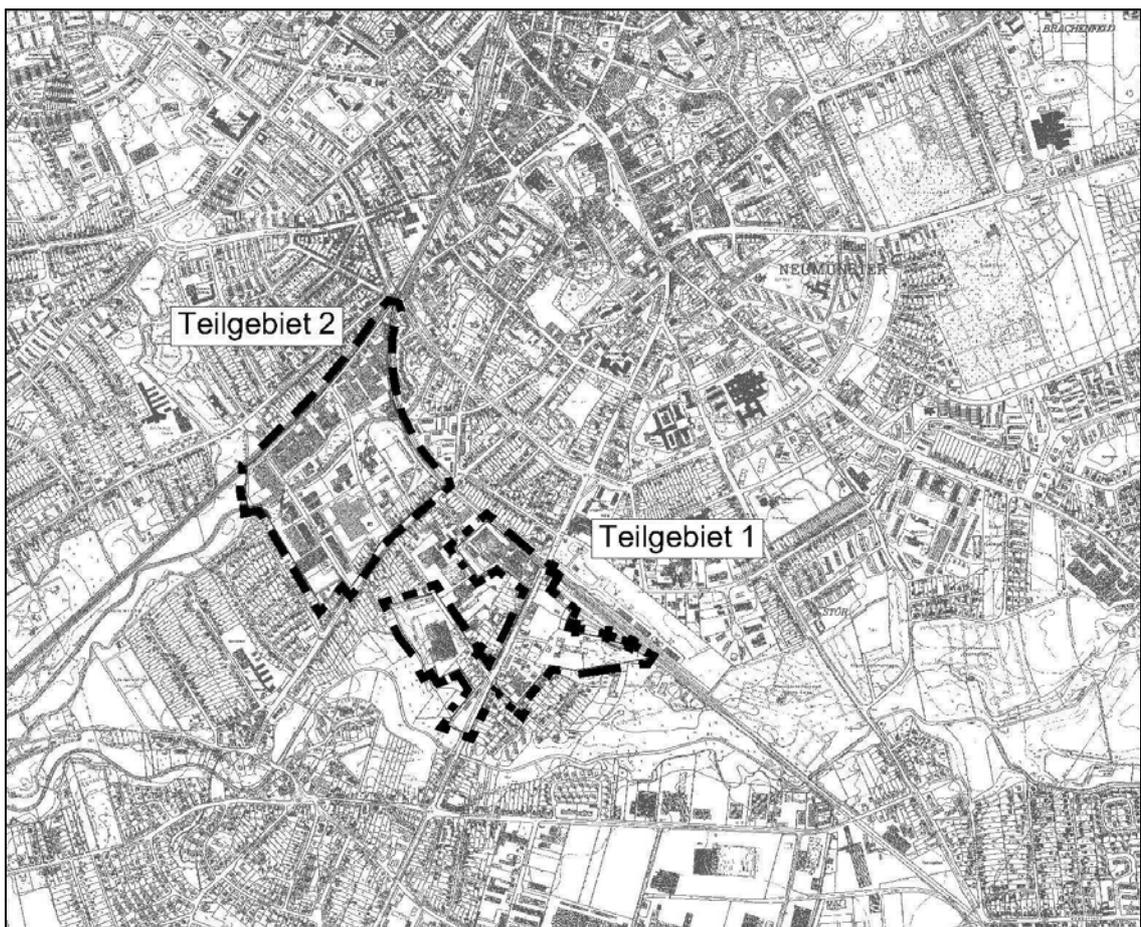




## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 96 - Altonaer Straße / Grüner Weg / Wittorfer Straße / Lin- denstraße / Wrangelstraße -**

für das Gebiet der Grundstücke Altonaer Straße 140-146 (gerade Hausnummern), 131-159 (ungerade Hausnummern) und 180, Störwiesen 1-3 (ungerade Hausnummern), Grüner Weg 22-58 (gerade Hausnummern) und Am Anger 14 - Teilgebiet 1 - sowie den Bereich zwischen der Bahnstrecke Neumünster - Hamburg im Nordwesten, der Bahnstrecke Neumünster - Kaltenkirchen / Bad Oldesloe im Osten, der Kreisstraße 9 (Wittorfer Straße / Lindenstraße) und den Grundstücken Lindenstraße 29a-39 (ungerade Hausnummern) im Südosten, den Grundstücken Helmoldstraße 4-44 (gerade Hausnummern) und der Freifläche „Schwalewiesen“ im Westen - Teilgebiet 2 - in den Stadtteilen Wittorf und Stadtmitte



Übersichtsplan o. M.

