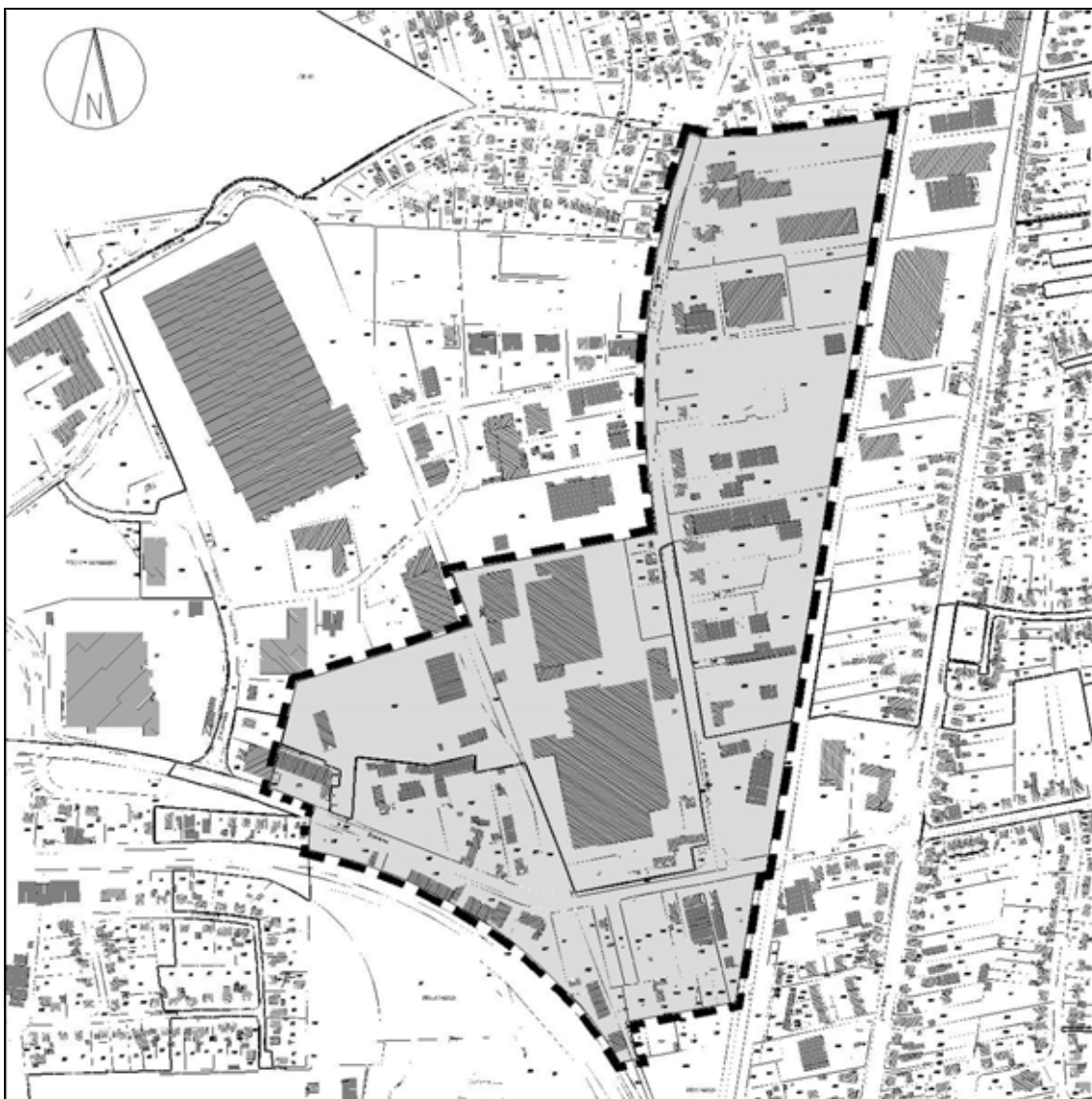




## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 59 - STOVERWEG / FRIEDRICH-WÖHLER-STRASSE -

für das Gebiet zwischen der DB-Strecke Neumünster-Kiel im Osten, der Wegeparzelle im Gartengebiet zwischen den Bahngleisen (Flurstück 202, Flur 20, Gemarkung Neumünster - 6496), der ehemaligen Industriebahntrasse, der DB-Strecke Neumünster - Rendsburg sowie dem Stoverweg im Süden, dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ im Westen und dem Tungendorfer Graben im Norden in den Stadtteilen Gartenstadt und Tungendorf



Übersichtsplan o. M.

