Stadt Neumünster

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 - KIELER STRASSE / JOACHIMSTRASSE / VICELINSTRASSE / ANSCHARSTRASSE -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER KIELER STRASSE IM WESTEN, DER ANSCHARSTRASSE IM NORDEN, DER VICELINSTRASSE IM OSTEN UND DER JOACHIMSTRASSE IM SÜDEN IM STADTTEIL STADTMITTE

Übersichtsplan o.M.

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

Stand: 06.12.2013
Anlagen: 16

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen 3
2. Planungsanlass 3
3. Plangebiet 5
4. Ausgangslage, Bestand 6
5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben 9
6. Planungsziele, Auswirkungen 12

B. INHALT DER PLANUNG 13
1. Städtebauliches Konzept 13
2. Festsetzungen für die Baugrundstücke 14
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung 15
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen 15

C. PLANDURCHFÜHRUNG 16
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen 16
2. Rechtsfolgen 16

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG 16
1. Flächenangaben, Daten 16
2. Kosten und Finanzierung 16

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 bereits vorliegenden Empfehlungen des am 02.12.2008 von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster.[1]

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 Ange-*

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

botsstruktur 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 produzierendem oder weiterverarbeitendem Gewerbe 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 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]

[2] ebd., S. 41
[3] ebd., S. 53
[4] ebd., S. 87 ff
[5] ebd., S. 92 f

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. Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

3. Plangebiet

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet sich inmitten des Quartiers Vicelinviertel, welches sich unmittelbar nördlich an die Innenstadt Neumünsters anschließt und dem Stadtteil Stadtmitte zugeordnet ist. Es umfasst das Gebiet

- östlich der Kieler Straße,
- nördlich der Joachimstraße,
- westlich der Vicelinstraße und
- südlich der Anscharstraße

und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 2,6 ha.

Das Vicelinviertel entstand in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als planmäßige Stadterweiterung im Zuge des massiven Bevölkerungswachstums, das sich durch die wachsende Bedeutung Neumünsters als Industriestandort und Eisenbahnknotenpunkt ergab. Die Bebauung dieses Quartiers kennzeichnet sich durch eine kleinteilige Mischung von Wohnnutzung in Geschossbauweise und Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe. Das Siedlungsbild bewegt sich zwischen einer eher aufgelockerten, vorstädtischen Struktur, bestehend aus einer offenen, maximal zweigeschossigen Bebauung und einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Handwerksbetrieben, und einer stärker verdichten, überwiegend drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung, ursprünglich z.T. mit Ladennutzungen in der Erdgeschosszone. Während die westlichen und nördlichen, zu den angrenzenden Bahnanlagen orientierten Randbereiche des Quartiers durch größere Gewerbeflächen eingenommen werden, herrscht im Quartiersinneren ein weitgehend geschlossenes Siedlungsbild mit relativ einheitlichen Parzellenbreiten. Der überwiegende Nutzungsschwerpunkt wird durch Wohngebäude gebildet. Eine Ausnahme hiervon bildet jedoch das Straßengeviert Kieler Straße / Joachimstraße / Vicelinstraße / Anscharstraße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, der sich historisch als Gewerbeschwerpunkt im Gebiet entwickelte.

Für das Vicelinviertel wurde aufgrund der bestehenden städtebaulichen Missstände im Jahr 1998 eine Sanierungssatzung erlassen. Da absehbar war, dass sich die Probleme in dem Gebiet nicht alleine durch den klassischen städtebaulichen Sanierungsansatz überwinden lassen würden, wurde das Gebiet zudem in das Programm „Soziale Stadt" aufgenommen. Das Straßengeviert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 stellt hierbei einen der Schwerpunkte der bereits durchgeführten baulichen Sanierungsmaßnahmen dar, ausgelöst durch die Aufgabe bzw. Aussiedlung der ehemals vorhandenen Gewerbenutzungen: Der Bereich wurde ursprünglich durch eine hier bereits seit dem 19. Jahrhundert ansässige Textilfabrik dominiert, dessen nunmehr bereits seit mehreren Jahren leerstehende Halle sich weiterhin auf einem Grundstück an der Anscharstraße befindet. Die ehemalige Fabrikantenvilla wurde dagegen abgebrochen; weitere Grundstücksteile wurden zu anderen gewerblichen Zwecken umgenutzt. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets war an der Kieler Straße ein Autohaus ansässig; dieses wurde jedoch vor einigen Jahren ausgesiedelt und die baulichen Anlagen abgebrochen. Diese Flächen sowie das Grundstück der o.g. Gewerbehalle wurden von der Stadt Neumünster in das Sanierungs-Treuhandvermögen aufgenommen. Die Grundstücksflächen entlang der Kieler Straße wurden zu einer Freifläche umgestaltet, während für die Halle eine Mischung aus Gemeinbedarfs- und gewerblichen Nutzungen angedacht wird.[6] Südlich dieses Bereiches befindet sich eine weitere, neuere Gewerbehalle, die bis vor einigen Jahren durch einen Lebensmittel-Supermarkt genutzt wurde. Nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung wurde etwa die Hälfte dieser Halle baulich abgetrennt und durch ein Fitnessstudio neu belegt. Für den anderen Teil wurde unlängst