## **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, Denkmalpflege

### **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 be-

reits vorliegenden Empfehlungen des am 02.12.2008 von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>*

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.<sup>3</sup>*

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.<sup>4</sup> 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 produzierendem oder weiterverarbeitendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben können in diesen Gebieten unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu des weiteren aus:

---

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

<sup>2</sup> ebd., S. 41

<sup>3</sup> ebd., S. 53

<sup>4</sup> ebd., S. 87 ff

*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 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).<sup>5</sup>*

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“, Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn“, Nr. 29 „Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße“ sowie Nr. 36 „Rendsburger Str. zwischen Sedanstraße und Robert-Koch-Straße“. Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

### **3. Plangebiet**

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 96 befindet sich rd. 1,5 Kilometer südwestlich der Innenstadt Neumünsters und erstreckt sich über einen Bereich mit einer Größe von insgesamt rd. 49 ha. Es umfasst die folgenden beiden Teilgebiete:

- **Teilgebiet 1:** Bereich südöstlich der Altonaer Straße zwischen der Bahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe und der Straße Störwiesen, Bereich gegenüber dem Südbahnhof zwischen der Altonaer Straße und der Straße Am Anger, sowie Bereich westlich Grüner Weg / Altonaer Straße,
- **Teilgebiet 2:** Bereich zwischen der Bahnstrecke Neumünster - Hamburg, der Bahnstrecke Neumünster - Kaltenkirchen / Bad Oldesloe, der Wittorfer Straße / Lindenstraße und dem Siedlungsgebiet an der Helmoldstraße.

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines ausgedehnten Bereiches zwischen dem Stadtzentrum Neumünsters und dem ehemaligen Dorfkern des heutigen Stadtteils Wittorf, der vorwiegend durch gewerbliche Ansiedlungen geprägt, jedoch auch von kleineren Wohnsiedlungsbereichen durchsetzt ist. Dieser Bereich lagert sich südwestlich an die Bahnstrecke Neumünster - Kaltenkir-

---

<sup>5</sup> ebd., S. 92 f

chen / Bad Oldesloe und südöstlich an die Bahnstrecke Neumünster - Hamburg an. Nach der Aufgabe großer Teile der ehemals prägenden gewerblich-industriellen Nutzungen haben sich auf den brachfallenden Flächen vielerorts vereinzelte Einzelhandelsnutzungen etabliert, vor allem entlang der Straße Grüner Weg, der Altonaer Straße sowie im Bereich zwischen Lindenstraße und Wrangelstraße. Diese Entwicklung hat sich nur zum Teil unter Begleitung einer entsprechenden städtebaulichen Planung vollzogen.

Der durch das Plangebiet umschlossene Bereich zwischen Altonaer Straße, Grünem Weg und Lindenstraße wird durch den Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ erfasst. Dieser setzt entlang der Altonaer Straße ein Mischgebiet, entlang der Lindenstraße und der Straße Am Anger ein Allgemeines Wohngebiet und am Grünen Weg sowie am Endpunkt der Straße am Anger Gewerbegebiete fest. Der Standort des Textilmarktes Nortex am Grünen Weg ist dagegen als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. In den Gewerbegebietsteilen sind selbständige Einzelhandelsbetriebe nicht, im Mischgebiet nur als Ausnahme zulässig.

Für den südöstlich der Altonaer Straße belegenen Bereich im Teilgebiet 1 des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Jahre 2003 der Bebauungsplan Nr. 154 A „Am Südbahnhof“ erlassen, der Einzelhandelsnutzungen hier ebenfalls weitgehend ausschloss. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch im Jahre 2007 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt und aufgehoben. Die Stadt Neumünster hat anschließend einen Aufstellungsbeschluss für die erneute Überplanung des Bereiches, u.a. mit der Zielsetzung einer städtebaulich verträglichen Regulierung von Einzelhandelsnutzungen, gefasst. Dieser Beschluss wurde jedoch parallel zum Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 96 aufgehoben, der dieses Planungsziel aufgreift und für einen räumlich erweiterten Bereich umsetzt.

Dies gilt ebenfalls für den 1985 gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „An der Bullenwiese“, der den Bereich südwestlich des Grünen Wegs umfasste; aufgrund konkreter Ansiedlungsvorhaben für großflächige Einzelhandelsnutzungen sollte hier gemäß Planungszielbeschluss aus dem Jahre 2005 entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden. Von diesem Planungsziel wurde auf der Grundlage der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nunmehr Abstand genommen.

Für die Grundstücksflächen im Teilgebiet 2 zwischen Wittorder Straße / Lindenstraße und Wrangelstraße besteht ebenfalls kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die dortige gewerbliche Nutzung hat sich ohne Bauleitplanung entwickelt und wurde bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Das gesamte Plangebiet ist bereits in nicht unerheblichem Maße durch z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe, z.T. innerhalb des Gebietes, z.T. in seiner unmittelbaren Umgebung, geprägt. Daneben befinden sich hier weiterhin Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Lagerflächen, brachgefallene Grundstücke und Wohnnutzungen. Insgesamt stellt sich das Gebiet als eine Gemengelage dar, die in weiten Teilen keiner der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung vollständig entspricht; in einigen Abschnitten kommt der Charakter aber dem eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (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 Versorgungsgebiete entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Im Gegensatz zu anderen gewerblich dominierten Siedlungsbereichen in der Stadt Neumünster ist das Gebiet von planungsrechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel bislang ausge-

