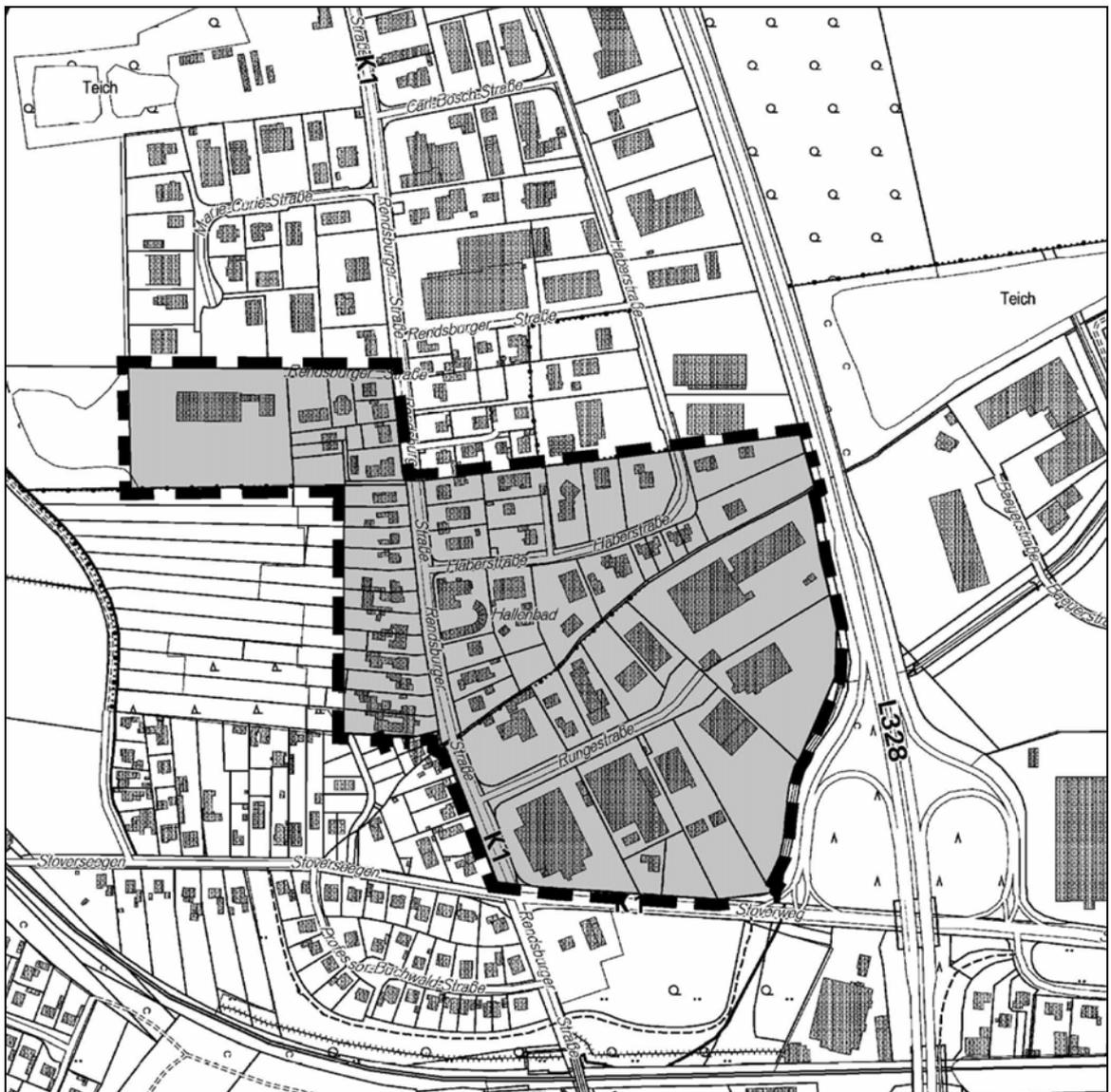




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82 - RENDSBURGER STRASSE NÖRDLICH STOVERWEG -

für das Gebiet der Grundstücke Rendsburger Straße 318 - 330 (gerade Hausnummern) und 315 - 341a (ungerade Hausnummern), Rungestraße 1 - 10 und Haberstraße 1 - 16 im Stadtteil Gartenstadt



Übersichtsplan o. M.

