

Drucksache Nr.: 0244/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	18.12.2003	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	20.01.2004	N	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	03.02.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**29. Änderung des Flächennutzungsplanes
1990 "Sondergebiet An der Bullenwiese"
(B-Plan Nr. 95 "An der Bullenwiese")**
- Sachstandsdarstellung zur Beschlusslage
im Bereich des Einzelhandels -
**Handlungsempfehlungen für die
Nahversorgung -**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

Antrag:

1. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster ist für das Grundstück Grüner Weg 42 – 46 zwischen der Wohnbebauung Grüner Weg 22 und Grüner Weg 48 nördlich und südlich des Grundstückes, dem Landschaftsschutzgebiet Stadtrand Neumünster im Westen und dem Grünen Weg im Osten wie folgt zu ändern:

Anstelle von gewerblicher Baufläche sind eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzung“ und für den südlichen Teilbereich eine naturbelassene Grünfläche darzustellen.

2. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Noch nicht zu beziffernde Kosten für Gutachten

Begründung:

Die Sachstandsdarstellung beruht auf den Drucksachen 636 / 98 vom 5. August 2002 (TOP 25. der Ratsversammlung vom 03.09.2002) und 0147 / 2003 / DS vom 1. September 2003 (TOP 19. der Ratsversammlung vom 30.09.2003 / 01.10.2003).

Veranlasst durch das Gutachten der GMA „Die Stadt Neumünster als Einzelhandelsstandort“ aus dem Jahr 2001 und der Entwicklung des Einzelhandels, speziell auch im Bereich der Nahversorgung, ist der Bericht der Verwaltung zur Einzelhandels- und Verkehrssituation in Neumünster (DS 636 / 98) erstellt worden. Dort ist in Kapitel 5.1 „Bewertung und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Nahversorgung“ dargelegt worden, welche Situation für die bestehende Nahversorgung in den Stadtteilen eintreten kann, wenn die Entwicklung nicht in einen städtebaulich verträglichen Rahmen gelenkt würde. Für die Verwaltung bedeuten die dort beschriebenen Handlungsmöglichkeiten: „Als Handlungsmöglichkeiten bieten sich folgende Alternativen:

- Beschränkung der Ansiedlungsvorhaben auf die Kerne der Stadtteile,
- Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Stadt, um ggf. Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen zu können,
- Schaffung von Plan- / Baurechten für evtl. Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben und
- Entwicklung von stadtbildprägenden Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes in Zusammenarbeit mit den Grund- / Betriebseigentümern“,

dass keine neuen Standorte entwickelt werden, um die vorhandene Nahversorgung nicht zu gefährden. Zu Ziffer 1. a) der DS 636 / 98 „Handlungsempfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Nahversorgung (Kapitel 5.1)“ sind keine Änderungsanträge eingebracht worden, so dass dieser Antragspunkt im Prinzip einstimmig beschlossen worden ist.

Nach dem Abarbeiten des Prüfauftrages zur Liberalisierung der Sortimentsbeschränkung in den Bebauungsplangebieten durch ein Gutachten der GMA aus dem Jahr 2003 ist die Drucksache 0147 / 2003 / DS vom 1. September 2003 „GMA – Verträglichkeitsuntersuchung zur Aufhebung von Sortimentsbeschränkungen in Bebauungsplangebieten“ in die Ratsversammlung am 30.09.2003 / 01.10.2003 als TOP 19. eingebracht worden. Im Gutachten sind die Auswirkungen einer kompletten und einer tlw. Aufhebung der Sortimentsbeschränkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgungsbereiche untersucht worden. Darüber hinaus ist die GMA noch auf Gefährdungspotenziale für die Nahversorgung in der Innenstadt und im Stadtteil Wittorf durch mögliche Ansiedlungsvorhaben in der Rendsburger Straße und im Grünen Weg eingegangen. In Antragsziffer 2. der DS 0147 / 2003 / DS vom 1. September 2003 hat die Verwaltung vorgeschlagen „Die Verwaltung wird beauftragt, die Inhalte der GMA – Verträglichkeitsuntersuchung bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes und der Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen.“

Zu Antragsziffer 2. der o. g. Drucksache sind folgende Änderungsanträge eingebracht worden:

a) Von der SPD-Fraktion

Punkt 2. der Verwaltungsvorlage wird wie folgt ergänzt:

Dabei ist im SO-Gebiet Freesenburg die Sortimentsbeschränkung Food / Non Food von 75 : 25 auf 50 : 50 zu ändern.