spart worden. Eine Überplanung des teilweise zur Reaktivierung anstehenden Grundstücks ist nunmehr städtebaulich erforderlich, vor allem mit Hinblick auf die Tatsache, dass in den vergangenen Jahren mehrfach Anliegen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandels-Projekte in diesem Bereich an die Stadt Neumünster herangetragen worden sind. 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 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. Zu berücksichtigen ist des weiteren, dass insbesondere die Altonaer Straße und die unmittelbar angrenzenden Bereiche für diese Nutzungen im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC) an der Oderstraße im Stadtteil Wittorf potentiell an Bedeutung gewinnen werden, da sie die Hauptverbindung zwischen dem vorgesehenen DOC-Standort und der Innenstadt darstellen. Vor diesem Hintergrund ist damit zu rechnen, dass Standorte entlang dieser Verbindung verstärkt in das Visier von Einzelhandels-Ansiedlungsinteressen geraten, insbesondere, um an entsprechenden Synergieeffekten teilhaben zu können. Eine weitere Konzentration von Geschäftsnutzungen und eine zusätzliche Bindung von Kaufkräften in diesem Bereich würde jedoch zu einer Schwächung der erwarteten positiven Effekte für die Innenstadt sowie zu einem weiteren Bedeutungsverlust des traditionellen Nahversorgungszentrums im Stadtteil Wittorf führen und soll daher ausgeschlossen werden.

#### **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 den Bereich entlang der Wittorfer Straße / Lindenstraße, in dem sich neben gewerblichen Betrieben auch eine größere Anzahl von Wohngrundstücken befindet. Das Teilgebiet 2 wird darüber hinaus in einigen Bereichen deutlich von der Existenz großflächiger Einzelhandelsnutzungen geprägt, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nicht zulässig wären. Unter den großflächigen Betrieben befindet sich ein Elektro-Fachmarkt, ein Möbelmarkt sowie zwei Bau- und Gartenmärkte. Daneben sind hier vor allem kleinere Betriebe ansässig, die sowohl zentrenrelevante als

Ifd.Nr.	Grundstück	Betriebsart	genehmigte Verkaufsfläche
<b>Teilgebiet 1</b>			
1	Altonaer Str. 147	Tankstelle	70 m <sup>2</sup>
<b>Teilgebiet 2</b>			
2	Fehmarnstr. 1 / Wrangelstr. 34/34a	Möbel-Discounter	15.890 m <sup>2</sup>
3	Fehmarnstr. 9	z.Zt. Leerstand	220 m <sup>2</sup>
4	Fehmarnstr. 11	Restpostenmarkt	552 m <sup>2</sup>
5	Fehmarnstr. 11	Getränkemarkt	153 m <sup>2</sup>
6	Fehmarnstr. 13	Lebensmittel-Discounter	710 m <sup>2</sup>
7	Fehmarnstr. 14	Bau- und Einrichtungsmarkt	5.180 m <sup>2</sup>
8	Rügenstr. 5-7	Verkauf beschützender Werkstätten	77 m <sup>2</sup>
9	Rügenstr. 5-7	Verkauf beschützender Werkstätten	74 m <sup>2</sup>
10	Rügenstr. 10	Bau- und Gartenmarkt	13.200 m <sup>2</sup>
11	Rügenstr. 10	Bäckerei	60 m <sup>2</sup>
12	Rügenstr. 10	Elektro-Fachmarkt	1.377 m <sup>2</sup>
13	Wrangelstr. 12	z.Zt. Leerstand	910 m <sup>2</sup>
14	Wrangelstr. 10	Zoogeschäft	338 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Einzelhandelsbestand im Plangebiet

auch nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. 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 Plangeltungsbereich insgesamt 14 für die Planfestsetzungen relevante Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher vor-

handen.<sup>6</sup> Bis auf einen Betrieb an der Altonaer Straße befinden sich alle Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet 2. Einige der hierbei erfassten Betriebe sind jedoch nicht als Einzelhandelsnutzungen genehmigt worden. Der genehmigte Bestand mit den entsprechenden Verkaufsflächengrößen wird in der vorstehenden 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 Teilbereichen grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB). Das Gebiet ist jedoch laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept insgesamt kein geeigneter Standort für eine weitere konzentrierte Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen, wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervorgeht:

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 „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.<sup>7</sup> 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 Neuansiedlungen i.d.R. nur zu einer Umsatzumverteilung, die bei zentrenrelevanten Sortimenten zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und somit zu deren Funktions- und Attraktivitätsverlust führen würde.

In Bezug auf den *nahversorgungsrelevanten* Einzelhandel wurde im Einzelhandelskonzept die Zielaussage getroffen, strukturprägende Betriebe nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und der Nahversorgungszentren anzusiedeln. 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. 1.000 m nordöstlich des Plangebietes) das Nahversorgungszentrum „Mühlenstraße“ (ca. 400 m südwestlich des Plan-Teilgebietes 1 bzw. ca. 300 m südlich des Plan-Teilgebietes 2). Dieses Nahversorgungszentrum im Zentrum des Stadtteils Witorf hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Edeka-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> sowie der Penny-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> stellen die Magneten des Nahversorgungszentrums für die übrigen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsanbieter (u.a. Sparkassen- und Bankfilialen, Versicherungsbüros, Gastronomie, Arztpraxen, Fahrschule, Apotheke, etc.) dar. Sie gewährleisten somit maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums. Derzeit werden Planungen zum weiteren Ausbau des Nahversorgungsstandortes verfolgt; hierzu gehört eine mögliche Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenters.