Der Oberbürgermeister
Sachgebiet I
- Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 01.12.2011
Anlagen: 15

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 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung im Stadtgebiet konsequent fortzusetzen. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange sind Vorgaben für eine zweckentsprechende und nachhaltige Entwicklung der städtischen Versorgungsstrukturen zu treffen; die Regelungen folgen hierbei den bereits vorliegenden Empfehlungen des am 02.12.2008 von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster.¹

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

In diesem Einzelhandelskonzept wird die bestehende Versorgungsstruktur Neumünsters folgendermaßen charakterisiert:

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

Es besteht in Neumünster ein überproportionaler Anteil an Einzelhandelsflächen außerhalb der traditionellen Versorgungszentren und der städtebaulich integrierten Lagen. Die Entwicklung hin zu Einzelhandelsstandorten außerhalb der Versorgungszentren lässt sich vor allem auf die betriebswirtschaftlich günstigeren Rahmenbedingungen an nicht-integrierten Standorten - niedrigere Grundstückspreise, größere Flächen, wenig Einschränkungen, gute verkehrliche Erreichbarkeit, etc.- zurückführen. Die Überlegenheit dieser Standorte spiegelt sich vor allem in den jüngeren Entwicklungstendenzen und Ansiedlungsanfragen im Einzelhandel wider. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:

Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich diese „Überlegenheit“ verkehrsgünstiger Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der Innenstadt und der Nahversorgungszentren als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden, besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren konsequent zu steuern.³

Im Einzelhandelskonzept werden daher vier Grundsätze entwickelt, die zu einer räumlich-strukturellen Verbesserung der Angebotssituation in Neumünster beitragen und somit die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen sollen.⁴ Mit diesen Grundsätzen wird festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur noch im Hauptgeschäftsbereich, in den Nahversorgungszentren sowie an bestimmten, bereits etablierten Sonderstandorten angesiedelt werden sollen. In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nicht mehr ermöglicht werden. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“; untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in diesen Gebieten unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu des weiteren aus:

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

² ebd., S. 41

³ ebd., S. 53

⁴ ebd., S. 87 ff

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

Die Stadt Neumünster hat bereits in den vergangenen Jahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechende Ausschlussfestsetzungen konsequent getroffen. Neben einer Reihe von qualifizierten Bebauungsplänen für neue Gewerbegebiete wurden in 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“, Nr. 82 „Rendsburger Straße zwischen Sedanstraße und Robert-Koch-Straße“ und Nr. 96 „Altonaer Straße / Grüner Weg / Wittorfer Straße / Lindenstraße / Wrangelstraße“. Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

3. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich rd. 3 Kilometer nördlich der Innenstadt Neumünsters im Stadtteil Gartenstadt und erstreckt sich über Grundstücksflächen beidseitig der Rendsburger Straße mit einer Größe von insgesamt rd. 14 ha. Es umfasst die folgenden Grundstücke:

- Rendsburger Straße 315 - 341a (westlich der Rendsburger Straße, ungerade Hausnummern),
- Rendsburger Straße 318 - 330 (östlich der Rendsburger Straße, gerade Hausnummern),
- Rungestraße 1 - 10,
- Haberstraße 1 - 16.

Weite Teile des Plangebietes werden durch eine enge Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt: Während auf den Grundstücken entlang der Rendsburger Straße in der Mehrzahl die Wohnnutzungen überwiegen, findet sich vor allem an der Rungestraße ein gewerblicher Schwerpunkt. Die an der Haberstraße gelegenen Grundstücke weisen beide Nutzungsarten zu etwa gleichen Anteilen auf. Auch westlich der Rendsburger Straße befindet sich hinter den Wohngrundstücken ein einzelner Gewerbebetrieb.