[6] Die Ziele der Sanierung werden in Kapitel A.5 weitergehend erläutert.

eine Umnutzung zu einem Elektro-Fachmarkt mit einem nicht-zentrenrelevanten Verkaufssortiment (Elektro-Großgeräte, sogenannte „weiße Ware“) beantragt.

Weitere Einzelhandelsnutzungen befinden sich in dem Gebiet jedoch aktuell nicht mehr, nachdem auch einige kleinere Ladengeschäfte an der Joachimstraße und der Kieler Straße in den vergangenen Jahren leergefallen sind.

Für das Gebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da es neben den an der Joachimstraße und der Vicelinstraße dominierenden Wohnnutzung auch durch Gewerbebauten geprägt wird, lässt sich sein Charakter insgesamt als Mischgebiet gemäß§ 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) charakterisieren. Auch die mittlerweile aufgelassenen Gewerbehallen prägen das Gebiet in dieser Hinsicht weiterhin mit. Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Im Gegensatz zu anderen gewerblich oder gemischt genutzten Siedlungsbereichen in der Stadt Neumünster ist das Gebiet von planungsrechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel bislang ausgespart worden. Eine Überplanung des Bereiches ist jedoch städtebaulich erforderlich, vor allem mit Hinblick auf die Tatsache, dass in den vergangenen Jahren mehrfach Anliegen zur Ansiedlung zentrumsnaher Einzelhandels-Projekte 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, langfristig zu einer Schwächung vorhandener Versorgungsstrukturen oder zu einer Behinderung der Entwicklung vorhandener und zum Ausbau vorgesehener Versorgungszentren führen; auch diese sollen daher mit der vorliegenden Planung vermieden werden.

4. Ausgangslage, Bestand

Nach der im Jahre 2008 durch das Büro Junker und Kruse erfolgten und kontinuierlich aktualisierten Bestandserfassung des Einzelhandels sind im Plangeltungsbereich derzeit keine für die Planfestsetzungen relevante Geschäfte mit Verkauf an den Endverbraucher mehr in Betrieb. Aufgrund der o.g. Nutzungscharakteristik des Gebietes wären weitere Einzelhandelsnutzungen zumindest bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich zulässig, sofern sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen lassen. Das Gebiet ist jedoch laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept insgesamt kein geeigneter Standort für eine konzentrierte Entwicklung von zentrenrelevanten 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.[7] 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

[7] vgl. Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (Junker + Kruse, S. 88 ff)

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 trifft das Einzelhandelskonzept die Zielaussage, 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. Als Ausnahme sollen an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Einzelfall angesiedelt werden können, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist laut Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzepts „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.“[8]

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befindet sich der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich (ca. 200 m südlich des Plangebietes). Die nächstgelegenen definierten Nahversorgungszentren (Böcklersiedlung, Tungendorf) liegen dagegen in einer deutlichen Entfernung von ca. 1.500 – 2.000 m. Ein weiterer bedeutender Nahversorgungsstandort, dem jedoch keine dezidierte Zentrenfunktion zugewiesen ist, wird durch die in ca. 600 m Entfernung an der Goethestraße gelegene Kombination eines größeren Lebensmittel-Vollsortimentes mit einem Discounter gebildet.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet und seiner Umgebung nur in relativ spärlicher Anzahl vorhanden. Aufgrund seiner stadtzentralen Lage, der Nachbarschaft zum Hauptgeschäftsbereich sowie der vergleichsweise günstigen Erschließungssituation für den motorisierten Verkehr durch die Lage an der Kieler Straße kann das Gebiet jedoch in das Visier von Überlegungen geraten, hier größere Einzelhandelseinrichtungen zu etablieren, was mit einer Beeinträchtigung des Geschäftsbesatzes im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich einhergehen würde. Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Versorgungszentrum oberzentralen Ranges zu stärken und ihre Entwicklungsperspektiven nicht zusätzlich einzuschränken, ist eine Beschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen an diesem Standorte daher städtebaulich erforderlich.