---

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

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

Das Plangebiet dagegen ist - mit wenigen Ausnahmen - trotz seiner stadtzentralen Lage als siedlungsräumlich nur unzureichend integriert einzustufen. Der Planungsbereich weist keine Wohnbebauung von deutlichem Gewicht auf; nach Norden stellen die Bahnanlagen eine Trennung von den angrenzenden Wohngebieten (Innenstadt und Stadtteil Faldera) dar. Lediglich im südwestlich angrenzenden Bereich befinden sich ausgedehnte Wohnsiedlungsgebiete, die jedoch aufgrund ihrer geringen Bebauungsdichte ebenfalls keine tragfähige Grundlage für einen eigenen Einzelhandels-Einzugsbereich bilden (siehe untenstehende Berechnungen).

Der Umgebungsbereich des Plangebietes weist zudem bereits derzeit einen im Vergleich mit seiner Siedlungszentralität hohen quantitativen Besatz an nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-einrichtungen 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 einhergehen. Die traditionellen Nahversorgung, namentlich im Zentrum des Stadtteils Wittorf, hat diesen Standorten gegenüber bereits einen Bedeutungsverlust hinnehmen müssen bzw. wurde in seiner Entwicklung beeinträchtigt. Einer weiteren Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion dieses sowie der weiteren Zentren soll nunmehr städtebaulich entgegengewirkt werden.

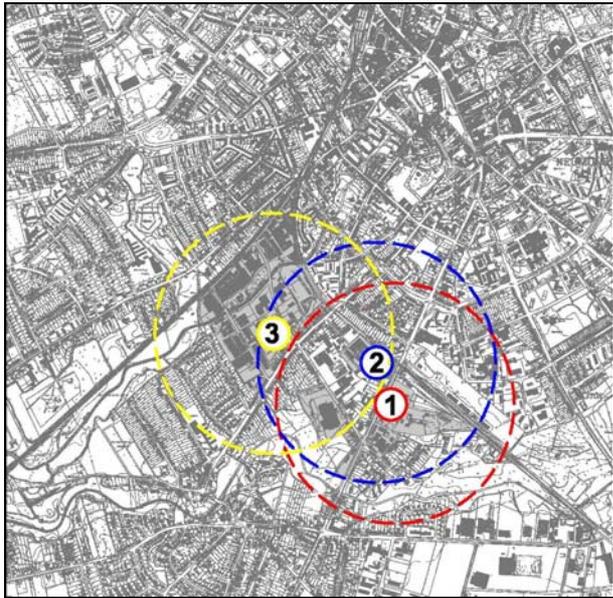
Hinsichtlich der Eignung des Plangebietes als zusätzlicher Nahversorgungsstandort wurden exemplarisch drei potentielle Grundstücksbereiche nach den im Einzelhandelskonzept dargelegten Kriterien<sup>8</sup> untersucht; hierbei handelt es sich um zwei ehemalige Gewerbeflächen an der Altonaer Straße (Teilgebiet 1) sowie einen bestehenden Einzelhandelsstandort im Bereich an der Lindenstraße (Teilgebiet 2). Diese Standorte mit ihren fußläufigen Einzugsbereichen von 600 m Radius sind in der untenstehenden Grafik dargestellt. Die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den potentiellen Einzugsgebieten wird (differenziert nach den Betriebsformen Vollsortimenter und Discounter) in der untenstehenden Tabelle dargestellt. 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 so geringe Mantelbevölkerung auf, dass - je nach Betriebsform - Abschöpfungsquoten von z.T. nahezu 200% 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. Es muss davon ausgegangen werden, dass hinzutretende Vorhaben auch unterhalb einer als strukturprägend anzunehmenden Größe (ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

---

<sup>8</sup> 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)

insbesondere zur Behinderung einer Entwicklung des nahegelegenen Nahversorgungszentrums „Mühlenstraße“ beitragen würden.



Allg. Daten		1.900 €	
Sortimentspezifische Kaufkraft / EW / J			
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	800	800	
Flächenproduktivität / m <sup>2</sup> / Jahr	4.000 €	6.000 €	
Umsatz / Jahr	3.200.000 €	4.800.000 €	
<b>Standort 1</b>			
Einwohner im 600m-Radius	1.500		
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Ja	2.850.000 €		
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
<b>Kaufkraftabschöpfung</b>	<b>112%</b>	<b>168%</b>	
<b>Standort 2</b>			
Einwohner im 600m-Radius	1.900		
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Ja	3.610.000 €		
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
<b>Kaufkraftabschöpfung</b>	<b>89%</b>	<b>133%</b>	
<b>Standort 3</b>			
Einwohner im 600m-Radius	1.300		
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Ja	2.470.000 €		
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	
<b>Kaufkraftabschöpfung</b>	<b>130%</b>	<b>194%</b>	

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 eine Ansammlung von Betrieben gelten, die aufgrund ihres nicht zentrenrelevanten Angebotes für sich genommen noch keine schädlichen Auswirkungen erzeugen. 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 seiner weiteren Entwicklung führen und soll daher vermieden werden.