Im Norden wird das Gebiet durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“ aus dem Jahre 1986 begrenzt. Die unmittelbar an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bereiche dieses Bebauungsplanes sind als Mischgebiet (im Westen) bzw. als Gewerbegebiet (im Osten) festgesetzt. Die vorhandenen Nutzungen in diesen Bereichen entsprechen den jeweiligen Planfestsetzungen.

⁵ ebd., S. 92 f

Der Bereich südlich des Stoverwegs wird von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 150 „Südlich Stoverseegen / Stoverweg“ (Rechtskraft 1998) erfasst und als Mischgebiet festgesetzt. Die Fläche weist jedoch überwiegend noch keine Bebauung auf, sondern wird als Pferdekoppel genutzt.

Für ein kleineres Gebiet im Bereich des Knotenpunktes Rendsburger Straße / Stoverseegen wurde im Jahre 2004 der Bebauungsplan Nr. 150 A „Ecke Rendsburger Straße / Stoverseegen“ aufgestellt. Für die Grundstücke entlang der Rendsburger Straße wird hier als Art der Nutzung ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt.

Westlich an die Bebauungsplan Nr. 82 erfassten Grundstücksflächen an der Rendsburger Straße befinden sich ausgedehnte Gartenbereiche, die aufgrund ihres Freiflächencharakters dem Außenbereich zuzuordnen sind. Weiter südwestlich verläuft die Bahntrasse Neumünster - Rendsburg. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 328, die als vierspurige Schnellstraße Zubringerfunktion von der Innenstadt zur Anschlussstelle Neumünster-Nord an der BAB 7 übernimmt. Jenseits der L 328 befindet sich ein gewerblicher Nutzungsschwerpunkt, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“ überplant ist.

4. Ausgangslage, Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Der Gebietscharakter ist je nach konkretem örtlichen Bebauungszusammenhang teils als Gewerbegebiet (Rungestraße), teils als Mischgebiet (Haberstraße, nordwestlich der Rendsburger Straße), teils als Allgemeines Wohngebiet (sonstiger Anbaubereich der Rendsburger Straße). Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Vorprägung wären Einzelhandelsnutzungen zumindest bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB). Diese sind nach gängiger Auslegung grundsätzlich ab einer Umsatzumverteilung von rd. 10% anzunehmen

Das Gebiet ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 „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.⁶ 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 Versorgungsberei-

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

ches 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. Es befindet sich auch keines der festgestellten Stadtteil-Nahversorgungszentren in räumlicher Nähe des Gebietes; eine Gebiets-Grundversorgung wird jedoch durch das als Sonderstandort klassifizierte A+B-Center im Bereich Stoverweg / Baeyerstraße, rd. 600 m östlich des Gebietes, wahrgenommen.

Nach Aufgabe eines kleinen Lebensmittel-Vollsortimenters in der Alten Gartenstadt, dem rd. 1 Km südlich des Plangebietes gelegenen traditionellen Wohngebiets-Schwerpunkt des Stadtteils, ist die Nahversorgungssituation hier in weiten Bereichen als kritisch zu bewerten. Seitens der Stadt Neumünster werden daher zur Zeit Überlegungen hinsichtlich der Neuansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes in diesem Bereich verfolgt. Aus städtebaulicher Sicht ist hierfür ein Standort inmitten der Wohnsiedlungsbereiche Alte Gartenstadt oder Neue Gartenstadt anzustreben, die nur hier ein entsprechend großer Bevölkerungsmantel im fußläufig erreichbaren Umgebungsbereich vorhanden ist.

