

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 129 " Kuhberg/Großflecken/Lütjenstraße/Kleinflecken " für das Gebiet beiderseits des Kuhbergs, des Großfleckens, der Lütjenstraße und des Kleinfleckens einschließlich der Einmündungsbereiche der Gasstr., d. Johannisstraße, der Kieler Straße, der Christianstraße, der Straße " Am Klostergraben ", der Holstenstraße, des Fürsthoofs, der Plöner Straße, des Haart, der Altonaer Straße, der Wittorfer Straße, der Mühlenbrücke, der Straße " Am Teich und der Kaiserstraße

sowie zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Baugebiet: Kuhberg - Kieler Straße - Am Alten Kirchhof - Christianstraße
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Baugebiet: Kuhberg - Johannisstraße - Kieler Straße
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, (neu) Baugebiet: Bahnhofstraße - Kuhberg - Kaiserstraße
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: Großflecken (Ostseite) zwischen Schwale, Klosterinsel und Post
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Baugebiet: Rückwärtige Aufschließungsstraße mit Einstellplätzen für die Grundstücke Großflecken Westseite zwischen Lütjenstraße und Wittorfer Straße,
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 für das Gebiet zwischen Kleinflecken, Mühlenhof, Schwale, Schützenstraße, Schleusberg und Wiemans Gang und
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 - Kleinflecken -, Gebiet Kleinflecken einschließlich nördlich angrenzende Randgebiete am Schleusberg und Am Teich

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Das Erfordernis zur Planaufstellung, Zielvorstellungen
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorgesehenen Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949).

Gemäß den Bestimmungen des § 1 BBauG haben die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Der vorliegende Bebauungsplan sowie die damit zusammenhängenden Änderungen bestehender Bebauungspläne beschränken sich auf zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich insoweit um einen sogenannten "einfachen" Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den Bestimmungen des § 34 Bundesbaugesetz in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung enthält keine Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG. Sie wird auch nicht als Satzung beschlossen, sondern sie ist lediglich von der Ratsversammlung zu billigen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Bereiche beiderseits des Kuhbergs, des Großfleckens, der Lütjenstraße und des Kleinfleckens sowie die Einmündungsbereiche der abzweigenden Straßen: Gasstr., Johannisstr., Kieler Straße, Christianstraße, Straße " Am Klostergraben ", Holstenstraße, Fürstshof, Plöner Straße, Haart, Altonaer Straße, Wittorfer Straße, Mühlenbrücke, Straße " Am Teich " und Kaiserstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne sind in etwa deckungsgleich mit dem Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt von Neumünster.

3. Das Erfordernis zur Planaufstellung

Der innerstädtische Einkaufsbereich Neumünsters ist in seinen Entwicklungsmöglichkeiten ohnehin durch eine Reihe von ungünstigen Umständen benachteiligt. Die Attraktivität ist vor allem durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Achse Kuhberg - Großflecken und durch den ruhenden Verkehr auf dem Großflecken und dem Kleinflecken beeinträchtigt. Strukturelle und gestalterische Mängel ergänzen die nicht gerade erfreuliche Zustandsbeschreibung.

Nach jahrelangen Bemühungen sind erste Ansätze zu einer positiven Veränderung zu verzeichnen, u.a. Umgestaltung des Gänsemarktes, des Fürstehofs, Neugestaltung des Rathausbereiches, Wettbewerb zur Umgestaltung des Großfleckens. Auf dem privaten Sektor sind eine Reihe von beispielhaften Neubau- und Umbauvorhaben anzuführen, u.a. Neubebauung des Geländes der ehemaligen Todeschen Mühle, Neubau der Volksbank unter Einbeziehung der Kaiserhoffassade, Sanierung und Renovierung erhaltenswerter Bausubstanz sowie Fassadenerneuerungen im Bereich des Großfleckens, des Fürstehofs und des Haart. Die diesen Maßnahmen zugrunde liegenden Zielvorstellungen sind eingebettet in das Programm der Innenstadterneuerung und werden durch Fortschreibung der Rahmenplanung fortlaufend konkretisiert.

Angesichts dieser Bemühungen ist eine Entwicklung festzustellen, die den Entwicklungszielen zuwiderläuft. Diese Entwicklung ist gekennzeichnet durch eine übermäßige und besorgniserregende Ausbreitung bestimmter Branchen und Gewerbebezüge. Dazu zählen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen sowie Einrichtungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Die Ausbreitung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge, die sich vornehmlich auf die innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiche konzentriert, stellt viele Städte in der Bundesrepublik vor ähnliche Probleme. Es wird befürchtet, daß der begonnene Attraktivitätsverlust weiter fortschreitet. Eine Umfrage und Veröffentlichungen des Deutschen Städtetages und anderer Institutionen bestätigen dies.