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

Stand: 13. August 2008  
Anlagen: 14

## **INHALT**

### **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
5. 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.

Bebauungspläne, die nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten, werden als „einfache Bebauungspläne“ bezeichnet (§ 30 Abs. 3 BauGB). In ihrem Geltungsbereich ist die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin auch nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt; neben seinen Festsetzungen sind weiterhin auch die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden.

Mit der Novellierung des BauGB im Jahre 2004 wurde der mögliche Anwendungsbereich des vereinfachten B-Plan-Verfahrens gemäß § 13 BauGB, das bis dato lediglich für Änderungen und Ergänzungen anwendbar war, auf die Neuaufstellung von Bebauungsplänen erweitert. Voraussetzung hierfür ist, dass der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab durch den Plan nicht wesentlich verändert wird oder lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB getroffen werden. 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, Plangebiet**

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 be-

reits vorliegenden grundlegenden Empfehlungen des in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster.<sup>1</sup>

Im Zwischenbericht dieses Einzelhandelskonzeptes 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.<sup>2</sup>*

Es besteht in Neumünster ein signifikant 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 wieder. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:

*Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich diese „Überlegenheit“ 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.<sup>3</sup>*

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.<sup>4</sup> 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 generell ausgeschlossen werden; eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“: untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und GI-Gebieten unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus:

*In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten (ohne Einzelhandelsvorprägung) ist auch der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflä-*

---

<sup>1</sup> Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Zwischenbericht -, Dortmund, September 2007

<sup>2</sup> ebd., S. 3

<sup>3</sup> ebd., S. 4

<sup>4</sup> ebd., S. 11 ff

*chigkeit durch entsprechende Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen auszuschließen. Zum Einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum Anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt.<sup>5</sup>*

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 den 90er Jahren auch zwei einfache Bebauungspläne aufgestellt, deren Regelungen lediglich in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) sowie in der entsprechenden Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen. Hierbei handelt es sich um die Bebauungspläne Nr. 117 „Gewerbegebiet Gadelander Straße / Krokamp“ im Stadtteil Gadeland sowie Nr. 208 „Gewerbegebiet Einfeld“ im Stadtteil Einfeld. Die Regelungen dieser Bebauungspläne haben sich nach den Erfahrungen der Stadt Neumünster bewährt.

Das vorliegende Plangebiet bildet einen Bestandteil des umfangreichen, vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Siedlungsgebietes „Stover“ zwischen der Bahnlinie Neumünster - Rendsburg, der Bahnlinie Neumünster - Kiel und der südlichen Grenze des Stadtteils Einfeld. Weite Teile dieses Bereiches sind durch die in den 1980er Jahren aufgestellten Bebauungspläne Nr. 66 „Blöckenkamp“ und Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“ überplant. Der östliche Bereich dieses Gebietes entlang der Straße Stoverweg und der Friedrich-Wöhler-Straße wird jedoch bislang von keinem Bebauungsplan erfasst. Die dortige gewerbliche Besiedlung hat sich ohne Bauleitplanung entwickelt; hinzutretende Vorhaben sind hier bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt worden. Da der Bereich nach § 34 Abs. 2 BauGB insgesamt einem Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, sind Gewerbebetriebe aller Art, mithin auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit, grundsätzlich zulässig, sofern durch sie keine unmittelbaren schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche entstehen (§ 34 Abs. 3 BauGB). Auch wenn von einzelnen Einzelhandelsansiedlungen möglicherweise keine direkten schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, so kann doch eine Ansammlung mehrerer Betriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle zu solchen Auswirkungen führen. Des weiteren können auch Auswirkungen, die nicht das Ausmaß einer direkten Schädigung bestehender Zentren erreichen - diese ist nach gängiger Auslegung ab einer Umsatzumverteilung von rd. 10% anzunehmen - , langfristig zu einer Schwächung vorhandener Versorgungsstrukturen oder zu einer Behinderung der Entwicklung der traditionellen Versorgungszentren führen.