Weitere Änderungen des B-Planes Nr. 158 1. Änderung (Freesenburg) sind nicht vorzusehen.

b) Von der CDU-Fraktion

... mit folgendem Wortlaut nach Ziffer 2.:

Mit folgenden Ergänzungen bzw. Einschränkungen:

1. Im SO-Gebiet Freesencenter bleibt es bei der Sortimentsbeschränkung von 75 % Food und 25 % Non Food.
2. Im leerstehenden Real-Gebäudeteil ist es verträglich, wenn dieser Bereich von einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriefachmarkt genutzt wird.
3. Im südlichen Bereich Grüner Weg (Lekkerland) wird ein Einzelhandelsmix in großflächigem Maßstab zugelassen (Verlagerung der Verkaufsflächen Wandmaker und Aldi).

Angenommen und beschlossen wurde der Antrag der CDU-Fraktion.

Mit dieser Entscheidung der Ratsversammlung vom 30.09.2003 / 01.10.2003 gibt es einen Widerspruch zum Beschluss der Ratsversammlung vom 03.09.2002 zu TOP 25. DS 636 / 98), Antragsziffer 1. a) Handlungsempfehlung im Bereich der Nahversorgung und ein Widerspruch in der Beschlussfassung zur Antragsziffer 2. der Drucksache 0147 / 2003 / DS selbst. Im Bericht der Verwaltung zur Einzelhandels- und Verkehrssituation, fußend auf dem GMA-Gutachten „Die Stadt Neumünster als Einzelhandelsstandort“ hat die Verwaltung in Kapitel 5.1 Handlungsempfehlungen im Bereich der Nahversorgung vorgeschlagen, Ansiedlungsvorhaben auf die Kerne der Stadtteile zu beschränken; dies ist mit der Antragsziffer 1.a der DS 636 / 98 einstimmig beschlossen worden.

In der Drucksache 0147 / 2003 / DS „GMA – Verträglichkeitsuntersuchung zur Aufhebung von Sortimentsbeschränkungen in Bebauungsplangebieten“ hat die Verwaltung unter Antragsziffer 2. vorgeschlagen, die Inhalte der Verträglichkeitsuntersuchung bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes und der Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen. Die Verträglichkeitsuntersuchung der GMA fußt auf dem Gutachten der GMA aus dem Jahr 2001 „Die Stadt Neumünster als Einzelhandelsstandort“. Aus beiden Untersuchungen kann nicht hergeleitet werden, dass die Entwicklung des Bereiches Lekkerland am Grünen Weg städtebaulich verträglich ist und hat deshalb auch keinen Eingang gefunden in die Handlungsempfehlungen der Verwaltung. Der Standort Lekkerland ist ein neuer Standort und liegt außerhalb der Kerne der Stadtteile Stadtmitte und Wittorf.

Zu berücksichtigen ist auch eine inzwischen vorgelegte Auswirkungsanalyse der BTE-Unternehmensberatungs GmbH vom November 2003 (siehe Anlage), die die Auswirkungen von möglichen Ansiedlungen am Grünen Weg auf die vorhandene Nahversorgung im Stadtteilzentrum von Wittorf untersucht.

Aus allen drei Gutachten geht hervor, dass am Standort Grüner Weg keine weiteren innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen werden sollten. Am deutlichsten wird dies in der BBE-Wirkungsanalyse dargelegt, mit Hinweis darauf, dass die im Ortskern von Wittorf ansässigen Märkte (Frischemarkt und Discounter) dem Verdrängungswettbewerb nicht standhalten können – wegen schlechterer Standortbedingungen (Zu- / Abfahrt, Stellplätze u. a.) – und dass bei einer Schließung dieser Märkte die noch ansässigen kleineren Betriebe mit ihren Ergänzungsangeboten (Bäcker, Blumenladen, Apotheke, ...) ebenfalls in Gefahr geraten.