Die übermäßige Ausbreitung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge hat eine Verdrängung anderer Kerngebietenutzungen zur Folge und führt damit zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur. In den überwiegenden Fällen beanspruchen die beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge Räumlichkeiten, die vorher von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt worden sind. Die Verdrängung bisheriger Nutzungen ist zumindest für den Bereich der Spielhallen auf ein Mißverhältnis bezüglich der Wettbewerbschancen zurückzuführen. Durch den Betrieb einer Spielhalle läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen, als andere Nutzer.

Neben der nachteiligen Strukturveränderung stellen sich die beschriebenen Einrichtungen als Störfaktor im Erscheinungsbild eines Hauptgeschäftsbereiches dar. Der Zusammenhang von Einkaufsstraßen wird durch diese Einrichtungen unterbrochen. Die Präsentation von Spielhallen hat für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Die Präsentation von Sex-Shops, Sex-Kinos und dergleichen wirkt sich auf die Präsentation und das Image benachbarter Nutzungen in der Regel abträglich aus. In den Auswirkungen führt das letztlich zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien.

Stellt man die beschriebenen Auswirkungen und die anfangs geschilderte Situation im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Neumünster sowie die Bemühungen um den Abbau von Mängeln und schrittweise Verbesserungen in einen Zusammenhang, so wird deutlich, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung ohne Anwendung planungsrechtlicher Instrumente

nicht gewährleistet ist. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung bestehender Bebauungspläne soll die Zulässigkeit der beschriebenen Einrichtungen im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Neumünster ausgeschlossen werden. Eine weitere Verbreitung dieser Einrichtungen und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen werden damit unterbunden. Bestehende Einrichtungen werden durch die Regelung nicht betroffen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie innerhalb der Geltungsbereiche der zu ändernden und ergänzenden Bebauungspläne eine gemischte Baufläche dar. Entsprechend dieser Darstellung wird im Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß die in den alten Bebauungsplänen (Durchführungspläne) festgesetzten D-Gebiete (Geschäftsgebiete) nach heutiger Auffassung als Kerngebiete anzusehen sind und somit eine Übereinstimmung mit dem später aufgestellten Flächennutzungsplan besteht.

5. Die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorgesehenen Festsetzungen

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können je nach Regelungsbedürfnis recht unterschiedlich ausfallen. Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung von Kerngebieten und den Ausschluß von bestimmten baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb dieser Kerngebiete. Durch die Abgrenzung der Kerngebiete von anderen Baugebieten, seien es Mischgebiete (MI) oder auch Besondere Wohngebiete (WB), werden eindeutige Vorgaben für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen. Der Katalog an Nutzungsmöglichkeiten in Kerngebieten ist durch die Aufzählung in § 7 Baunutzungsverordnung (BaunVO) abschließend geregelt. Der Ausschluß bestimmter Nutzungsmöglichkeiten ist gemeinsam für alle Baugebiete mit Ausnahme der Sondergebiete in den Abs. 5 bis 9 des § 1 BaunVO geregelt.

Durch eine textliche Festsetzung werden im Kerngebiet folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen

sowie

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Der Ausschluß derart differenzierter Nutzungsmöglichkeiten bedarf gemäß § 1 Abs. 9 BaunVO einer Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe. Die Voraussetzungen sind eindeutig gegeben. Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer Fort-

setzung der negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten. Der mit dieser Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen. Einerseits sind bestehende Anlagen von der Regelung nicht betroffen, andererseits sind einzelne Anlagen in bestimmten Baugebieten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes angeführten Gründe und Zielvorstellungen sind gleichermaßen auf die im Hauptgeschäftsbereich bestehenden Bebauungspläne übertragbar. Um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu erhalten, werden die in den alten Bebauungsplänen (Durchführungspläne) enthaltenen D-Gebiete (Geschäftsgebiete) als Kerngebiete festgesetzt. Soweit eine eindeutige grundstücksmäßige Abgrenzung der D-Gebiete fehlt, wird diese durch die neue Kerngebietsfestsetzung nachgeholt. Die textlichen Festsetzungen für die im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzten Kerngebiete sollen im Sinne einer umfassenden Regelung auch auf die bestehenden Kerngebiete und zu Kerngebieten umgewandelten D-Gebiete Anwendung finden.

Durch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die Nutzungsmöglichkeiten in den jeweiligen Baugebieten abschließend geregelt. Im Wandel der städtebaulichen Wertvorstellungen ist die Baunutzungsverordnung im Laufe der Jahre mehrfach novelliert worden. Im Interesse einer einheitlichen Rechtsgrundlage soll die Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung vom 15. 09. 1977 auch für die bestehenden Kerngebietsfestsetzungen Anwendung finden.

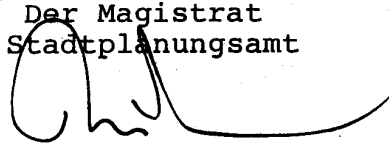
Neumünster, den 03. 07. 1985
Stadtplanungsamt

Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 10./11.12.1985 gebilligt.

Neumünster, den 15.01.1986



Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt


(Hultsch)