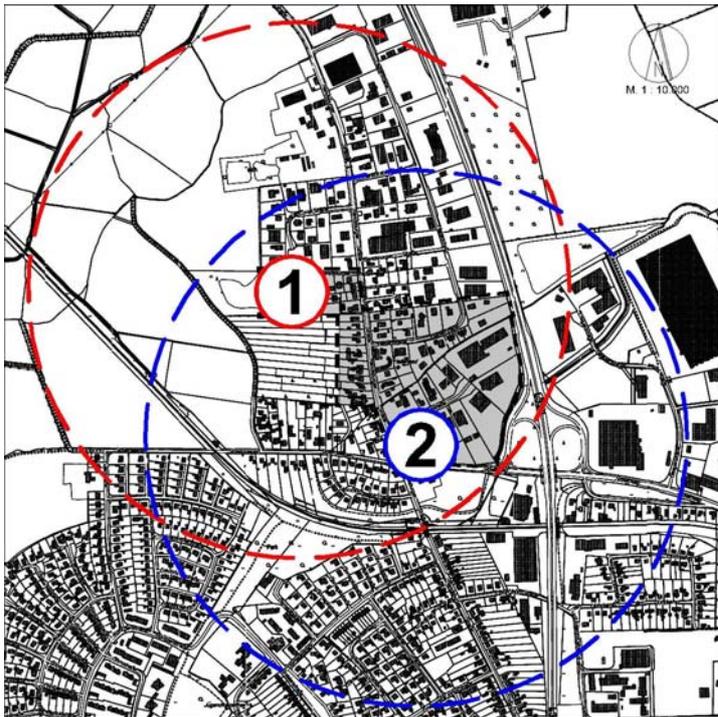


Abb. 1: Abb. 1: Untersuchte potentielle Ansiedlungsstandorte mit 600m -Radien

Das Plangebiet dagegen ist aufgrund seiner peripheren Lage im äußersten nordwestlichen Bereich des bebauten Stadtgebietes sowie der Zäsurwirkung der südlich verlaufenden Bahntrasse und des Autobahnzubringers als siedlungsräumlich nur unzureichend integriert einzustufen. Hinsichtlich seiner Eignung als zusätzlicher Nahversorgungsstandort wurden exemplarisch zwei potentielle Grundstücksbereiche nach den im Einzelhandelskonzept dargelegten Kriterien⁷ untersucht, ein Standort im Südosten sowie einer im Nordwesten des Gebietes. Die beiden Standorte mit ihren angenommenen fußläufigen Einzugsbereichen von 600 m Radius sind in der nebenstehenden Grafik dargestellt. Die Kaufkraftabschöpfung eines Lebensmittelmarktes

⁷ Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Versorgungsbereiche können „dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.“ (ebd., S. 92)

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.

	Standort 1		Standort 2	
	Vollsortimenter	Discounter	Vollsortimenter	Discounter
Einwohner im 600m-Radius	752		1.449	
Sortimentspezifische Kaufkraft / EW / Jahr	1.900 €		1.900 €	
Sortimentspezifische Kaufkraft ges. / Jahr	1.428.800 €		2.753.100 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter	Vollsortimenter	Discounter
Verkaufsfläche m ²	800	800	800	800
Flächenproduktivität / m ² / Jahr	4.000 €	6.000 €	4.000 €	6.000 €
Umsatz / Jahr	3.200.000 €	4.800.000 €	3.200.000 €	4.800.000 €
Kaufkraftabschöpfung	224%	336%	116%	174%

Es wird deutlich, dass die Ansiedlung eines solchen Lebensmittelgeschäftes zu einer Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft von deutlich über 35 % führen würde. Insbesondere am nordwestlichen Standort würde der Einzugsbereich aufgrund der nicht ausreichenden Mantelbevölkerung deutlich über den fußläufig erreichbaren Umkreis hinausgehen; das erforderliche Umsatzvolumen würde hier mehr als das Doppelte (bei Ansiedlung eines Vollsortimenters) bzw. das Dreifache (bei Ansiedlung eines Discounters) des im fußläufigen Einzugsbereiches vorhandenen Kaufkraftvolumens betragen. Insgesamt bietet die Umgebung somit keinen ausreichend tragfähigen Einzugsbereich für einen hinzutretenden Lebensmittel-Vollsortimenter oder -Discounter dieser Größenordnung. Unter den im Einzelhandelskonzept vorgegebenen Prämissen ist das Plangebiet daher kein sinnvoller entsprechender Ergänzungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Es muss davon ausgegangen werden, dass jegliches im Plangebiet hinzutretendes Vorhaben von strukturprägender Größe zur Behinderung einer städtebaulich sinnvollen Fortentwicklung der Versorgungsstrukturen beitragen würde.