Ein vollständiger Ausschluss solcher Betriebe erscheint angesichts der Zentralität des Gebietes, der hohen Bevölkerungsdichte und der speziellen Bevölkerungszusammensetzung mit einem hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund nicht angemessen. In anderen Bereichen des Vicelinviertels wird der Einzelhandelsbesatz zu einem maßgeblichen Teil durch kleine inhabergeführte Ladengeschäfte geprägt, die oftmals die Existenzgrundlage für die Betreiber und ihre Familien darstellen. Eine Reihe solcher für das Viertel durchaus typischer Geschäfte basieren auch auf dem Verkauf von zentrenrelevanten Waren (An- und Verkauf von Elektrogeräten, Im- und Exportladen, Second-Hand-Laden, etc.). Diese Läden lösen aufgrund ihrer nur geringen Größe und ihrem vor allem auf die Bewohnerschaft des Quartiers zugeschnittenen speziellen Ausrichtung keine schädlichen Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt aus. Daher sollen sie hier auch weiterhin als Ausnahme zulässig bleiben. Zudem sollte vor dem Hintergrund der Sanierungsbemühungen auch die Entstehung anderer kleiner Geschäfte als Existenzgründungsvorhaben - oder auch aus dem Bereich der Kreativwirtschaft – ermöglicht werden. Größere Ansiedlungen sind dagegen auszuschließen.

Die Beurteilung der städtebaulichen Eignung des Bereiches als dezentraler *Nahversorgungsstandort* erfolgt hiervon unabhängig. Diese Eignung wurde nach den im Einzelhan-

[8] Junker + Kruse, S. 91 f

delskonzept dargelegten Kriterien (s.o.) untersucht. Der als fußläufige Einzugsbereich des Gebietes von 600 m Radius ist in der untenstehenden Grafik dargestellt. Die in diesem Bereich vorhandene Wohnbevölkerung umfasst rd. 5.900 Personen. Die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche in den potentiellen Einzugsgebieten (differenziert nach den Betriebsformen Vollsortimenter und Discounter) wird in der nachfolgenden Tabelle ebenfalls dargestellt. Aus den hier dargelegten Berechnungen wird deutlich, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes zu einer Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im fußläufig erreichbaren Umkreis führen würde, die im Falle eines Vollsortimenters unter der noch als verträglich zu bewertenden 35% - Marke liegt, im Falle eines Discountbetriebes nicht wesentlich darüber. Aufgrund der relativ umfangreichen Mantelbevölkerung werden Abschöpfungsquoten von nur 28% bzw. 43% erreicht. Dies bedeutet, dass hier anzusiedelnde Lebensmittelgeschäfte (unterhalb der Großflächigkeitsschwelle) über einen ausreichenden Einzugsbereich verfügen würden, und somit eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Nahversorgungsstandorte nicht zu erwarten stünde. Vielmehr könnte die (Wieder-)Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, aber auch von Fachgeschäften des täglichen Bedarfs, zur Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung im Vicelinviertel beitragen.

Die im Einzelhandelskonzept zudem genannte Zulassungsvoraussetzung, dass sich der 600 m – Einzugsradius des zu betrachtenden Solitärstandortes nicht wesentlich mit dem Radius des nächstgelegenen Versorgungszentrums überschneiden soll, wird bei dem in Rede stehenden Standort dagegen nicht vollständig erfüllt, denn sein potentieller fußläufiger Einzugsbereich überschneidet sich zu wesentlichen Teilen mit dem 600 m – Radius des nahegelegenen innerstädtischen Hauptversorgungsbereiches. Dieser nimmt jedoch unter den definierten Versorgungsbereichen einen Sonderstatus ein, da er im Gegensatz zu den Stadtteilzentren nicht – oder zumindest nicht zu wesentlichen Anteilen – der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung dienen soll, sondern zentraler Standort für die Versorgung der gesamten Stadtbevölkerung mit Waren des längerfristigen Bedarfs ist. Eine Beeinträchtigung des Hauptgeschäftszentrums durch solche Betriebe, die die umliegenden Wohnquartiere wohnungsnah mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen, steht kaum zu befürchten, da solche Geschäfte nicht den maßgeblichen Anteil der Kundenfrequenzen eines innerstädtischen Haupteinkaufszentrums erzeugen und daher hier auch keine insgesamt wesentliche Kaufkraftabflüsse auslösen.