Wie schon angeführt, sind die Beschlüsse der Ratsversammlung zur Entwicklung des Einzel-

handels im Bereich der Nahversorgung widersprüchlich. Bei den sich diametral gegenüberstehenden Beschlüssen ist es für die Verwaltung nicht möglich, die beschlossene Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes schlüssig aus sich selbst heraus zu entwickeln. Die Aufstellung eines in sich schlüssigen Einzelhandelskonzeptes wird für eine Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel der Ermöglichung von neuen Einzelhandelsflächen erforderlich werden, was der Innenminister bereits bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 (Erweiterung der Firma Nortex) thematisiert hat. Auf einer Veranstaltung Ende Oktober hat der Innenminister das Vorliegen einer schlüssigen Einzelhandelskonzeption – insbesondere für die Nahversorgung wegen des Nachfragedrucks von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern in Kombination – aus der heraus städtebaulich begründet werden kann, dass Ansiedlungsvorhaben verträglich sind, zur Handlungs- und Prüfmaxime seiner Behörde erklärt.

Aus den vorstehend genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet An der Bullenwiese“ nicht einzuleiten. Für den Fall, dass diesem Beschlussvorschlag nicht gefolgt wird, sind die Antragspunkte 2. – 4. zu beschließen.

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.09.2003 / 01.10.2003 unter TOP 19. „GMA – Verträglichkeitsuntersuchung zur Aufhebung von Sortimentbeschränkungen in Bebauungsplangebieten“ beschlossen, „im südlichen Bereich Grüner Weg (Lekkerland) wird ein Einzelhandelsmix im großflächigen Maßstab zugelassen (Verlagerung der Verkaufsflächen von Wandmaker und Aldi)“. Um dieses realisieren zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 95 „An der Bullenwiese“ mit geänderten Planungszielen erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf die Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzung“ und naturbelassener Grünfläche anstelle von gewerblicher Baufläche. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzung“ soll die zukünftige Einzelhandelsnutzung planrechtlich ermöglicht werden und mit der Darstellung einer naturbelassenen Grünfläche für den südlichen Teil des Grundstückes wird der Flächennutzungsplan an die Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Neumünster angepasst.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Flächennutzungsplanänderung werden die vorliegenden Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahr 2001 und 2003 sowie der BBE aus dem Jahr 2003 und die Beschlüsse der Selbstverwaltung auf ihre Plausibilität hin zu prüfen sein, um wie bereits ausgeführt, ein in sich schlüssiges Einzelhandelskonzept entwickeln zu können. Dazu ist ggf. die Beauftragung für ein neues Einzelhandelsgutachten notwendig, das für den Bereich der Nahversorgung zu gänzlich anderen Ergebnissen kommt als die vorliegenden Gutachten der GMA und BBE (s. o.) aber auch der GfK aus dem Jahre 1991 – 1995.

Weiterhin ist die Anpassung des Landschaftsplanes der Stadt Neumünster an die geänderte Planung notwendig. Im Zuge der Fortführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 95 „An der Bullenwiese“ werden verschiedene Untersuchungen / Gutachten erforderlich:

- Die allgemeine Vorprüfung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben,
- ggf. die Aufstellung eines Grünordnungsplanes,
- eine Verkehrsuntersuchung, ob die Knotenpunkte Altonaer Straße / Grüner Weg und Grüner Weg / Lindenstraße sowie der Grüne Weg selbst den zusätzlichen Verkehr der neuen Ein-

zelhandelseinrichtungen bewältigen können, da die vorhandenen Verkaufsstätten weiter betrieben werden und

- ein Schallgutachten, in dem die vom großflächigen Einzelhandel ausgehenden Lärmemissionen – insbesondere durch den Lieferverkehr und Stellplatzverkehr – gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung bewertet werden.

Die Verwaltung geht nicht davon aus, dass mit dem Beschluss der Ratsversammlung vom 30.09.2003 / 01.10.2003 „... (Verlagerung der Verkaufsstätten von Wandmaker und Aldi)“ in die Zulässigkeit der vorgenannten Einzelhandelsbetriebe am jetzigen Standort eingegriffen werden soll. Für den Fall, dass dieses doch beabsichtigt sein sollte, müsste der Bebauungsplan Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ geändert werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung eines Grundstückes vom Eigentümer Entschädigung verlangt werden kann.

Diese Drucksache hat dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Gutachten der BBE