

Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Abteilung IV 5 Landesplanung und
Vermessungswesen

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Fachdienst Stadtplanung
Postfach 26 40

Ihr Zeichen: IV 61-20-02-32/ IV 61-26-118 ja-sta 3
Ihre Nachricht vom: 15.02.2007
Mein Zeichen: IV 541 - 603.111
Meine Nachricht vom: 02.03.2006

24531 Neumünster

Stefan Kosinsky
stefan.kosinsky@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-1735
Telefax: 0431 988-1963

07. März 2007

32. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 / Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“; Modifizierung der Planungsanzeige gem. § 16 Abs. 1 LaPlaG vom 09. Dezember 2005; vorläufige Stellungnahme der Landesplanung vom 02. März 2006

Den Inhalt Ihres Schreibens vom 15. Februar 2007, mit dem Sie die modifizierte Planungsanzeige für die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Designer-Outlet-Center (DOC) mit bis zu 20.000 qm Verkaufsfläche vorgelegt haben, habe ich zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage meiner Stellungnahme vom 02. März 2006 zur bisherigen Planungsanzeige vom 09. Dezember 2005 stelle ich aus raumordnerischer Sicht fest, dass das Oberzentrum Neumünster gem. Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 1 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans grundsätzlich als Standort für die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (Factory- oder Designer-Outlet-Center) mit max. 20.000 qm Verkaufsfläche als besondere Form des großflächigen Einzelhandels geeignet ist.

Die fehlende städtebauliche Integration des geplanten DOC-Standortes im Gewerbegebiet Süd wird dagegen sowohl aus raumordnerischer als auch städtebaulicher Sicht nach wie vor kritisch gesehen. Für die Überwindung des städtebaulichen Integrationsgebotes wird es aus hiesiger Sicht von hoher Bedeutung sein, inwieweit für die Innenstadt sowie die etablierten Einzelhandelsstandorte in Neumünster neben dem geplanten DOC Perspekti-

ven für eine Entwicklung bestehen oder geschaffen werden können und damit die Funktion als Oberzentrum deutlich gestärkt werden kann.

Aus Sicht des Gutachters stellt sich der zentrale Versorgungsbereich der Neumünsteraner Innenstadt durch die geplante Ansiedlung des DOC als nicht erheblich gefährdet dar. Selbst wenn es auf lokaler Ebene zu durchaus nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Umsatzumverteilungen käme, seien gravierende, städtebaulich negative Auswirkungen für die Neumünsteraner Innenstadt nicht zu erwarten. Das Gutachten betrachtet dabei den vorhandenen Besatz an Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich, also den Status Quo.

Im Interesse einer sachgerechten und rechtssicheren Abwägungsentscheidung im Rahmen dieser Bauleitplanung ist es im Hinblick auf die wahrnehmbare Funktions- und Standortschwäche der Innenstadt Neumünsters und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aber erforderlich, dass die Stadt darlegt, wie sich die Neuansiedlung des DOC auf das funktionale Standortgefüge von Innenstadt, etablierten Einzelhandelsstandorten sowie DOC und ihre mögliche künftige Zielbestimmung auswirkt.

Insoweit ist es im Rahmen der hier vorliegenden Planung, aber auch im Hinblick auf andere anstehende Planungsentscheidungen (z. B. 29. Änderung des Flächennutzungsplans) geboten, dass die Stadt ein Einzelhandelskonzept erstellt, das neben dem DOC auch eine Neujustierung der Funktions- und Standortbestimmung für die Innenstadt, die etablierten Einzelhandelsstandorte und die Nahversorgungsstandorte vornimmt, und als Maßstabsgrundlage für die vorliegenden Planungen als auch als Rahmen der künftigen Entwicklung der Einzelhandelsentwicklung beschließt.

Die vorliegende Wirkungsanalyse gibt hier zwar auch schon wertvolle Handlungsempfehlungen, reicht aber allein nicht aus. Nur auf Grundlage eines kommunalpolitisch definierten Profils künftig wahrzunehmender Innenstadtaufgaben und erforderlicher unterstützender städtebaulicher Maßnahmenansätze, untermauert durch eine politische Willensbekundung der Stadt, lassen sich letztendlich die Auswirkungen des Vorhaben hinreichend beurteilen. Dafür ist es unerlässlich, dass die Stadt Eckwerte beschließt, wie der Bestand und die Weiterentwicklung der Innenstadt und der sonstigen etablierten Einzelhandelsstandorte gesichert werden sollen. Das Konzept sollte spätestens zum endgültigen Beschluss vorliegen. Der Konzeptteil Nahversorgung könnte dabei auch zeitlich versetzt erarbeitet werden, wenn die Ansiedlung weiterer Nahversorgungseinrichtungen zur Entscheidung anstehen und daher noch ein erhöhter Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf bestehen sollte.

Zudem sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ des Planungsbüros Junker und Kruse folgende Maßgaben zu erfüllen:

- Die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche ist im Bebauungsplan festzusetzen.
- Festsetzung des zulässigen Kernsortiments Bekleidung.
- Definition der zulässigen Randsortimente und Festsetzung anhand einer Positivliste (Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Wohneinrichtung und Glas/Porzellan/Keramik sowie Geschenkartikel).
- Den einzelnen Sortimentgruppen ist innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eine jeweils max. zulässige Verkaufsfläche zuzuweisen. Dabei sollte der Anteil des Kernsortiments bei mindestens 60 – 70 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Der Anteil des Randsortiments Schuhe/Lederwaren sollte bei max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Der Anteil der sonstigen zulässigen Randsortimente sollte bei max. 10 – 20% der Gesamtverkaufsfläche liegen.
- Die max. zulässige Verkaufsfläche der Outlet-Stores ist festzusetzen und sollte jeweils 1.200 qm nicht übersteigen.
- Die max. zulässige Verkaufsfläche der Ladeneinheiten ist festzusetzen und sollte jeweils 250 qm nicht übersteigen.
- Festsetzung der max. zulässigen Größenordnung der Gastronomieflächen.
- Darstellung des geplanten Verkehrskonzeptes sowie der geplanten ÖPNV-Anbindung.

Zudem wird empfohlen, vor dem Hintergrund der aktuellen BauGB-Novelle 2007 den Abschluss eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) anstelle des vorgesehenen Grundvertrages und städtebaulichen Vertrages zu prüfen, da die Kombination VEP und vorhabenbezogener Bebauungsplan hinsichtlich der Sanktionsmöglichkeiten aufgrund einer größeren Verknüpfung zum Planungsrecht besser geeignet ist als die Kombination Grundvertrag, Städtebaulicher Vertrag und Bebauungsplan.

Um einen konzepttreuen Betrieb des DOC sicherzustellen und die Entstehung eines klassischen Einkaufszentrums zu vermeiden sind zwischen Standortgemeinde und DOC-Betreiber über die Festsetzungen der Bauleitplanung hinausgehende Vereinbarungen zu treffen (z. B. hinsichtlich der Preisstruktur, Alter des Warenangebotes oder Größenordnung und Zusammensetzung der Randsortimente in den einzelnen Outlet-Stores).

Diese Stellungnahme ergeht in Übereinstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme ergeht nach Vorlage entsprechender Planunterlagen.

Als Anlage habe ich zudem mit der Bitte um Kenntnisnahme ein Schreiben der AKN Eisenbahn AG sowie das Antwortschreiben der Landesplanung beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Norbert Schlick