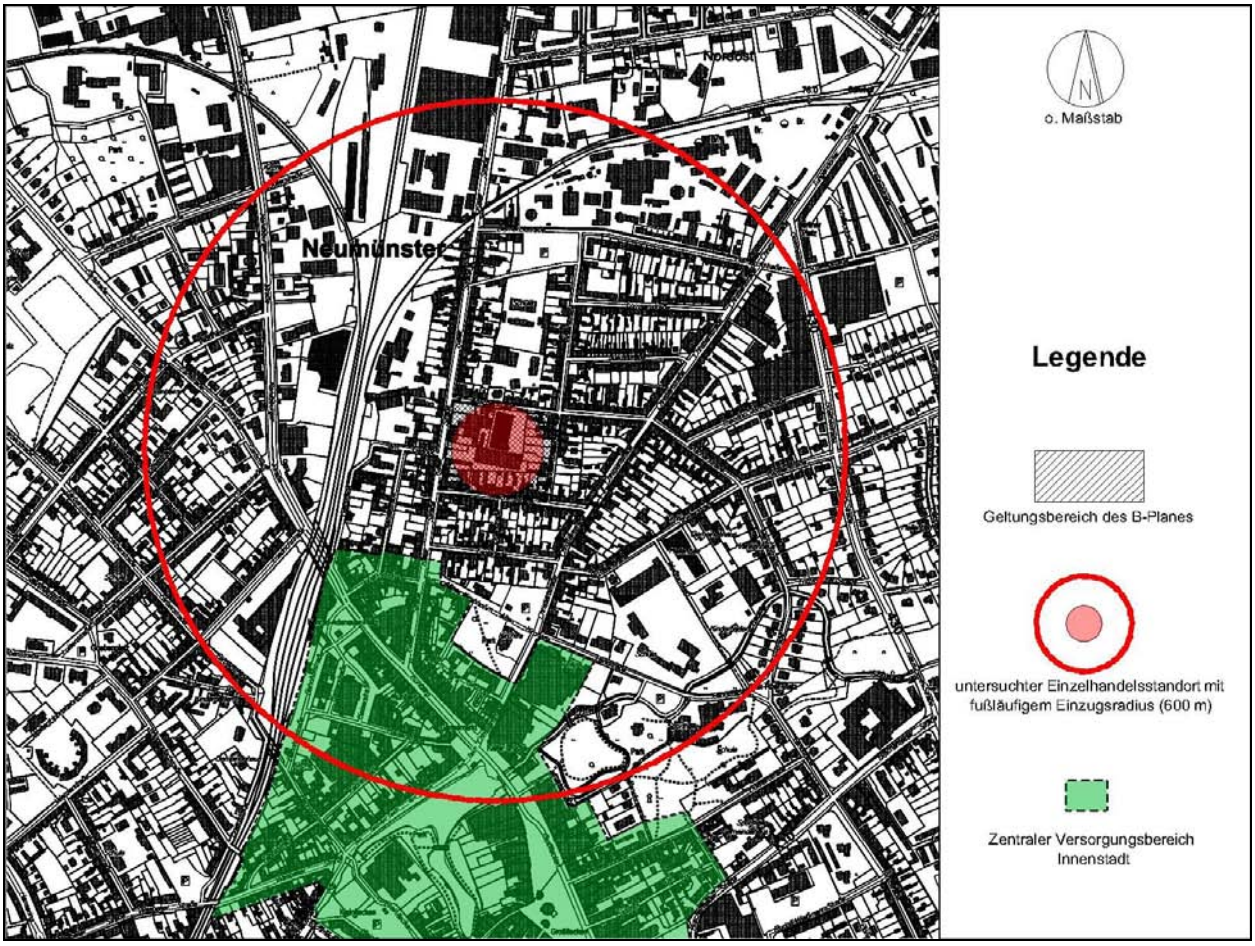

Abb. 1: Untersuchter potentieller Ansiedlungsstandort mit 600m - Radius

Einwohner im 600m-Radius	5.912	
Sortimentsspezifische Kaufkraft / EW / Jahr	1.900 €	
Sortimentsspezifische Kaufkraft ges. / Jahr	11.232.800 €	
Betriebsform	Vollsortimenter	Discounter
Verkaufsfläche m²	800	800
Flächenproduktivität / m² / Jahr	4.000 €	6.000 €
Umsatz / Jahr	3.200.000 €	4.800.000 €
Kaufkraftabschöpfung	**28%**	**43%**

Tabelle 1: Berechnung der Kaufkraftabschöpfungsrate am untersuchten potentiellen Ansiedlungsstandort

5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der **Flächennutzungsplan** 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (siehe unten) stellt für den nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Kieler Straße und der Anscharstraße gemischte Bauflächen dar. Die Anliegergrundstücke der Joachimstraße und der Vicelinstraße sind dagegen als Wohnbauflächen dargestellt. Das ehemalige Supermarkt-Grundstück in der Gebietsmitte weist eine Darstellung als Sonderbaufläche auf. Über das Plangebiet verläuft des weiteren die Richtfunktrasse Neumünster – Bad Segeberg mit einer Bauhöhenbeschränkung von max. 45 m über Gelände.

Das Gebiet wird derzeit noch von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst.