In der jüngeren Vergangenheit sind einzelne Gewerbegrundstücke in diesem Bereich aus der Nutzung gefallen und liegen brach. Weitere Grundstücke werden derzeit offenbar nur teilweise genutzt oder unterliegen einer temporären Zwischennutzung. Mit Hinsicht auf die anstehende Wiederverwertung dieser Grundstücke und die o.g. Anforderungen an eine Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet ist es städtebaulich geboten, Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu etablieren, um der Entstehung zusätzlicher, in ihrer potentiellen Dimension in jedem Falle schädlicher Einzelhandels-Ansiedlungen an diesem nicht-integrierten Standort entgegenzuwirken.

---

<sup>5</sup> ebd., S. 16

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von rd. 30 ha. Es liegt in rund 3,5 Kilometer Entfernung nördlich der Stadtmitte (Großflecken) in den Stadtteilen Gartenstadt und Tungendorf. Seine räumliche Begrenzung erfolgt

- im Osten durch die DB-Strecke Neumünster-Kiel,
- im Süden durch die Wegeparzelle im Gartengebiet zwischen den Bahngleisen (Flurstück 202, Flur 20, Gemarkung Neumünster - 6496), die ehemalige Industriebahntrasse, die DB-Strecke Neumünster - Rendsburg sowie den Stoverweg,
- im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ und
- im Norden durch den Tungendorfer Graben.

Die Grundstücke im Plangebiet werden nahezu ausschließlich gewerblich genutzt. Die Nutzungsstruktur wird vorwiegend durch Betriebe des Kfz-Gewerbes, Bauunternehmen, Speditionen und metallverarbeitendes Gewerbe geprägt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden sich innerhalb des Gebietes nicht; es existieren jedoch mehrere Betriebe mit Kfz- und Kfz-Zubehör-Verkauf. Lediglich vereinzelt sind Wohnnutzungen vorhanden, die nicht im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen. Diese sind jedoch nicht gebietsprägend, so dass der Charakter des Bereiches insgesamt als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zu bezeichnen ist. Im südlichen Teil des Plangebietes wird des weiteren ein kleinerer Bereich ehemaliger Gartengrundstücke erfasst, die jedoch zwischenzeitlich überwiegend durch bauliche Nutzungen eingenommen werden. Zwei am Stoverweg befindliche Betriebe haben ihre gewerbliche Nutzungen in diesen Bereich hinein erweitert; daneben befindet sich ein einzelnes Wohngebäude, welches ohne Baugenehmigung errichtet worden ist und insoweit keinen Bestandsschutz genießt. Dieser Bereich wird aufgrund seiner bereits vorhandenen überwiegend gewerblichen Vorprägung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Westen schließt sich der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ an das Gebiet an. Die Baugrundstücke sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung hier überwiegend als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. An der Straße Stoverweg befindet sich jedoch ein als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzter Teilbereich; dieser umfasst den Standort des „A+B-Centers“, eines Ladenzentrums mit vorwiegend nahversorgungsrelevantem Einzelhandelsangebot, ergänzt durch einen Textil-Discountmarkt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Baeyerstraße befindet sich des weiteren ein Motorrad- und Zubehörhandel sowie ein Restpostenmarkt.

Der Bereich südlich des Gebietes wird von Bahnanlagen und Kleingartenanlagen eingenommen. Im Osten schließt sich jenseits der Bahnlinie Neumünster - Kiel ein gemischt genutzter Bereich entlang der Kieler Straße an, in dem sich neben Wohngrundstücken auch die Standorte größerer Einzelhandelsmärkte (Lebensmittel, Getränkemarkt, Baumarkt), eine Kirche sowie - im äußersten Norden - zwei Gewerbebetriebe, ein Großhandel sowie ein Holzverarbeitender Betrieb, befinden. Nördlich schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an das Plangebiet an; diese weisen jedoch nur eine eingeschränkte Ausdehnung auf.