Schließlich ist ein weiteres Ziel, dass die Grundstücke in gewerblich geprägten Bereichen vorwiegend dem Handwerk und dem 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 den betrachteten Standorten daher städtebaulich erforderlich.

## **5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der **Flächennutzungsplan 1990** in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Daneben befinden sich insbesondere beiderseits der Altonaer Straße (Teilgebiet 1) Darstellungen größerer gemischter Bauflächen, nördlich der Wittorfer Straße ein Bereich mit einer Wohnbauflächendarstellung sowie zwei Darstellungen von Flächen für den Gemeinbedarf an der Rügenstraße und der Fehmarnstraße (Zweckbestimmungen: Öffentliche Verwaltung sowie sozialen bzw. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

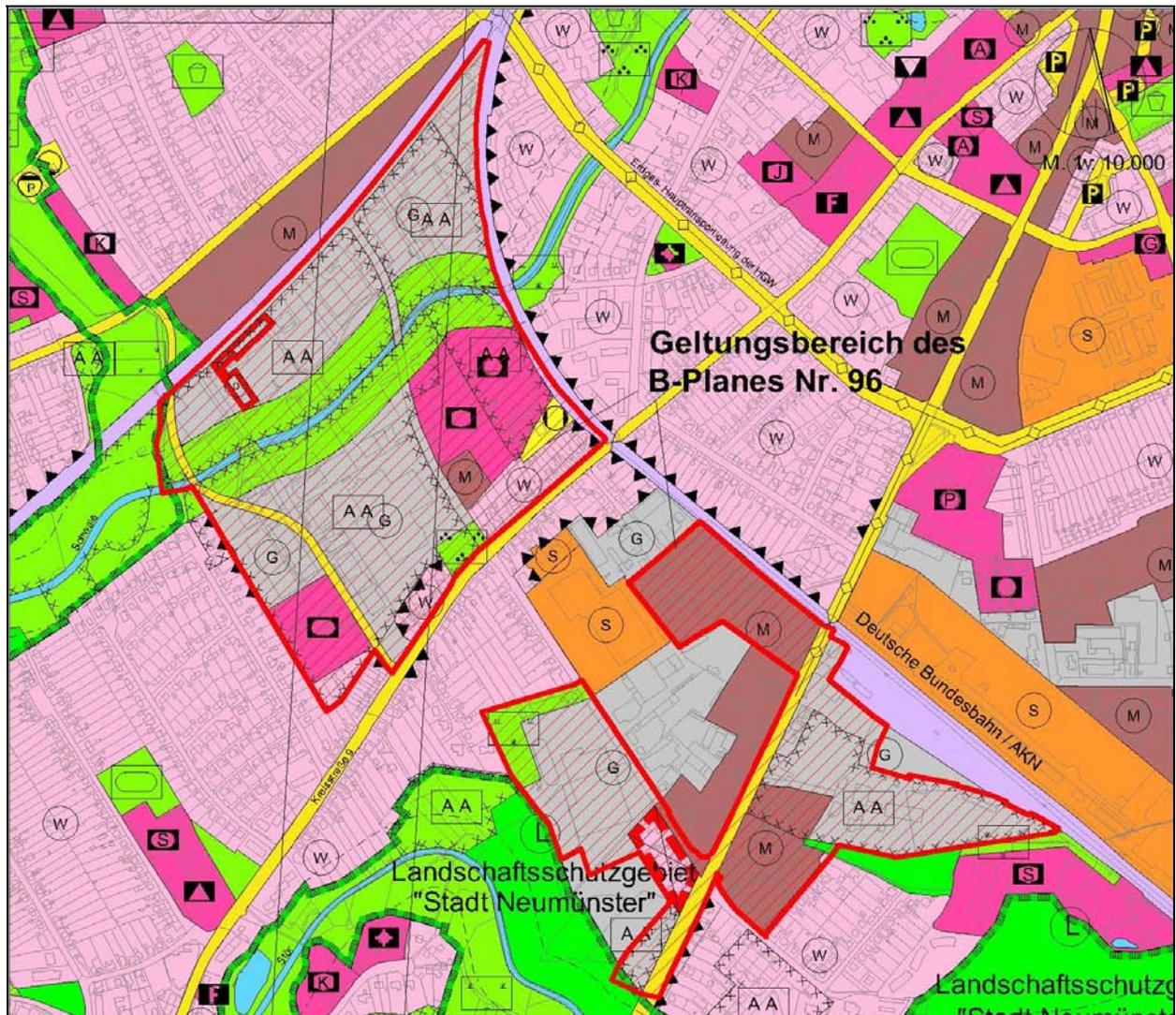


Abb. 2: Stand der Flächennutzungsplanung, Juni 2009

Ein Bereich innerhalb des Teilgebietes 1 (Bereich Grüner Weg / Altonaer Straße) ist ohne FNP-Darstellung, da die hier vorgesehene Wohnbauflächendarstellung von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen worden war. Entlang der Schwale ist ein beidseitig rd. 50 m breiter Streifen (Gewässerschutzstreifen) als Grünfläche dargestellt. Weitere Grünflächendarstellungen finden sich im Bereich der Lindenstraße sowie zwischen den gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächendarstellungen südwestlich des Grünen Wegs. In den sonstigen Grenzbereichen zwischen diesen beiden Bauflächendarstellungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt. Weite Teile des Plangebietes, insbesondere im Teilgebiet 2, sind mit der Darstellung von Altablagungsstandorten versehen; diese Darstellung betrifft insbesondere die Standorte der ehemals hier ansässigen textil- und lederverarbeitenden Industriebetriebe.

Im Bereich Wrangelstraße / Fehmarnstraße werden die straßenseitigen Teile eines gewerblichen Gebäudekomplexes als Baudenkmal ausgewiesen. Die das Teilgebiet 1 durchquerende Altonaer Straße ist als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet, desgleichen die Wittorfer Straße / Lindenstraße sowie die Fehmarnstraße, die mit einem gegenüber der vorhandenen Trasse nach Westen verschwenkenden Verlauf und einer Verlängerung und Querung der Eisenbahnstrecke in Richtung des Stadtteils Faldera dargestellt ist. Diese Straßenverbindung wurde bislang nicht hergestellt. Die Trassen der angrenzenden Bahnstrecken sind als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Über das Plangebiet verläuft des weiteren die Richtfunktrasse Neumünster - Kaltenkirchen mit einer Bauhöhenbeschränkung von max. 45 m über Gelände.