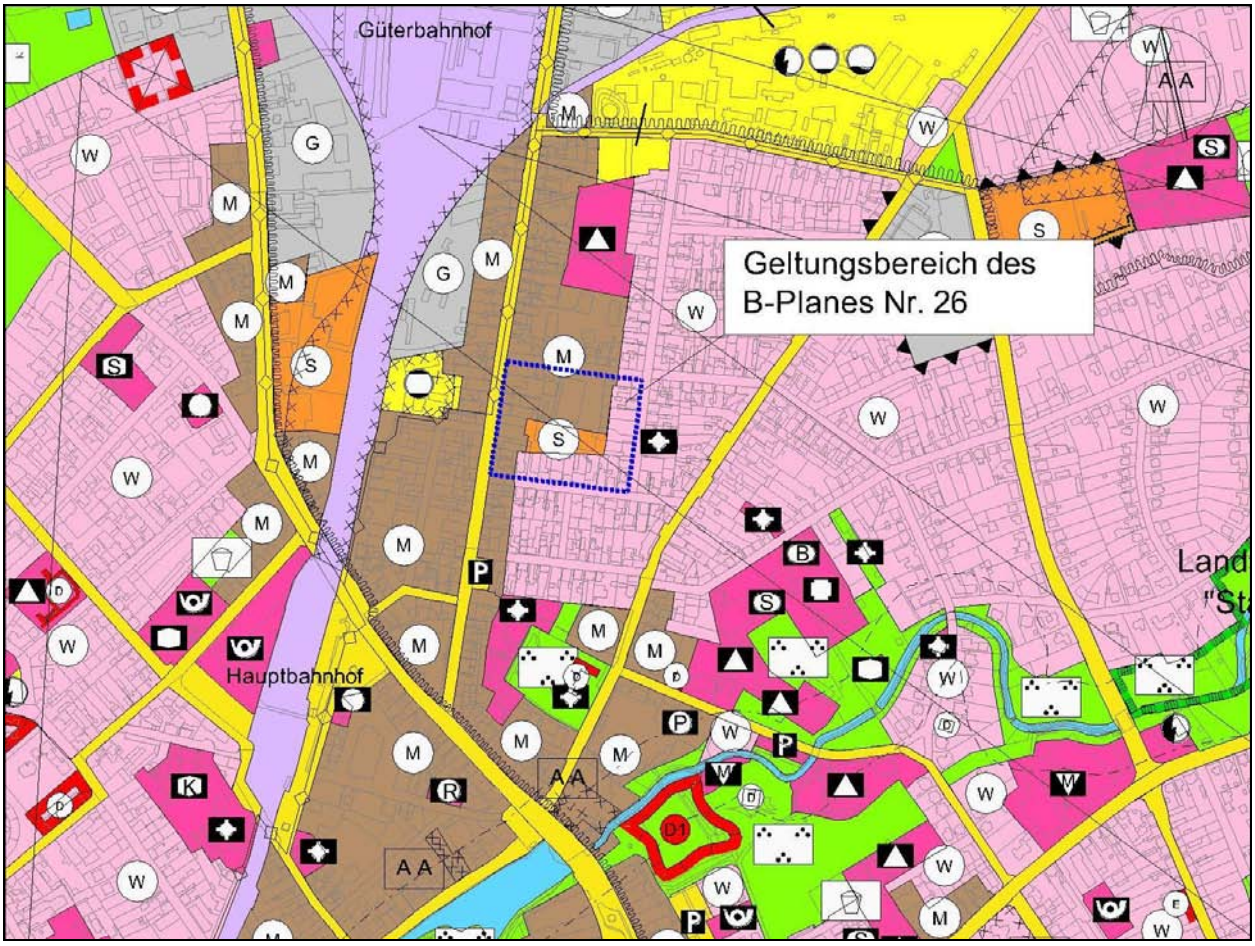

Abb. 2: Stand der Flächennutzungsplanung, Juli 2013

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** (siehe unten) decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Spezifizierte Zielaussagen für das Plangebiet leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