Trotz der vorhandenen Geschäftsnutzungen (v.a. Sonderstandort „A+B-Center“) ist das Gebiet in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen: Die Entfernung zum nächstgelegenen Stadtteilzentrum (Bereich Helmut-Loose-Platz in Tungendorf) beträgt rd. 800 m. Innerhalb des Gebietes befinden sich kaum Wohnnutzungen, und auch in den angrenzenden Gebieten ist keine Wohnbebauung mit nennenswertem Gewicht vorhanden. Der Bereich Roschdohler Eck / Christiansweg / Am Blöckenkamp nördlich des Plangebietes stellt eine relativ

isolierte Wohnsiedlung von geringer Dimension dar, die jedenfalls keine tragfähige Nachfragebasis für herkömmliche Einzelhandelnutzungen bietet. Von den übrigen umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ist das Plangebiet durch deutliche, teils unüberwindliche Zäsuren (Bahntrassen, Kieler Straße, Autobahnzubringer) getrennt, so dass seine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad als eingeschränkt, zumindest jedoch sehr unattraktiv anzusehen ist.

#### 4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

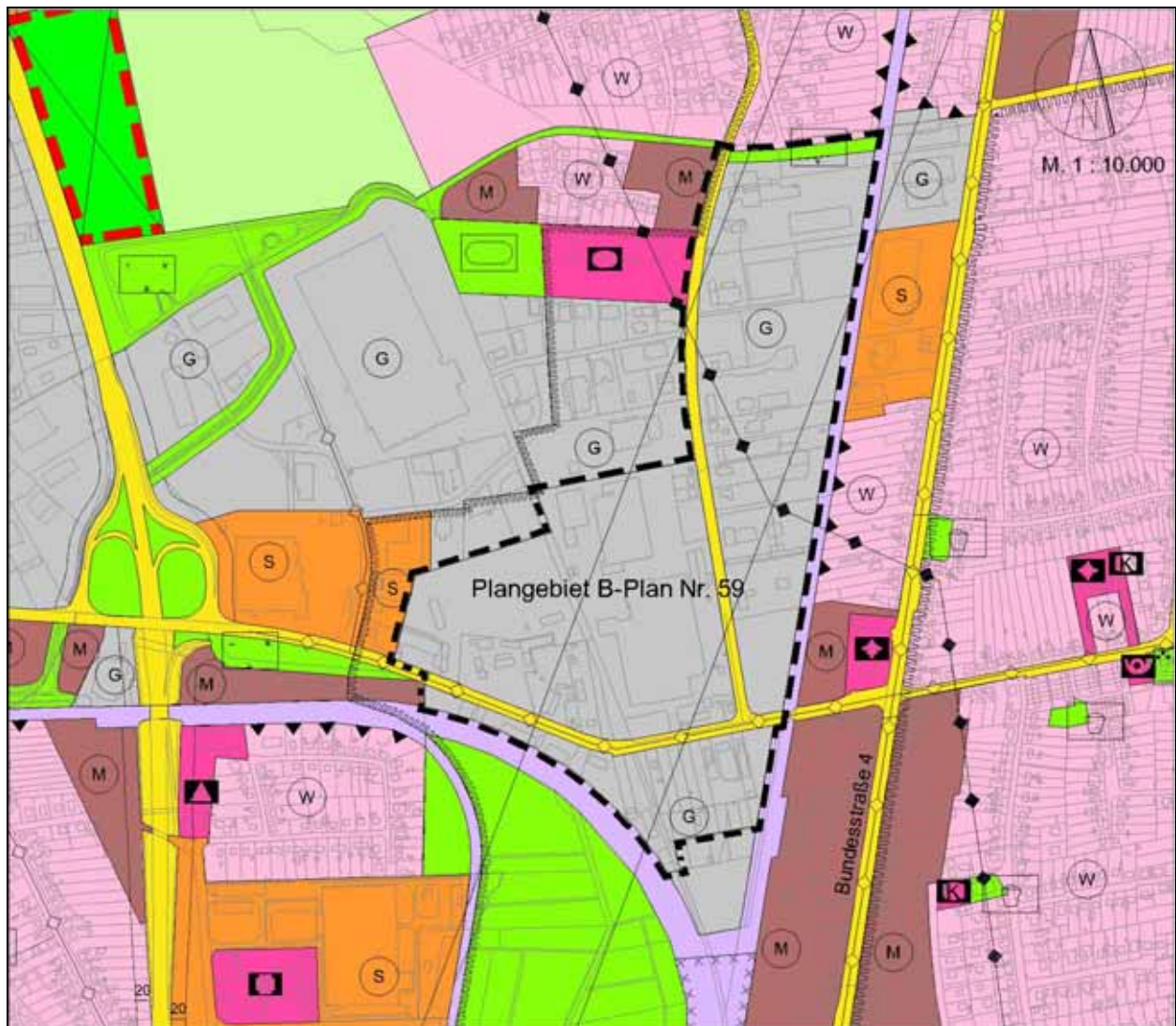


Abb. 1: Stand der Flächennutzungsplanung, April 2008

Der **Flächennutzungsplan 1990** in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet - ebenso wie den Großteil des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 66 - vollständig als gewerbliche Baufläche dar. Sowohl der Stoverweg als auch die