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.

Um die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungsstrukturen zu stärken und ihre städtebaulich nachhaltige Entwicklung 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 (Ausschnitt s.u.) stellt für den östlichen Teil des Plangebietes eine gewerbliche, für den westlichen Bereich an der Rendsburger Straße eine gemischte Baufläche dar.

Die das Gebiet durchquerende Rendsburger Straße, der südlich verlaufende Stoverweg sowie der östlich angrenzende Autobahnzubringer (L 328) sind als örtliche bzw. überörtlich Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet

Das Plangebiet wird des weiteren im Westen vom Rand des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ begrenzt.

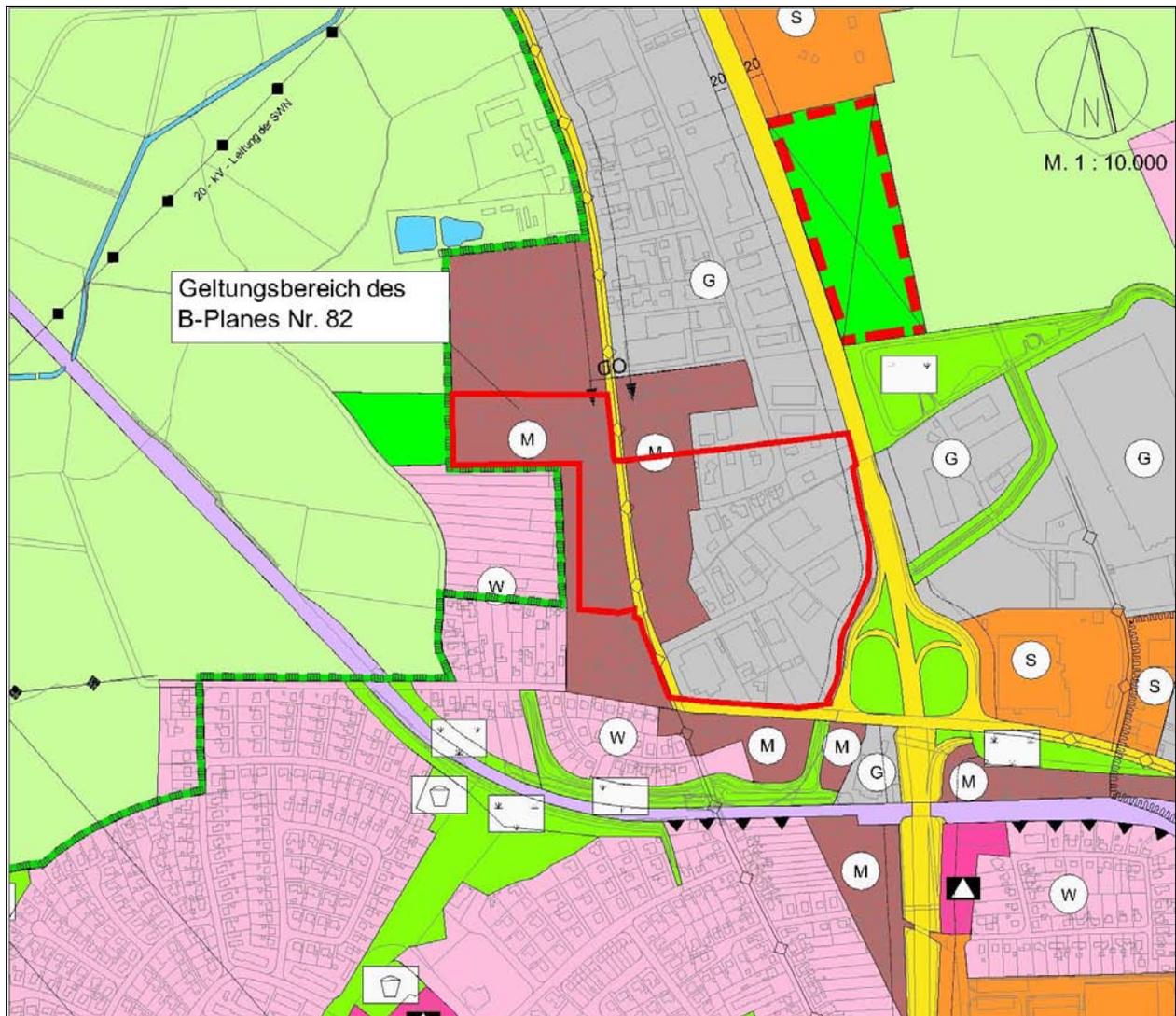


Abb. 2: Stand der Flächennutzungsplanung, November 2011

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** (Ausschnitt s.u.) decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Weitere konkrete Zielaussagen für das Plangebiet leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der **Raumordnung** anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten; der Planung stehen mithin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