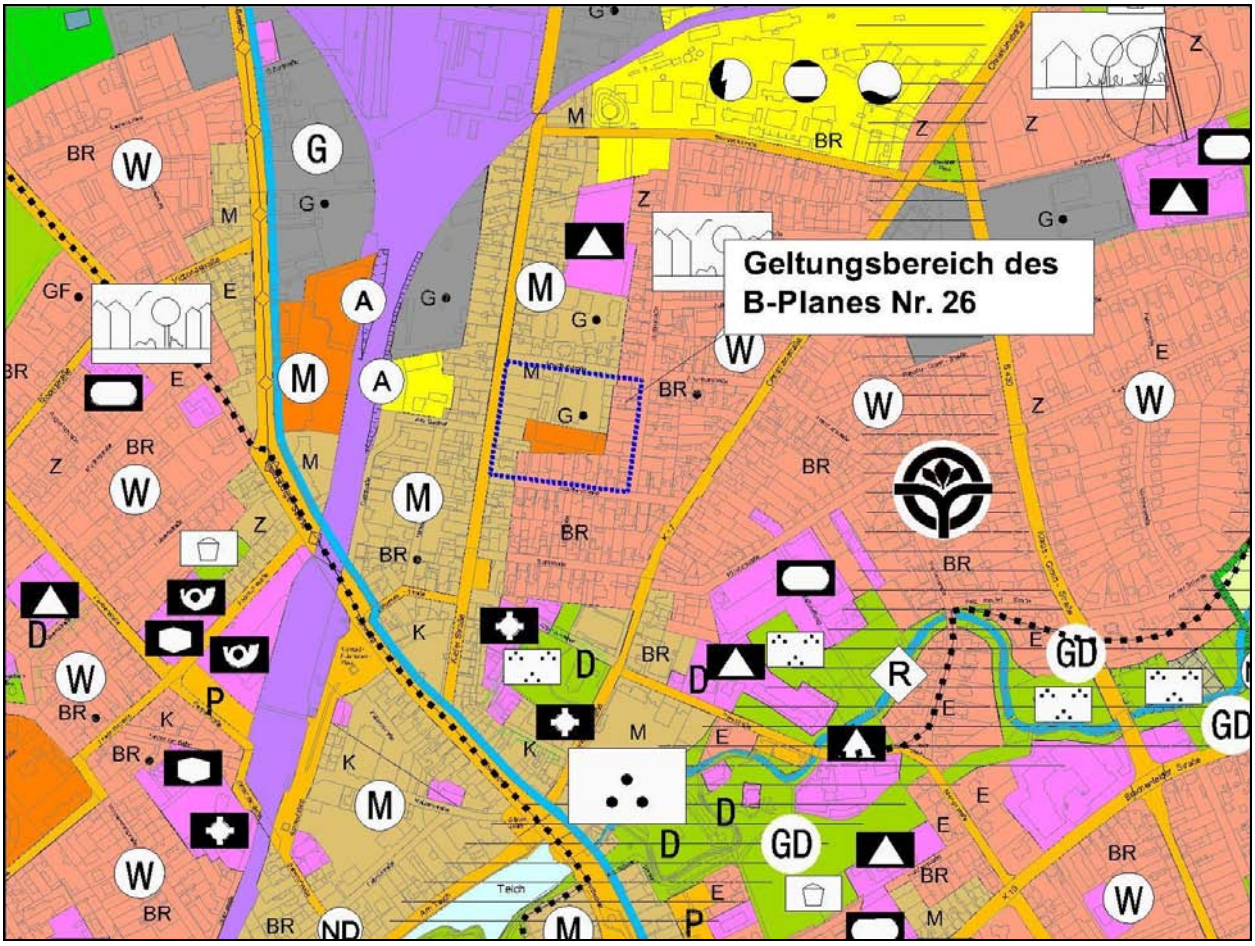

Abb. 3: Stand der Landschaftsplanung, Juli 2013

Die Ziele der Rahmenplanung des **Sanierungsgebiets Vicelinviertel** (siehe unten) orientieren sich in dem Plangebiet im Wesentlichen an dem vorhandenen Gebäudebestand und den bestehenden Nutzungen.

Die Wohngebäude in Blockrandlage sollen erhalten bleiben, instandgesetzt und modernisiert werden. Teilweise werden Maßnahmen zur Fassadengestaltung dargestellt, die den Rückbau der Überformungen der historischen Straßenfassaden insbesondere im Erdgeschoss und die Begrünung von Brandwänden vorgeschlagen. Für den überwiegenden Teil der privaten Freiflächen besteht ein Entsiegelungs- und Aufwertungsbedarf u. a. in Verbindung mit der Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Lediglich auf einem Grundstück in der Vicelinstraße ist der Abbruch von Nebengebäuden ausgewiesen.

Im Sinne von „Stadtreparatur“ sind die räumliche Fassung des Blockrands Kieler Straße Ecke Anscharstraße sowie die räumliche und gestalterische Aufwertung der Blockkante Anscharstraße 8/10 und Vicelinstraße 3 – 7 vorgesehen.

Zur Reduzierung des Defizits an öffentlichen Frei- und Grünflächen weist der Rahmenplan die Neuanlage eines Spielplatzes auf den Grundstücken Vicelinstraße 3 – 7 aus.

Auf den Grundstücken Kieler Straße Ecke Anscharstraße wird die Verlagerung des (ehemals) störenden Gewerbebetriebs empfohlen.

Der zentrale Blockbereich mit den ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (Kieler Straße 52 / Anscharstraße 6-10) ist als Neuordnungsbereich ausgewiesen sowie als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen gekennzeichnet. Außerdem wird zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets für Teilbereiche an der Joachimstraße in Verbindung mit den südlich gelegenen Baublöcken das Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB empfohlen. Die Aufstellung einer solchen Satzung wurde im Sanierungsverfahren nicht weiter verfolgt.