Friedrich-Wöhler-Straße sind als örtliche bzw. überörtlich Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Im Norden des Gebietes ist als Abgrenzung zur benachbarten Wohnbaufläche ein Grünstreifen (naturbelassene Grünfläche) dargestellt. Diese Darstellung überlagert ein Grundstück mit vorhandener gewerblicher Nutzung (Flurstück 235); sie ist daher ohne weiteres nicht umsetzbar. Die Anlage eines Grünstreifens zwischen Gewerbe- und Wohngebiet erscheint dagegen auf dem nördlich angrenzenden, unbebauten Flurstück 78 entlang des Tungendorfer Grabens realistischer und auch sinnvoller, ggf. unter Teil-Übernahme des hieran angrenzenden langen Hausgartens auf dem Flurstück 126. Der Grünstreifen



fen wird daher im Plangebiet nicht festgesetzt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf in die verbindliche Bauleitplanung zu übernehmen sind, erscheint die geringfügige räumliche Abweichung vertretbar.

Des Weiteren finden sich folgende Darstellungen innerhalb des Plangebietes: Das Gebiet wird von der Richtfunktrasse Neumünster - Kiel 2 überquert; die maximal zulässige Bauhöhe beträgt hier 45 m über Grund. In der Straße Stoverweg verläuft eine unterirdische Hauptversorgung. Der gesamte Bereich liegt zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Neumünster (Zone III b). Eine im Flächennutzungsplan dargestellte oberirdische 110 kV-Leitung ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

