

AZ:

Drucksache Nr.: 1187/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	10.05.2007	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 /
Bebauungsplan Nr. 118 "Sondergebiet Oder-
straße (FOC)"**

- Zeitplanung für die Bauleitplanverfahren
und das Einzelhandelskonzept**
- Weitere Konsequenzen für Einzelhandels-
planungen bzw. Anfragen**

Antrag:

Die Zeitplanung für die Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) sowie die darin eingebundene Zeitplanung für die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.03.2007 die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster beschlossen. Der Beschluss steht im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines DOC in Neumünster. Bestimmte Aussagen des zukünftigen Einzelhandelskonzeptes insbesondere zur Überwindung des städtebaulichen Integrationsgebotes sowie zur Definition wahrzunehmender Innenstadtaufgaben sind in die aufzustellenden o. g. Bauleitpläne einzubeziehen. Dafür ist der Verfahrensablauf

des Einzelhandelskonzeptes mit dem für die Bauleitpläne abzugleichen. Die Verfahrens- und Zeitplanung ist als Anlage beigelegt.

Zwischenzeitlich wurde das Büro Junker + Kruse mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Das Büro schlägt in Anbetracht des engen Zeitrahmens vor, einzelne Bausteine bei der Bearbeitung vorzuziehen (wie z. B. das räumliche Zentrenmodell), während andere, die für das Verfahren des zum DOC nicht von Relevanz sind (wie z. B. Aussagen zur Nahversorgung), zeitlich versetzt zu erarbeiten.

Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes hat auch Konsequenzen für laufende Aufstellungsverfahren insbesondere zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie für in Rede stehende Einzelhandelsansiedlungen, die bereits in den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss getragen wurden bzw. der Verwaltung als Anfrage vorliegen. Die Verwaltung schlägt vor, folgende Einzelhandelsplanungen so lange zurückzustellen, bis Aussagen zu den jeweiligen Standorten bzw. bis ein beschlossenes Einzelhandelskonzept vorliegt:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“

Die Verwaltung hat in der Ratsversammlung am 27.04.2006 die Drucksache zur Erweiterung der Firma Nortex aus den o. g. Gründen zurückgezogen. Hier sind Aussagen des Einzelhandelskonzeptes von besonderer Bedeutung, wie sich die Neuansiedlung des DOC auf das funktionale Standortgefüge von Innenstadt und weitere Einzelhandelsstandorte sowie ihre mögliche künftige Zielbestimmung auswirkt.

Bebauungsplan Nr. 95 „An der Bullenwiese“ (Lekkerland)

Die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens dient der Entwicklung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel in einer Größenordnung von 4.300 m² Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf (Discounter, Drogerie, Getränkemarkt und Tiernahrungsfachmarkt) sowie für den aperiodischen Bedarf. Seitens des Projektentwicklers wurde erklärt, dass er von dieser Aufgabe entbunden worden sei. Zwischenzeitlich gibt es aber wieder Interesse an einer Entwicklung des Gebiets für den großflächigen Einzelhandel mit der Ansiedlung eines Medien- und Elektrofachmarktes sowie eines Discounters. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes sind Aussagen zu treffen, welche Entwicklungsperspektiven die Flächen beidseits des Grünen Weges haben. Hierbei sind auch die bestehenden Einzelhandelsflächen an der Rügenstraße einzubeziehen.

Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs südlich der Max-Johannsen-Brücke

Die Eigentümerin der Grundstücksflächen beidseits der Max-Johannsen-Brücke, die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region Nord, hat dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22.06.2006 ein Baukonzept, welches die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Vollsortimenter, Discounter, Getränkemarkt und Baumarkt / Möbelmarkt) vorsieht. Das Einzelhandelskonzept soll Aussagen über die Entwicklung bzw. Erweiterung des bereits bestehenden Sondergebietes insbesondere für Fachmärkte entlang der Rendsburger Straße treffen.

Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“

Mit der Grundstücksverwaltung des Einzelhandelsstandortes „Störpark“ wurden seitens der Verwaltung mehrere Gespräche hinsichtlich der Weiterentwicklung des Standortes geführt. Der Verwaltung liegt ein Nutzungskonzept mit Erweiterungswünschen vor. Insbesondere

wird angestrebt, einen Textildiscountmarkt sowie einen Schuhfachmarkt im Störpark anzusiedeln. Daneben strebt die Grundstücksverwaltung auch eine Neuordnung des Störparks an. Das Einzelhandelskonzept soll Aussagen dazu treffen, welche Funktion großflächige Einzelhandelsstandorte wie der Störpark aber auch das a & b Center sowie das Freesencenter im Gefüge unterschiedlicher Einzelhandelsstandorte haben bzw. zukünftig haben sollten.

Neben den o. g. großflächigen Einzelhandelsentwicklungen ist in der Phase der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes auch auf die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe zu achten. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn bestehende oder zu entwickelnde Nahversorgungszentren beeinträchtigt werden könnten.

Voraussichtlich im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept sind die Standorte zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Roschdohler Weg sowie die Planung von Erweiterungsflächen für den Baumarkt an der Boostedter Straße (Betriebsverlagerung) zu betrachten.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Zeitplanung
- Übersichtsplan Einzelhandelsprojekte