Teilweise sind die Ziele der Rahmenplanung im Zuge des bisherigen Sanierungsverfahrens bereits erreicht worden: der störende Gewerbebetrieb (Autohaus mit Kfz-Werkstatt) wurde verlagert und auf zwei Grundstücken wurden die privaten Freiflächen umgestaltet. Allerdings ist die Rahmenplanung durch neue Entwicklungen in Teilbereichen überholt und wird deshalb zeitnah fortgeschrieben.

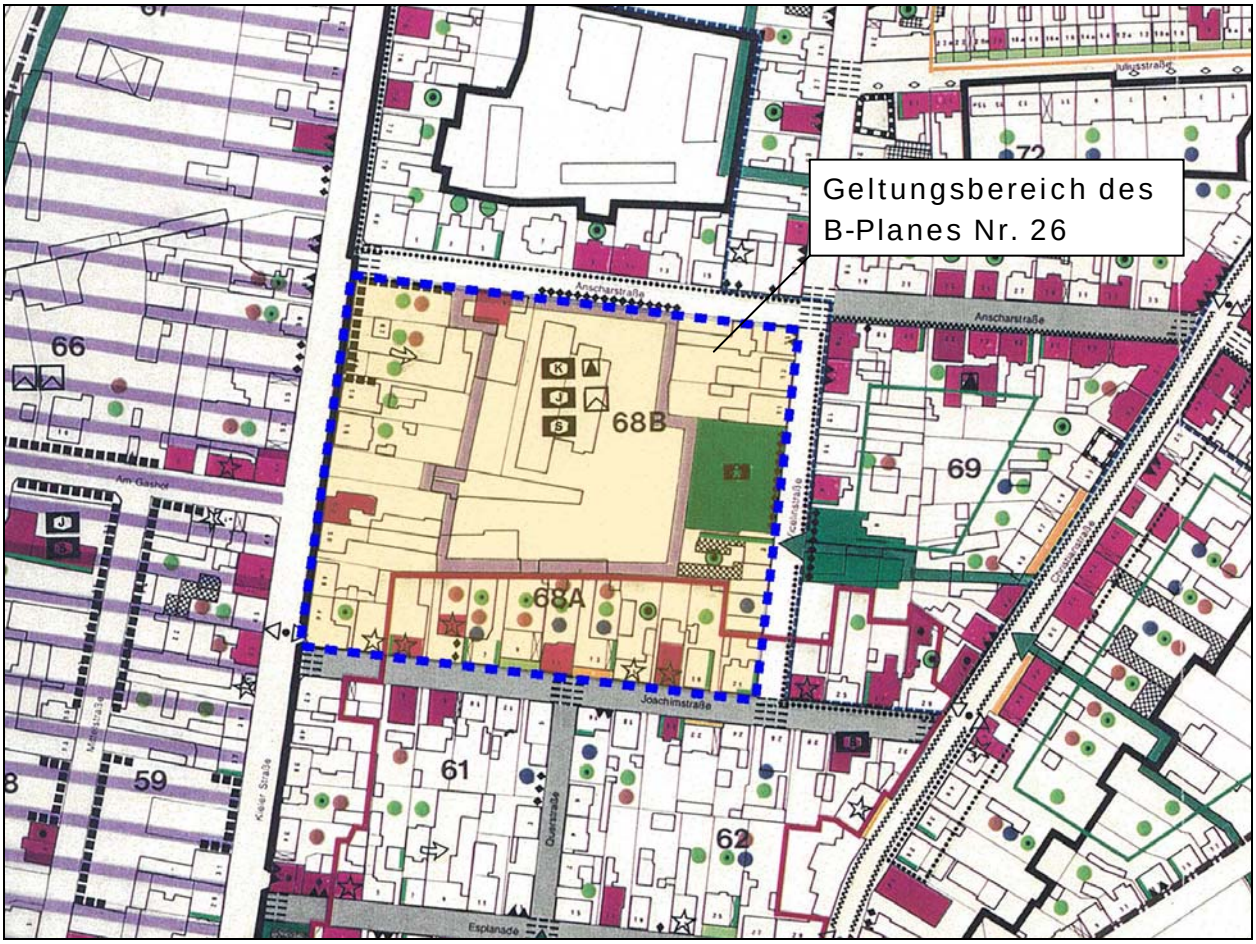

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Rahmenplan des Sanierungsgebietes Vicelinviertel, Stand Juli 2013