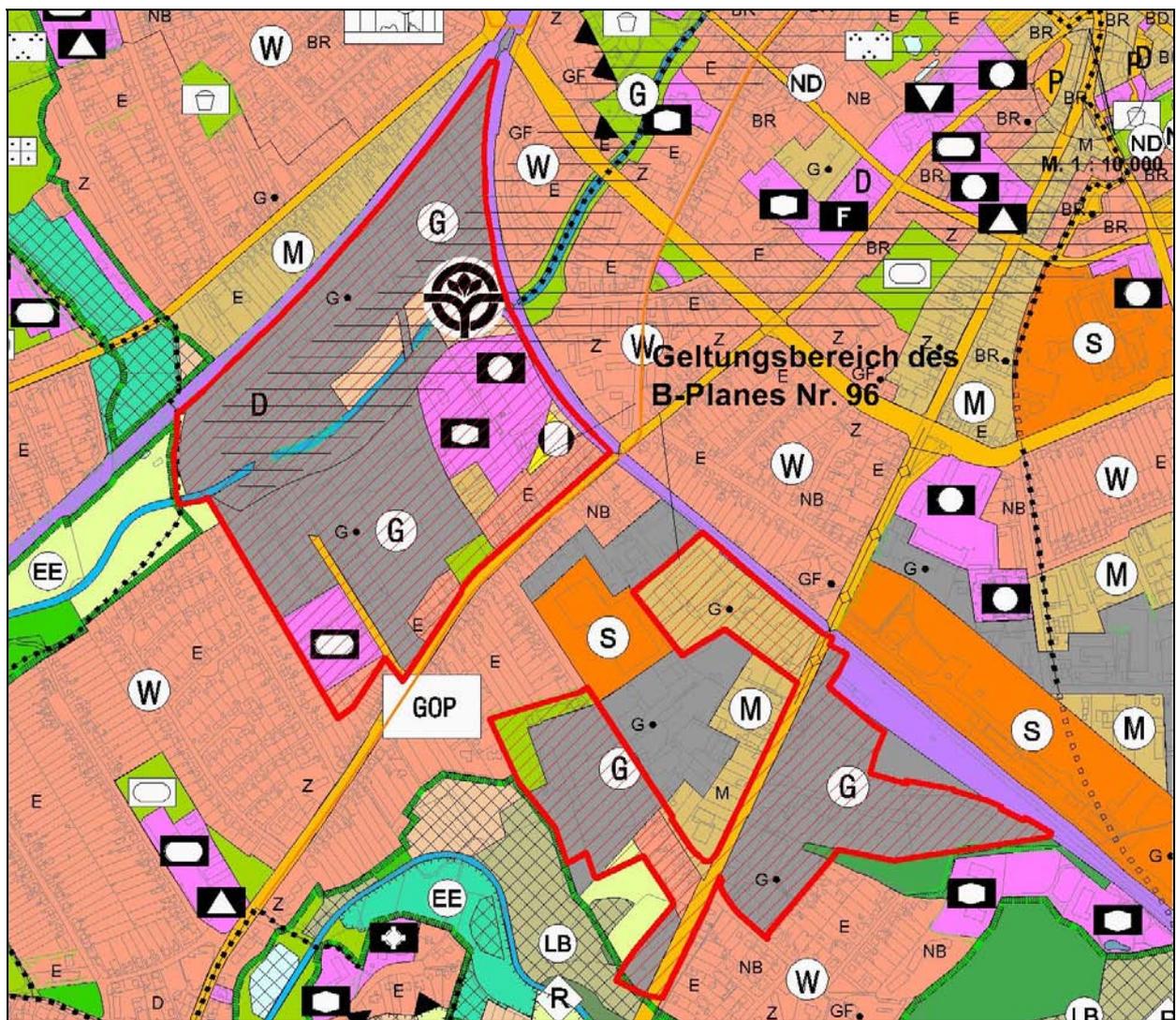


Abb. 3: Stand der Landschaftsplanung, Juni 2009

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für den Verlauf der Schwale und die hieran angrenzenden Flächen ist ein Schwerpunktbereich für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich vorgesehen. 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 **Landesplanung und Raumordnung** anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 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 einer nachhaltigen, geordneten Stadtentwicklung 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 Einzelhandelsagglomerationen 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 diesen Bereichen, 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 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 Wittorf, 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 derartige Gewerbebetriebe weiter senken, da die Bodenpreise durch die in der Regel flächenproduktiveren und daher zahlungskräftigeren Einzelhandelsgeschäfte stark erhöht würden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planerstellung 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 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 Immissionsschutzes 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 ei-

ner 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, die betreffenden Bereiche weiterhin im überwiegenden Zulässigkeitsrahmen 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“<sup>9</sup> und den diesbezüglichen Steuerungsempfehlungen orientieren:

- Für die Ansiedlung von Betrieben mit **zentrenrelevanten** Verkaufssortimenten werden grundsätzlich keine Ausnahmemöglichkeiten eröffnet.
- Betriebe mit **nahversorgungsrelevanten** Verkaufssortimenten können in einer nicht strukturprägenden Größenordnung von bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Facheinzelhandelsbetriebe, Tankstellen-Shops, Kiosks und sonstige Convenience-Stores) zugelassen werden.

---

<sup>9</sup> Junker + Kruse, S. 82 ff

- 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 zur Folge hat.
- Betriebe mit **sonstigen nicht zentrenrelevanten** Verkaufssortimenten können bis einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> 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 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 Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) eine Strukturprägung ausgelöst wird, hängt neben dem Verkaufssortiment in entscheidendem Maße auch von deren städtebaulicher Einordnung sowie von der räumlichen Kombination mit anderen Betrieben ab. Das vorliegende Plangebiet besteht in weiten Teilen aus städtebaulich nicht integrierten 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.

