

AZ: IV 61-20-02-32 /
61-26-118 he-sta

Drucksache Nr.: 1277/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	13.09.2007	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes
1990 / Bebauungsplan Nr. 118 "Sonderge-
biet Oderstraße (FOC)"**

- Städtebauliche Studie "DOC Neumünster
- Synergien für die Stadt?"
- Kenntnisnahme der städtebaulichen Studie
- Billigung der Punkte 1. - 4. der städtebau-
lichen Studie
- Prüfauftrag zum Entwicklungskonzept

A n t r a g :

1. Die vorliegende städtebauliche Studie „DOC
Neumünster – Synergien für die Stadt?“ wird
zur Kenntnis genommen.
2. Die Punkte 1. – 4. der städtebaulichen Studie
werden gebilligt und sind als Abwägungs-
material zu den o. g. Bauleitplänen zu be-
rücksichtigen, insbesondere zur Bewälti-
gung des städtebaulichen Integrationsgebotes.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Ent-
wicklungskonzept aufgeführten 7 Hand-
lungsfelder unter Beteiligung des DOC-
Vorhabenträgers zu prüfen und das Ergeb-
nis im Rahmen des Satzungsbeschlusses zu
den o. g. Bauleitplänen vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.11.2005 die Beschlüsse zur Aufstellung der o. a. Bauleitpläne mit dem Ziel gefasst, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Form eines Factory-Outlet- bzw. Designer-Outlet-Centers (FOC / DOC) zu schaffen.

Die Ansiedlung eines DOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche im Industriegebiet Süd an der Oderstraße wird komplexe städtebauliche Auswirkungen haben. Diese sollen zum einen durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verhinderung einer nicht plangemäßen Entwicklung des DOC-Neumünster aufgefangen werden. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf die städtebaulichen Strukturen an anderen Stellen (insbesondere der Innenstadt) sowie die Einzelhandelslandschaft insgesamt zu betrachten. Neben den bereits durch Gutachten belegten Wirkungen bezüglich Verkehr, Lärm und Handel sollen diese weiterreichenden städtebaulichen Wirkungen und Ausstrahlungseffekte im Rahmen einer städtebaulichen Umfeld- und Entwicklungsstudie aufgezeigt werden. Mit der städtebaulichen Studie wurde das Stadtplanungsbüro Clausen – Seggelke aus Hamburg beauftragt.

Vor dem Hintergrund der Annahme, dass das DOC zwar eine abgeschlossene Konsumwelt darstellt, dennoch auf die unmittelbare Nachbarschaft sowie die zentralen Bereiche der Stadt Neumünster ausstrahlt, hatte die in der Anlage vorgelegte städtebauliche Studie die Aufgabe, die Entwicklung und Förderung von Synergien sowie die Verhinderung ungewünschter Auswirkungen möglichst umfassend darzulegen. Dabei war auch zu prüfen, inwieweit das DOC den programmatischen Entwicklungsvorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Neumünster (ISEK) entspricht. Vor dem Hintergrund, dass das DOC Neumünster zwar die landesplanerischen Vorgaben, was den Makrostandort betrifft, erfüllt, bezüglich des Mikrostandortes aber nicht dem von der Landesplanung ebenfalls geforderten städtebaulichen Integrationsgebot entspricht, war darzulegen, wie durch flankierende oder kompensatorische Maßnahmen der Anforderung einer Integration des DOC in die städtebaulichen Strukturen auf andere Weise entsprochen werden kann.

Die Studie ist keine starre Planungsvorgabe, sondern eine Auseinandersetzung mit der Einrichtung eines DOC sowie der Einordnung in das Gefüge der Stadt Neumünster. Sie stellt Chancen und Risiken der DOC-Ansiedlung dar und kommt in ihrem Entwicklungskonzept zu 7 Handlungsfeldern mit jeweiligen Maßnahmenvorschlägen.

Einige der in den Handlungsfeldern vorgeschlagenen Maßnahmen befinden sich bereits in der Bearbeitung bzw. Umsetzung. Andere Maßnahmenvorschläge sind jedoch noch von der Verwaltung zu prüfen mit dem Ziel, das Ergebnis und ein daraus abgeleitetes Handlungs- oder Maßnahmenpaket zum Satzungsbeschluss der o. a. Bauleitpläne vorzulegen. Beispielsweise erfordert der Vorschlag der Entwicklung eines City-Outlet als Ergänzung zum DOC eine ge-

sonderte Betrachtung auch im Hinblick auf Investorenwünsche zur Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums, aber auch eine Abstimmung mit den Vorstellungen des DOC-Vorhabenträgers. Auch das Handlungsfeld 5, welches Anforderungen für ein innenstadtverträgliches Nutzungs- und Baukonzept für das DOC-Umfeld formuliert, bedingt die Beantwortung grundsätzlicher städtebaulicher Fragestellungen, insbesondere zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen. In diesem Zusammenhang wird auf das in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept verwiesen.

An Hand der vorliegenden städtebaulichen Studie wird deutlich, dass mit dem DOC Neumünster eine weitreichende und komplexe Aufgabenstellung bzw. Daueraufgabe (siehe Plan 8) verbunden ist, die weit über die reine Ansiedlung eines DOC hinausgeht. Dieser Herausforderung gilt es sich zu stellen, um negative und unverträgliche Planfolgen für die Stadt Neumünster zu vermeiden.

In Vertretung

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Städtebauliche Studie