

## Dringlichkeitsvorlage

AZ: 61-26-128 / Herr Heilmann

### Drucksache Nr.: 0468/2018/DS

=====

| Beratungsfolge                     | Termin     | Status | Behandlung           |
|------------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Planungs- und Umweltaus-<br>schuss | 27.11.2019 | Ö      | Endg. entsch. Stelle |

**Berichterstatter:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128  
"Köstorsche Fabrik" (Neuaufstellung)**

- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung einer Umweltprüfung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

**A n t r a g :**

1. Für das Gebiet südwestlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße und nördlich des Landschaftsraumes der Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ durchzuführen im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Mit der Änderung soll der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Einzelhandelsfestsetzungen auf der Grundlage höchstgerichtlicher Rechtsprechung überprüft und entsprechend geändert werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

4. Die in ihren Aufgabenreichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

**ISEK:**

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

**Finanzielle Auswirkungen:**

Planungs- und Gutachterkosten

## **B e g r ü n d u n g :**

Die seit 2014 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ umfasst räumlich etwa  $\frac{2}{3}$  des Geltungsbereiches vom Ursprungsbebauungsplan und weist auf den Flächen südwestlich vom Haart ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Störpark“ aus. Dieses Sondergebiet wurde im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung in verschiedene Teilbereich gegliedert mit dezidierten textlichen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelssortimente und Verkaufsflächengrößen konkretisiert. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 wurde der ehemalige Praktiker-Markt überplant und es entstand an dieser Stelle ein Elektrofachmarkt und ein Sonderpostenmarkt.

Im Rahmen eines Rechtsstreits zur Erteilung eines Bauvorbescheides wurde vom Kläger dargestellt, dass die textlichen Festsetzungen des „Einkaufszentrums Störpark“ höchst richterlicher Rechtsprechung nicht genügen. Im mündlichen Verfahren wurden dazu auch Zweifel von der zuständigen Richterin geäußert.

Im Detail geht es um die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen und der Kontingentierung von Flächenobergrenzen bestimmter Sortimente.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht kann eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung nur dann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dieser Handelsbetrieb kann nach der Rechtsprechung auch ein Einkaufszentrum wie die „Holsten Galerie“ oder das Designer-Outlet-Center sein. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128, 1. Änderung, besteht das Sondergebiet „Einkaufszentrum Störpark“ aus drei Teilgebieten, in denen verschiedene Arten von Verkaufssortimenten zulässig sind. Das gesamte Sondergebiet I wird jedoch durch eine Obergrenze der Verkaufsfläche begrenzt. Rechnet man jedoch die zulässige Höchstzahl eines jeden Sortimentes zusammen, ergibt dies eine

Summe, die höher ist als die maximal zulässige Verkaufsfläche im gesamten Sondergebiet I. Nach der Rechtsprechung öffnet eine Kontingentierung der Verkaufsfläche, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, das Tor für sog. „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontinuierlichen Nutzung ausgeschlossen sind (siehe BVerwG, Urt. vom 03.04.2008 – 4 CN 4 / 07 – Juris Rn. 14 f).

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die bestehenden gerichtlichen Entscheidungen zu berücksichtigen und so anzuwenden, dass ein rechtssicherer Bebauungsplan hinsichtlich seiner Einzelhandelsnutzung entwickelt werden kann. Parallel zum Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan wird eine Vorlage zum Erlass einer Veränderungssperre vorgelegt, um zu vermeiden, dass ein unklarer Rechtsstatus des vorliegenden Bebauungsplanes eintritt, welcher dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster widersprechen könnte.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg durchzuführen.

### **Begründung der Dringlichkeit**

Die Stadt Neumünster befindet sich in einem Rechtsstreit hinsichtlich der Zulässigkeit einer Einzelhandelseinrichtung, die in dem entsprechenden Teilgebiet bei Rechtsbeständigkeit des Bebauungsplanes unzulässig wäre. Die Dringlichkeit wird damit begründet, dass eine Veränderungssperre und damit verbunden der Aufstellungsbeschluss vor der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung in Kraft getreten sein sollte, so dass keine Rechte aus dem Vorbescheid hergeleitet werden können. Eine Entscheidung des Gerichts ist in den nächsten 2 Monaten zu erwarten, daher wäre eine Vorlage für die Februarsitzung 2020 des Planungs- und Umweltausschusses nicht mehr ausreichend

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak  
Stadtbaurat

### **Anlagen:**

- Ausschnitt B-Plan Nr. 128, 1. Änderung: Planzeichnung (Teil A)
- Übersichtsplan mit dem Plangeltungsbereich zur 4. Änderung