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren 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 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. Die Ansiedlung nennenswerter Ladennutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten hätte an dem vorliegenden Planstandort 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. Ihre Zulässigkeit

soll daher deutlich eingeschränkt werden; als angemessen für die Festlegung einer Maximalgröße erscheint eine Größenordnung, die die Zulässigkeit solcher Kleinbetriebe, die in diesem Quartier als „ortstypisch“ und verträglich sind, weiterhin gewährleistet. Hierdurch soll – der besonderen Bevölkerungsstruktur des Gebietes Rechnung tragend - auch die Entstehung von Kleinstläden als Existenzgründungen (z.B. An- und Verkauf, Second-Hand-Laden, Kleinboutique, etc.) ermöglicht werden. Als maximale Größe für solche Betriebe wird eine Verkaufsfläche von 100 m² angenommen. Hierzu ist auszuführen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar die Grundsatzempfehlung trifft, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt zuzulassen, hierzu jedoch eine Ausnahme für nicht strukturprägende Betriebe empfiehlt. Die Größenordnung für solche Geschäfte, die im Einzelfall auch außerhalb der Versorgungsbereiche – jedoch nur in wohnsiedlungsintegrierten Lagen - zugelassen werden können, wird hier mit 400 m² angegeben.[9] Im Falle des vorliegenden Plangebietes erschiene eine solche Zulässigkeitsregelung jedoch als zu weitgehend, da sich unter diesen Bedingungen auch solche Einrichtungen – und dies in nicht bestimmbarer Anzahl - hier ansiedeln könnten, die in deutlicher Konkurrenz zu dem Geschäftsbesatz des benachbarten Hauptgeschäftszentrums träten, wie z.B. Textil- oder Schuhdiscounter. In diesem Falle würde sich – anders als bei der Ansiedlung eines Nahversorgers - die starke Überschneidung des fußläufigen Einzugsgebietes mit dem Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches voraussichtlich als Schwächung von dessen Zentrumsfunktion auswirken. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegte Maximalgröße für solche Zulassungen soll daher in diesem Falle nicht vollständig ausgenutzt werden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten 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 Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit sonstigen Verkaufssortimenten (täglicher Bedarf sowie nicht zentrenrelevante Sortimente) wird dagegen gegenüber dem vor Planaufstellung nach § 34 BauGB zulässigen Maß nicht weitergehend eingeschränkt, da, wie in den vorstehenden Kapiteln dargelegt, von solchen Ansiedlungen keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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 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 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 bebautes Gebiet erfasst, beschränkt sich das mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Konzept auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten. Wie in den vorangegangenen

[9] Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (Junker + Kruse, S. 88 ff)

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 neben Wohngebäuden insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe / Handwerk / Verwaltung / Dienstleistungen sowie Gemeinbedarf. Einzig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten 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 mit **zentrenrelevanten** Verkaufssortimenten gemäß der „Neumünsteraner Sortimentsliste“[10] (§ 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. 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.

Eine solche Ausnahme bilden kleine Einzelhandelsgeschäfte der in den Kapiteln A.4 und A.6 beschrieben Art mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², die für das Viertel durchaus als typisch gelten können, und von denen eine schädliche Auswirkung auf den zentralen Hauptgeschäftsbereich nicht zu erwarten sind.

Eine weitere Ausnahme bildet das sog. **„Handwerkerprivileg“**: Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten können zugelassen werden, wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen 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 kleineren 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 m² 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. Die Lage des vorliegenden Plangebiets kennzeichnet sich durch seine integrierte, innerstädtische Lage und seine für Neumünsteraner Verhältnisse sehr hohe Bevölkerungsdichte. Wie in Kapitel A.4 ausgeführt, können daher Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten

[10] Junker + Kruse, S. 82 ff

Artikeln bis zur Grenze der Großflächigkeit weiterhin zugelassen werden, ohne dass schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen sowie ihre Sicherung und ihren weiteren Ausbau zu erwarten stehen.

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.

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 Kieler Straße; die übrigen das Gebiet begrenzenden Straßen erfüllen dagegen lediglich gebietserschließende Funktionen.

Auf der Kieler Straße verkehren die Stadtbuslinie 1 in Richtung Einfeld. Die den Stadtteil Tungendorf bedienenden Linien 2 und 22 befahren die Christianstraße, rund 100 – 200 m östlich des Gebietes. Die nächstgelegenen Haltestellen Anscharstraße bzw. Joachimstraße sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Auch der Hauptbahnhof Neumünster liegt lediglich ca. 300 m vom Gebiet entfernt.

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, die Belange des Klima- oder Artenschutzes 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 engen räumlichen Mischung unterschiedlicher Nutzungen zu Einschränkungen der zulässigen gewerblichen 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 befinden sich Flächen, die altlastrelevant genutzt wurden. Daher ist vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung einzelner Flächen im Plangebiet die Untere Bodenschutzbehörde (Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 04321/942-2653) 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 der unteren 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 den Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dieser Dienststelle 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 rd. 2,6 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 06.12.2013
Sachgebiet I
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -
Im Auftrag

(Heilmann)