Zusätzlich zu der o.g. Regelung sind für einzelne Teilbereiche, in denen bereits genehmigte Einzelhandelsnutzungen oberhalb der für die einzelnen Sortimentsgruppen festgesetzten Größenschwellen vorhanden sind, gesonderte Zulässigkeitsfestsetzungen vorgesehen, die den Bestandschutz dieser Betriebe sichern und darüber hinaus, soweit möglich, eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der angebotenen Warensortimente und Verkaufsflächen eröffnen. Alle diese Nutzungen befinden sich im Teilgebiet 2 des Plangeltungsbereiches; hier gliedern sie sich auf in sieben Teilbereiche (Grundstücke). Auf fünf Grundstücken ist jeweils ein Betrieb vorhanden, zwei Standorte weisen mehrere Betriebe auf einer zusammenhängenden Eigentumsfläche auf. Die Betriebe wurden mit ihren vorhandenen Flächengrößen und 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 eine Umnutzung zum Zwecke des Verkaufs jeglicher nicht zentrenrelevanter Sortimente in der bestehenden Größen-

ordnung der Geschäfte möglich. Hierdurch ist eine Werterhaltung der jeweiligen Immobilien gewährleistet, auch wenn sich keine Nachfolgenutzung exakt gleicher Art etablieren lässt.

- Für die einzeln festgesetzten Betriebe wird eine Flächenerweiterung um jeweils rd. 10 % ermöglicht; gegenüber dem entsprechenden Vorschlag des Einzelhandelskonzeptes<sup>10</sup> 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. Von diesem Wert wird lediglich in einem Fall abgewichen: Für den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt im Teilbereich 2.6 besteht ein vom Verwaltungsgericht Schleswig festgesetzter Vergleich, der dem Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit von derzeit 710 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eröffnet; dies entspricht einer Vergrößerung der bestehenden Verkaufsfläche um rd. 41 %. Das durch den Vergleich geschaffene Nutzungsrecht wird im Bebauungsplan übernommen.

Die Bestandsdaten der festsetzungsrelevanten Betriebe und die im Bebauungsplan jeweils vorgesehenen Zulässigkeitsregelungen sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass ungenehmigten Verkaufsstätten sowie solche Räumlichkeiten, die bereits seit einiger Zeit leer stehen und keine Wiedernutzung zum Zwecke des Verkaufes von Waren an den Endverbraucher erwarten lassen, bei dieser Zusammenstellung nicht berücksichtigt werden. Der Bestandsschutz für leerstehende Verkaufseinheiten beschränkt sich mithin künftig allenfalls auf die ursprünglich genehmigten Nutzung, sofern diese in absehbarer Zeit reaktiviert wird. Ein *erweiterter* Bestandsschutz wird dagegen lediglich für den genehmigten *und* vorhandenen Nutzungsbestand gewährt.