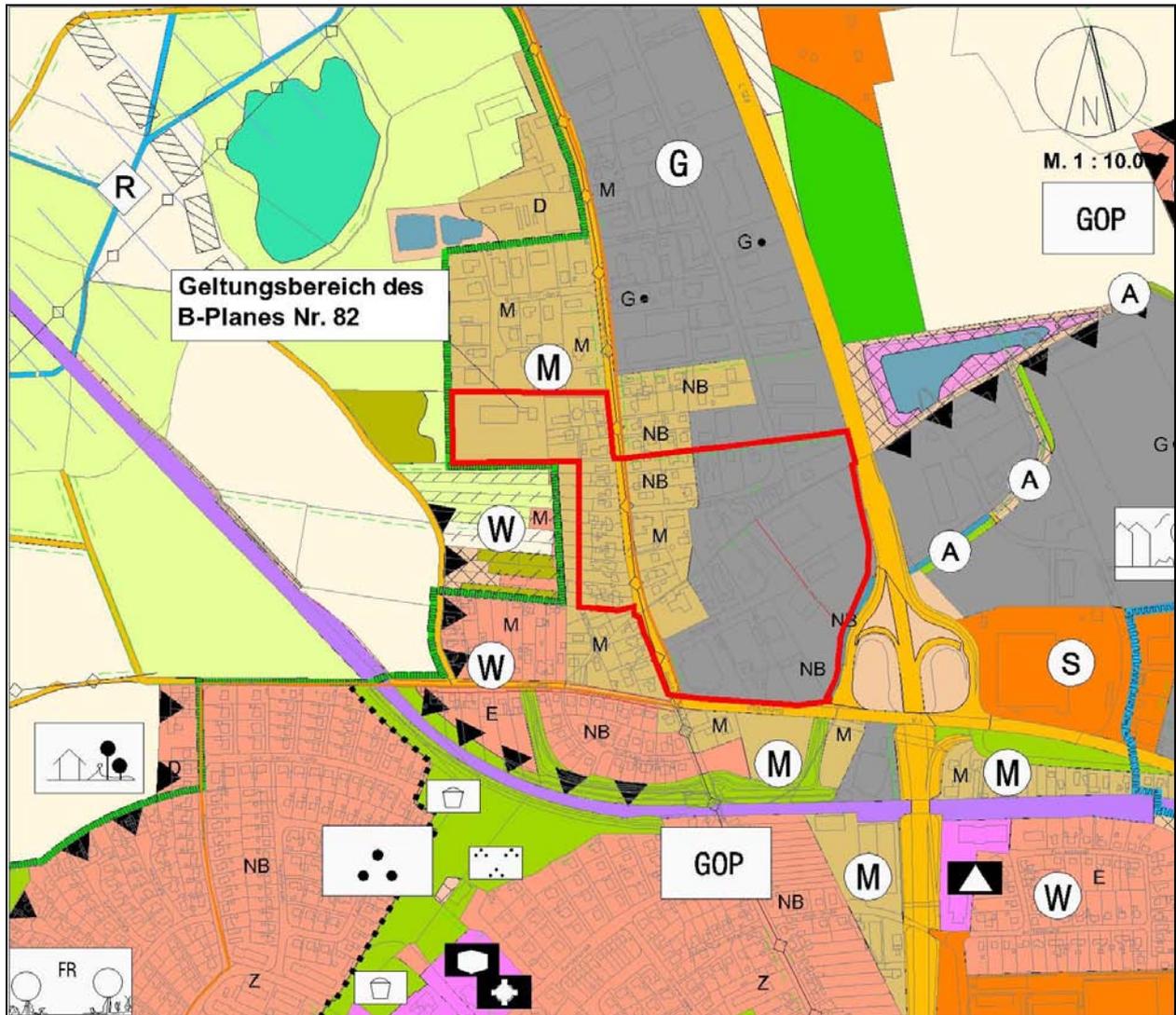


Abb. 3: Stand der Landschaftsplanung, November 2011

6. Planungsziele, Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird im Hinblick auf die unter A.2 dargelegte Problematik das Planungsziel verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten, 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. Die Ansiedlung von Ladengeschäften in diesem Bereich, insbesondere solcher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten, würde zu einer Behinderung einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen führen. Im Falle von Geschäften mit innenstadtrelevanten Sortimenten wäre dies vor allem mit einem weiteren Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt verbunden 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 beeinträchtigen. Beide Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden nachhaltigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

Gemäß den in Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzepts formulierten Empfehlungen können nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in einer nicht strukturprägenden Größe an städtebaulich integrierten Standorten in der Regel als unbedenklich gelten.⁸ Im vorliegenden Fall sind aufgrund des sehr geringen Bevölkerungsmantels im näheren Umkreis des Plangebietes strukturprägende Auswirkungen schon ab einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche anzunehmen. Einzelhandelsbetriebe unterhalb dieser Größenordnung (z.B. Facheinzelhandel, Tankstellen-Shops, Kiosks und sonstige Convenience-Stores) werden dagegen voraussichtlich zu keinen negativen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum führen und sollen daher hier zulässig bleiben.

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 Einzelhandelskonzepts 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 bereits gewerblich genutzten Grundstücke sind insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Handwerk / Verwaltung / Dienstleistungen, im westlichen Gebietsteil dagegen vorwiegend Wohnen. Einzig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll aus den oben beschriebenen Gründen eingeschränkt werden.

