

AZ: 61-26-26 / Frau Kolz

Drucksache Nr.: 1128/2008/DS

=====

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|--------------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss | 06.02.2013 | Ö | Endg. entsch. Stelle |

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 26 "Kieler Straße / Joachimstraße / Vicelinstraße / Anscharstraße"

- Aufstellungsbeschluss

A n t r a g :

1. Für das Gebiet östlich der Kieler Straße, nördlich der Joachimstraße, westlich der Vicelinstraße und südlich der Anscharstraße im Stadtteil Stadtmitte ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 26 „Kieler Straße / Joachimstraße / Vicelinstraße / Anscharstraße“. Mit dem Bebauungsplan sollen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Es findet das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

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

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

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

- bislang nicht überplante Gewerbegebiete und Gemengelagen mit z.T. großen Grundstückszuschnitten,
- städtebaulich nicht oder nur unzureichend integrierte Standorte, zumeist in verkehrsgünstiger Lage an übergeordneten Straßen,
- Wiederverwertungsabsichten für brachgefallene Gewerbeflächen,
- Vorprägung durch vorhandene Einzelhandelsnutzungen im Gebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung.

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

Zur Beschränkung der Einzelhandelszulässigkeit in bestimmten eingegrenzten Bereichen bietet sich insbesondere das mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre

2006 eingeführte Instrument des einfachen Bebauungsplanes zur Sicherung von Versorgungsstrukturen (§ 9 Abs. 2a BauGB) an. Die Festsetzungen solcher Bebauungspläne können sich ausschließlich auf Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränken; alle weiteren Aspekte der Vorhabenzulässigkeit richten sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Mehrere solcher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB wurden aus gegebenem Anlass bereits realisiert, hierzu zählen der Bebauungsplan Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn“, der Bebauungsplan Nr. 29 „Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße“, der Bebauungsplan Nr. 36 „Rendsburger Straße zwischen Sedanstraße und Robert-Koch-Straße“ sowie der Bebauungsplan Nr. 78 „Altonaer Straße / Alemannenstraße / Wendenstraße“.

Für das o. g. Plangebiet soll nunmehr ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben aufgestellt werden. Es erstreckt sich über einen bislang nicht rechtskräftig überplanten Teilbereich des Sanierungsgebietes Vicelinviertel zwischen Kieler Straße, Joachimstraße, Vicelinstraße und Anscharstraße mit einer Größe von insgesamt rd. 2,6 ha. Geprägt wird das Plangebiet von einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Bestimmte bauliche Anlagen wie auch Grundstückszuschnitte bieten sich für eine Einzelhandelsnutzung an. Um schädliche Auswirkungen insbesondere auf den in räumlicher Nähe liegenden Hauptgeschäftsbereich zu vermeiden, soll der Rahmen für Einzelhandelsnutzungen über einen Bebauungsplan geregelt werden.

Der Rahmenplan des Sanierungsgebietes stellt für das Bebauungsplangebiet die tlw. Neuordnung sowie eine Grünfläche dar.

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

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlage:

- Übersichtsplan Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 26