Des weiteren wird festgesetzt, dass der Verkauf von zentrenrelevanten Ergänzungs- oder Randsortimenten nur auf einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup>, zulässig ist. Hierdurch wird Vorsorge dafür getroffen, dass kein großflächiger Vertrieb dieser Sortimente im Plangebiet entsteht. Eine Ausnahme von der generellen 10%-Regelung ist für den Bau- und Einrichtungsmarkt an der Fehmarnstraße vorgesehen; dieser verfügt über einen genehmigten Verkaufsflächenanteil von 800 m<sup>2</sup> (= rd. 15% der Gesamt-Verkaufsfläche) für zentrenrelevante Nebensortimente, v.a. Heimtextilien, Lampen, Accessoires. Dem genehmigten Bestand wird durch eine entsprechende Regelung Rechnung getragen.

Weitere Festsetzungen, 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.

---

<sup>10</sup> ebd., S. 93 f

lfd.Nr.	Grundstück	Betriebsart	Hauptbranche gem. Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche in m²	nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	Handwerkerprivileg	ausnahmsweise zulässig	Bestandsschutzfestsetzung	Teilbereich	zulässige Verkaufsfläche in m²	Erweiterungsmöglichkeit
<b>Teilgebiet 1</b>													
1	Altonaer Str. 147	Tankstelle	1.1	70	X				X			100	
<b>Teilgebiet 2</b>													
2	Fehmanstr. 1	Möbel-Discounter	3.1	6.859			X			X	2.2	7.500	9%
3	Wrangelstr. 34a			9.031			X			X	2.3	9.900	10%
4	Fehmanstr. 9	ehem. Parketmarkt (z.Zt. leer)	3.2	220			X		X			800	
5	Fehmanstr. 11	Restpostenmarkt	3	552			X		X		2.5	800	
6		Getränkemarkt	3.1 - 3.4	153	X					X	2.5	170	11%
7	Fehmanstr. 13	Lebensmittel-Discounter	1.1	710	X					X	2.6	1.000	41%
8	Fehmanstr. 14	Bau- und Einrichtungsmarkt	3.1 / 3.2	5.180			X			X	2.4	5.700	10%
9	Rügenstr. 5-7	Verkauf beschützender Werkstätten	3.1	77			X	X	X			*	
10		Verkauf beschützender Werkstätten	2.11	74		X		X	X				
11		Bau- und Gartenmarkt	3.2 / 3.3	13.200			X			X	2.7	14.500	10%
12	Rügenstr. 10	Bäckerei	1.1	60	X				X			100	
13		Elektro-Fachmarkt	2.9	1.377		X				X	2.7	1.500	9%
14	Wrangelstr. 12	ehem. Bürobedarfshandel (z.Zt. leer)	2.1 / 3.1	910			X			X	2.1	1.000	10%
15	Wrangelstr. 10	Zoogeschäft	1.2	338	X					X	2.1	370	9%

\* zulässige Größe in Abhängigkeit von der Größe der Hauptnutzung

Tabelle 3: Darstellung des vorgesehenen Zulässigkeitsrahmens für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe

### 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 Altonaer Straße sowie die Lindenstraße / Wittorfer Straße.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bieten die Buslinien 7 und 12 eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Linie 12 bedient zwei Haltestellen im Bereich des Plangebietes an der Wittorfer Straße / Lindenstraße, die Linie 7 zwei weitere Haltestellen an der Altonaer Straße. Des weiteren befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der Bahnhof Neumünster-Süd, der vom Schienenverkehr auf den Strecken Neumünster - Bad Oldesloe sowie Neumünster - Kaltenkirchen - Hamburg-Eidelstedt bedient wird.

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

### 4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen, Denkmalpflege

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 E-

missionsauswirkungen 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/-5965, Fax: 0721/938-3079.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche 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.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet mehrere Baulichkeiten befinden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Hierzu gehört u.a. ein Teil der Altonaer Straße sowie der Südbahnhof Altonaer Str. 131 im Teilgebiet 1 (Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 DSchG) sowie mehrere Kulturdenkmale im Teilgebiet 2, hierunter die ehemalige Lederfabrik Schmid (v.a. das Verwaltungsgebäude Wrangelstr. 12 als eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 5 Abs. 1 DSchG) sowie verschiedene Bauten der ehemaligen Lederfabrik Köster, Wrangelstraße 34/34a (Kulturdenkmal nach § 5 Abs. 1 DSchG). Für Veränderungen, Instandsetzungen und Vernichtung der eingetragenen Kulturdenkmale bzw. im Falle wesentlicher Veränderungen ihrer Umgebung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

## **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. 49 ha; hiervon entfallen ca. 18 ha auf das Teilgebiet 1 und ca. 31 ha auf das Teilgebiet 2. 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 15.08.2011  
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
Im Auftrag

(Hörst)