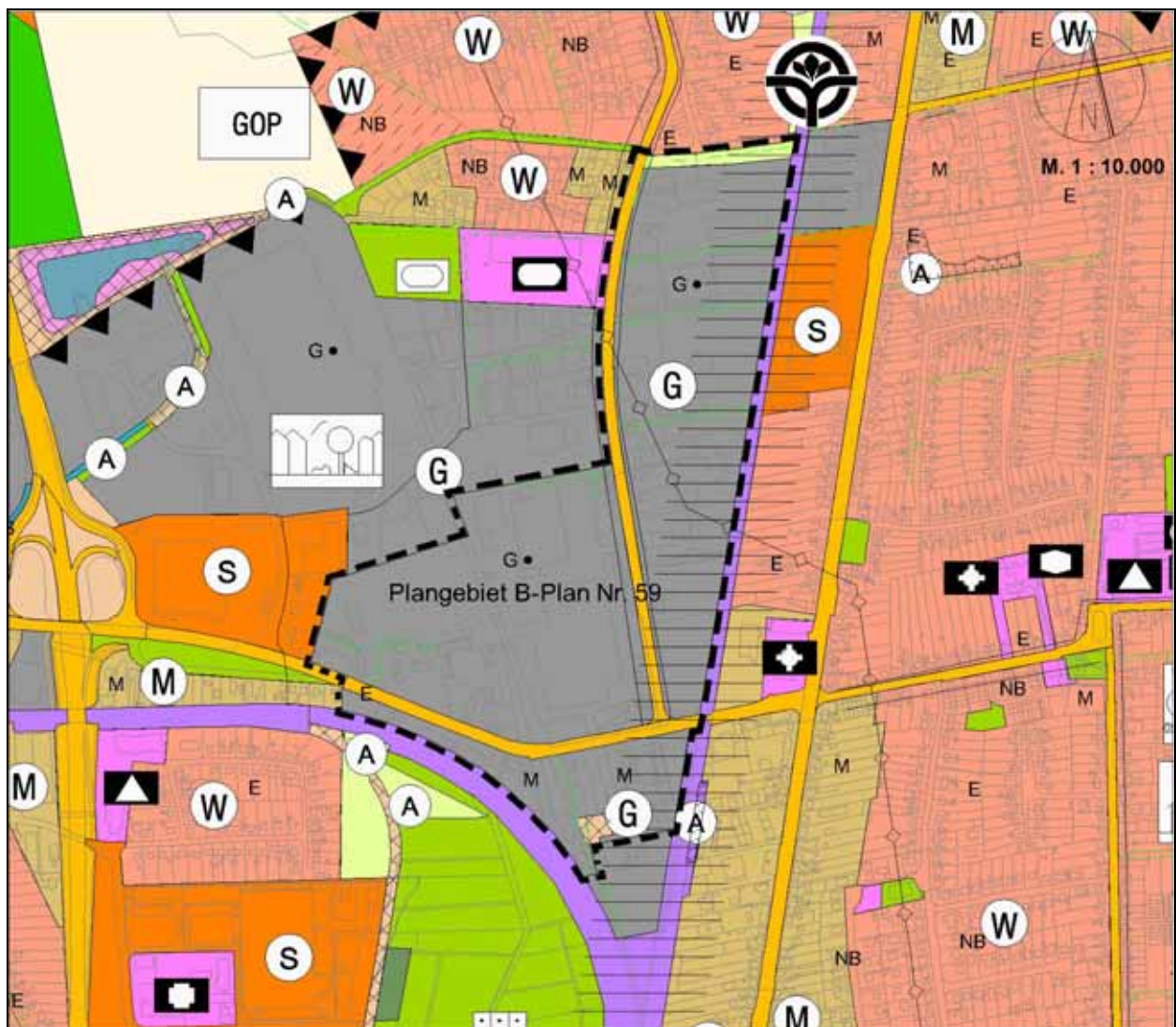


Abb. 1: Stand der Landschaftsplanung, April 2008

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Gebiet wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sind einige zu erhaltende Knicks gekennzeichnet, die vorwiegend entlang bestehender Grundstücksgrenzen verlaufen. Der Bereich entlang der Bahntrasse Neumünster - Kiel ist als Schwerpunktbereich für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich ausgewiesen. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung einer Verbundachse für xerophile Arten durch Erhalt und Erweiterung vorhandener Brachflächenstrukturen und Neuanlage von Biotopen entlang des Bahndamms



vorgeschlagen. Weitere Zielaussagen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen, 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.

## **5. Planungsziele, Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan wird zunächst das Planungsziel verfolgt, die Art der baulichen Nutzung rechtsverbindlich als Gewerbegebiet festzusetzen und etwaigen gegenläufigen Entwicklungen wie z.B. einer erheblichen Erweiterung der bislang untergeordneten Wohnnutzung entgegenzuwirken. Diese Festlegung dient dazu, den Bereich vor allem für produzierende Betriebe und das Dienstleistungsgewerbe vorzuhalten und den bestehenden Betrieben ausreichenden Bestandsschutz sowie Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können. Auch den bestehenden Wohngebäuden soll jedoch ein erweiterter Bestandsschutz gewährt werden, der neben der Erhaltung der Gebäude auch ihre Umnutzung sowie eine angemessene Erweiterung zulässt. Neue Wohnnutzungen sollen jedoch gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur noch als Ausnahme im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen zugelassen werden.

Im Hinblick auf die unter A.2 dargelegte Problematik wird daneben vor allem das Ziel verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten und zu sichern. Hierzu ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nicht-integrierten, peripheren Lagen zu steuern und der Bildung neuer Ladenagglomeration an solchen Standorten entgegenzuwirken. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich mit dem „A+B-Center“ sowie weiteren Lebensmittel-Discountern an der Kieler Straße bereits erhebliche Ansätze nicht bzw. nur unzureichend integrierter Einzelhandelsstandorte. Die Ansiedlung weiterer Ladengeschäfte im Plangebiet, insbesondere solcher mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten, würde zu einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebotes und somit zu einer Schwächung vor allem des Nahversorgungszentrums am Helmut-Loose-Platz im Stadtteil Tungendorf führen. Die Ansiedlung von Geschäften mit innenstadtrelevanten Sortimenten hätte dagegen vor allem 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. Beide Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden nachhaltigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

