

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Abteilung IV 5 Landesplanung und Vermessungswesen

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

Im Zeichen: IV 61-20-02-32/ IV 61-26-118 ja-sta 46
Ihre Nachricht vom: 25.09.2007
Mein Zeichen: IV 541 - 603.111
Meine Nachricht vom:

24531 Neumünster

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

nachrichtlich:

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt
und ländliche Räume
des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung Naturschutz, Forstwirtschaft und Jagd
(V 532)
Mercatorstraße 3

24106 Kiel

IV 64

im Hause

02. November 2007

32. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 / Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“; Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB; nachrichtliche Information über die Bauleitplanung vom 25.09.2007

Den Inhalt Ihres Schreibens vom 25. September 2007, mit dem Sie die Planunterlagen zur 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt haben, habe ich zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage meiner bisherigen Stellungnahmen vom 02. März 2006 und 07. März 2007 zur den Planungsanzeigen vom 09. Dezember 2005 und 15. Februar 2007 stelle ich aus raumordnerischer Sicht erneut 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 Desig-

ner-Outlet-Center) mit max. 20.000 qm Verkaufsfläche als besondere Form des großflächigen Einzelhandels geeignet ist.

Unter der Voraussetzung, dass der Entwurf der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster durch die Ratsversammlung verbindlich beschlossen wird und die Regelungen des Grundvertrages im weiteren Bauleitplanverfahren übernommen und wie in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt weiter differenziert werden, sowie der Vorlage entsprechender Nachweise vor dem Satzungsbeschluss über die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“, kann bestätigt werden, dass der Ausnahmetatbestand zur Überwindung des städtebaulichen Integrationsgebotes nach Ziffer 7.5 Abs. 6 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans erfüllt worden ist.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ des Planungsbüros Junker und Kruse mit Stellungnahme vom 07. März 2007 gestellten Maßgaben sind in die vorliegende Bauleitplanung weitgehend übernommen worden.

In diesem Zusammenhang macht das Referat für Städtebau und Ortsplanung im Innenministerium jedoch darauf aufmerksam, dass gegen die getroffenen Regelungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf insbesondere bezüglich der zulässigen Sortimentsbereiche (Ziff.1.a) und 3 - 5) grundsätzliche rechtliche Bedenken bestehen. Gleiches gilt für die Regelung einer höchst zulässigen durchschnittlichen Ladenverkaufsfläche von 250m² (Ziff.1). Die differenzierten Regelungen bewegen sich im Grenzbereich des planungsrechtlich Regelbaren; für derartige Regelungen ist keine hinreichende städtebaurechtliche Grundlage mit § 1 Abs. 9 BauNVO gegeben. Auch die öffentlich-rechtlichen und privaten Vertragswerke – in Ergänzung zu den Regelungen des Bebauungsplanes – sind nicht geeignet, die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes rechtssicher zu konkretisieren und auf Dauer vollzugsfähig umzusetzen.

Im Hinblick auf eine tragfähige Abwägungsentscheidung und auf eine hinreichende Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele ist es erforderlich, den konzeptionellen Ansatz des DOC als Sonderprojekt des Einzelhandels inhaltlich eindeutig zu definieren und öffentlich-rechtlich zu erfassen. Aus Sicht des Innenministeriums ist dieses ausschließlich umsetzbar im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB. Das Instrument ermöglicht durch die Neuregelungen der Novelle 2007 die Rückkopplung des konkreten Vorhabens aus einer allgemeinen Beschreibung der zulässigen Nutzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ausweisung SO-großflächiger Einzelhandels-Einkaufszentrum gem §11 Abs.3 BauNVO) durch die Regelungen des Durchführungsvertrages, der nur das konkrete Vorhaben (DOC) zum Gegenstand hat. Durch dieses Instrument wird nicht nur das aktuelle Vorhaben Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens,

sondern es ermöglicht auch künftig eine dezidierte rechtliche Steuerung durch die Stadt. Im Falle von Konzept- und Nutzungsänderungen wäre der Durchführungsvertrag jeweils an die veränderte Konzeption anzupassen und fortzuschreiben. Insoweit wird der Ansatz der Stadt, das Vorhaben durch ein Monitoring fortlaufend zu begleiten, mit einem rechtlichen Steuerungsinstrument unterlegt.

Für die Planung sind zudem begleitende städtebauliche Handlungsansätze (insbesondere ‚DOC-Synergien für die Stadt‘ - Studie des Büro Claussen-Seggelke, Januar 2007) aufgezeigt worden, die die Möglichkeiten der Entwicklung von Synergien einer städtebaulich-strukturellen Verbindung des DOC-Projektes mit der Innenstadt eröffnet. Den Planungunterlagen ist bisher nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Stadt bestimmte Handlungsansätze und Vorschläge zu eigen macht. Im Hinblick auf die aufgezeigte Abwägungsargumentation einer verträglichen Entwicklung des Außenstandortes des DOC mit der Innenstadt ist es unabdingbar, dass die Stadt verdeutlicht, welche der unterstützenden Maßnahmen für die Innenstadt sie aufgreift und dauerhaft umsetzt.

Im Ergebnis kann bestätigt werden, dass die vorliegende Bauleitplanung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Center (DOC) in Neumünster den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn die o.a. Voraussetzungen erfüllt werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor.

Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen


Norbert Schlick