⁸ Junker + Kruse, S. 92

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). Ausgenommen hiervon ist der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, da dieser auch an nicht integrierten Standorten in aller Regel keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen mit sich führt.

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 (Facheinzelhandelsbetriebe, Tankstellen-Shops, Kiosks und sonstige Convenience-Stores) im Teilgebiet 3 zugelassen werden.
- 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 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

⁹ Junker + Kruse, S. 82 ff

vorliegende Plangebiet besteht in weiten Teilen aus städtebaulich nur teilintegrierten Lagen. Eine strukturprägende Gebietsänderung kann bereits durch eine Neuansiedlung relativ kleiner 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.

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

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

Die Grundstücke im Plangebiet werden von der Rendsburger Straße bzw. den von dieser Straße abzweigenden Straßenzügen Rungestraße und Haberstraße erschlossen. Über die Rendsburger Straße / Stoverweg erfolgt die verkehrliche Verbindung an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bietet die Buslinie 17 - Hauptbahnhof-Hohrkamp - eine Anbindung an das Stadtzentrum. Es befinden sich mehrere Haltestellen entlang der Haberstraße sowie der Rendsburger Straße. Die Frequentierung dieses Abschnitts der Buslinie ist allerdings auf die Morgen- und Nachmittagsstunden an Arbeitstagen beschränkt. Die nächstgelegene im Regelbetrieb bediente Haltestelle befindet sich an der Rendsburger Straße südlich der Bahntrasse in einer Entfernung von rd. 400 m vom Plangebiet.

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.

Im Plangebiet können sich einzelne Flächen befinden, 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. 14 Hektar. 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 01.12.2011

Sachgebiet I

- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung-

Im Auftrag

(Heilmann)