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 städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen sowie eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, Handwerk

und Dienstleistungen zu gewährleisten. Sie sind des Weiteren auch vertretbar, da im Gebiet derzeit keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, die nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig unzulässig sein sollen. Es wird mithin kein Eingriff in bestehende Nutzungen oder deren potentielle Entwicklungsmöglichkeiten ausgelöst.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt; es handelt sich des Weiteren um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Bezug auf den Immissionsschutz 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 das Gebiet vollständig erschlossen und mit Nutzungen belegt ist, beschränkt sich das mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzept auf die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungsarten. Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, leitet sich die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes einerseits aus den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Neumünster ab; andererseits gebietet die örtliche Situation, die sich durch brachfallende Gewerbegrundstücke an verkehrsgünstig gelegenen - und damit für bestimmte Einzelhandelsbetriebe potentiell interessanten - Standorten kennzeichnet, ein aktives planerisches Handeln im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung dieses Gebietes. Grundlegende Zielvorstellung ist es, den Bereich weiterhin vorwiegend für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Die in diesem Bereich derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe beschränken sich in ihren Verkaufssortimenten ausschließlich auf Kfz sowie Kfz-Zubehör. Diese Betriebe sind an dem Standort adäquat angesiedelt und gehen mit keinen Beeinträchtigungen sonstiger Versorgungsstrukturen einher. Aufgrund ihres spezifischen Flächenbedarfs sowie der häufig von ihnen ausgehenden Emissionen sind solche Betriebsarten darüber hinaus nur schwer in bestehenden Versorgungszentren unterzubringen. Sie sollen daher im vorliegenden Gewerbegebiet uneingeschränkt zulässig sein. Alle anderen Verkaufssortimente werden dagegen als grundsätzlich unzulässig bestimmt; eine Ausnahme hiervon kann nur für solche Verkaufsstätten gewährt werden, die unter das sogenannte „Handwerkerprivileg“ fallen, d.h. Einzelhandelsnutzungen, die im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig untergeordnet sind. Durch diese Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass sich das Gebiet auch künftig als Schwerpunktbereich für das Produktions- und Dienstleistungsgewerbe entwickeln wird.

## **2. Festsetzungen für die Baugrundstücke**

Seinem bestehenden Charakter entsprechend, wird der gesamte Bereich hinsichtlich der Art der baulichen und sonstigen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Als Feinststeuerung im Sinne des § 1 BauNVO erfolgt per textlicher Festsetzung ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelnutzungen. Diese Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen und diesen gegenüber deutlich untergeordnet sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“). Ihr Geschossflächenanteil wird auf 20 % der Gesamt-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt, wobei die Grenze der Großflächigkeit, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO i.d.R. bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (entsprechend rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) anzusetzen ist, nicht überschritten werden darf. Gewerbebetrieben soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen; selbständiger Einzelhandel ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör, da dieser auch an nicht integrierten Standorten keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen mit sich führt.

Die im Gebiet in beschränkter Anzahl vorhandenen betriebsunabhängigen Wohngebäude würden bei Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne zusätzliche Regelungen ihren Zulässigkeitsstatus verlieren und dürften beispielsweise im Falle eines Abgangs oder einer Zerstörung durch höhere Gewalt nicht wieder neu errichtet werden. Eine solch Konsequenz erschiene zu weitreichend, da das Nebeneinander der Nutzungen nach Kenntnis der Stadt Neumünster bislang nicht zu erheblichen städtebaulichen Konflikten geführt hat. Aus diesem Grunde soll den zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen im Gebiet ein erweiterter Bestandsschutz gewährt werden, indem Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Wohngebäude zugelassen werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt sind.

Weitere Regelungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, 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 vorhandenen Verkehrsflächen und Hauptversorgungsleitungen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet wird von den beiden Hauptverkehrsstraßen Stoverweg und Friedrich-Wöhler-Straße durchquert. Über diese beiden Achsen erfolgt die verkehrliche Verbindung an das Stadtzentrum, in den Stadtteil Einfeld sowie an das überörtliche Straßennetz. Der in rd. 500 m Entfernung verlaufende Autobahnzubringer Nord (Landesstraße 328) kann auf direktem Wege über den Stoverweg erreicht werden und bietet einen Anschluss an die Bundesautobahn BAB 7. Insofern verfügt das Gebiet über eine ausgesprochen günstige Anbindung für den motorisierten Verkehr.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine Verbindung zur Innenstadt durch die Linien 5 (Hauptbahnhof - Holstenhalle - Roschdohler Weg - Einfeld) und 1 (Hauptbahnhof - Einfeld über Kieler Straße). Die nächstgelegenen Haltestellen an der Baeyerstraße, No-

belstraße, Friedrich-Wöhler-Straße und Kieler Straße befinden sich in fußläufig zu erreichender Entfernung vom Plangebiet (ca. 100 - 400 m).

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist vollständig hergestellt und bedarf absehbar keiner Erweiterung.

#### **4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung im Innenbereich handelt, durch die der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt seine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher 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 Gewerbebetriebe ist der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Beurteilung der Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen einschlägig. Im Einzelfall kann es - insbesondere in Bereichen, in denen auch Wohnnutzungen im Gebiet oder randlich benachbart vorhanden sind - zu Einschränkungen gegenüber den in einem „regulären“ Gewerbegebiet potentiell zulässigen Emissionen kommen; auf der anderen Seite haben Wohnnutzungen in diesem Gebiet 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.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zu den vorhandenen Bahnanlagen ist festzuhalten, dass wegen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen, Elektromagnetische Felder u.ä.) vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen sind, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist. Aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen - können aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass für Neuanpflanzungen an den Bahntrassen die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen sind: diese sind zu beziehen bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-1529 oder -3827/-5965, Fax: 0721/938-3079.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Flächen, die im Boden- und Altlastenkatasters der Stadt Neumünster mit unterschiedlicher Bewertung erfasst sind. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich für die einzelnen Grundstücke folgende Bewertungen:

- **Kategorie P1:** Friedrich-Wöhler-Straße 2-8, 10, 18, 24, 28, 30, 32, 44, 54; Stoverweg 3, 5-7, 11, 13, 23, 31, 32, 36, 40, 42.
- **Kategorie A2:** Stoverweg 27.
- **Kategorie P2:** Friedrich-Wöhler-Straße 26, 34, 46
- **Kategorie K:** Stoverweg 26 -28, 38

Die aufgeführten Kategorien sind wie folgt definiert:

Kurzzeichen	Definition	Bedeutung
P1	Prüfliste	Aus Adress- und Telefonbüchern und / oder Gewerbemeldungen ist hier eine altlastrelevante Nutzungen bekannt, eine Erstbewertung, bei der geprüft wird, ob Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) bestehen, ist in diesem Fall noch nicht erfolgt. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel.
A2	parameterabhängige Verdachtsentkräftung	Auf dem Grundstück ist eine altlastrelevante Nutzung bekannt. Aus dem Erstbewertungsverfahren ergab sich, dass weitere Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Gefahrenabwehr nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei der derzeitigen Nutzung der Fläche nicht erforderlich sind. Sofern eine Nutzungsänderung geplant ist, muss die Fläche jedoch neu bewertet werden.
P2	der Katastereintrag ist beabsichtigt	Für die Fläche besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Es ist beabsichtigt, diese Fläche in das Boden- und Altlastenkataster aufzunehmen, nachdem der Grundstückseigentümer entsprechend informiert worden ist (§ 6 Abs. 3 LBodSchG). Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel
K	Katastereintrag ist erfolgt = altlastverdächtige Fläche	Für die Fläche besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Die Fläche ist in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. Der Eigentümer ist entsprechend informiert worden (§ 6 Abs. 3 LBodSchG). Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel.

Die untere Bodenschutzbehörde ist bei konkreten Bauvorhaben und / oder Erdarbeiten auf den benannten Grundstücken zu beteiligen.

Des weiteren sind in dem Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten sollten die Grundstücksflächen daher auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Amt für Katastrophenschutz  
Düsternbrooker Weg 104  
24105 Kiel

durchgeführt. Die Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die 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 abschließenden - Bebauungsplan-Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen weiterhin auch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten ist, vor allem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Gewerbegebiet (GE)	27,6 ha	92,9 %
Straßenverkehrsfläche	<u>2,1 ha</u>	<u>7,1 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>29,7 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Da derzeit keine weiteren Erschließungsmaßnahmen im Gebiet erforderlich sind, fallen keine entsprechenden Kosten an.

Neumünster, den 13. August 2008  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Levsen)