

Drucksache Nr.: 0327/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	25.05.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158
"Gewerbegebiet Freesenburg"
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Das Gutachten der GESA – Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH – zu den möglichen Auswirkungen der Ansiedlung von Aldi und Kloppenburg im Freesencenter wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ für das Gebiet beiderseits der Straße Freesenburg zwischen der Grünachse am Baumschulengraben, dem Kleingartenweg und den Grundstücken an der Wasbeker Straße (Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Sondergebiet Freesenburg“) im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
3. Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen; die Träger öffentlicher Belange sind zu

beteiligen.

4. Die Ergebnisse der Bürgeranhörung werden zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat in ihrer Sitzung am 02.12.2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ beschlossen.

Bei der frühzeitigen Bürgeranhörung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 am 22. Januar 2004 während der Sitzung des Stadtteilbeirates Böcklersiedlung / Bugenhagen wurden sowohl vom Stadtteilbeirat als auch von Bürgern Bedenken gegen eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung im Freesencenter vorgebracht. Die Bedenken gehen dahin, dass die Nahversorgung im Stadtteil beeinträchtigt wird. Ähnliche Bedenken, auch mit Verweis auf die vorliegenden Gutachten der GMA, wurden von Seiten des in der Böcklersiedlung ansässigen Einzelhandels wie von drei Wirtschaftsverbänden vorgebracht.

Um diese Bedenken gerecht abwägen zu können, wurde das Büro GESA – Institut für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH aus Hamburg – von der Metro in Zusammenarbeit mit der Stadt Neumünster beauftragt, die möglichen Auswirkungen der Ansiedlung von Aldi und Kloppenburg im Freesencenter sowie von Lidl an der Wasbeker Straße auf die Nahversorgung zu untersuchen. Der Schwerpunkt der Untersuchung sollte dabei auf der Nahversorgung in Neumünster liegen, insbesondere der in den Stadtteilen Böcklersiedlung / Bugenhagen, Faldera und der westlichen Innenstadt aber auch der in den angrenzenden Nachbargemeinden. In der Untersuchung kommt das Büro GESA zu dem Schluss, dass die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Freesencenter im Wesentlichen städtebaulich verträglich ist.

Die Analyse der Angebotssituation für Güter des täglichen Bedarfs sowie die Auswertung der möglichen Umsatzverteilungen kommen zu dem Ergebnis, dass die möglichen Umsatzumverteilungen unter der Marke von 10 % liegen bei denen lt. Rechtsprechung eine städtebauliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. D. h. nicht, dass wenn die Umverteilungswerte unter 10 % liegen keine Auswirkungen eintreten werden. Es ist sehr wohl die Überlegung anzustellen, ob nicht auch Umverteilungswerte von 5 – 8 % in Verbindung z. B. mit einer schlechteren Standortlage (Größe der Verkaufsfläche, Stellplatzangebot u. a.) zu Betriebsaufgaben führen können. Auf der anderen Seite ist auch die Betrachtung anzustellen, ob eine Planung und damit eine mögliche Veränderung immer abzulehnen ist, oder ob zumindest nicht zu prüfen ist, ob eine Veränderung der vorhandenen Situation dergestalt möglich ist, dass vorhandene Akteure über Entwicklungsmöglichkeiten (z. B. Erweiterung der Verkaufsfläche o. ä.) verfügen und somit auch auf eine Veränderung reagieren können.

Nach Auswertung der vorliegenden Wirkungsanalyse der GESA ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass trotz der nicht ganz auszuräumenden Bedenken, die Möglichkeit der Stärkung der oberzentralen Funktion Neumünsters – im Sinne der Stärkung der Nahversorgung im Naheinzugsgebiet des Vorhabens wie in der Gesamtstadt aber auch der der Minderung von Kaufkraftabflüssen u. a. – nicht ausgeschlossen werden soll. Mit der vorliegenden Wirkungsanalyse der GESA, den anderen vorliegenden Einzelhandelsgutachten und dem während der öffentlichen Auslegung eingehenden Anregungen verfügt die Stadt Neumünster dann über ein Informationsmaterial, das es ihr ermöglicht eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Belange vorzunehmen.

Den bei der Bürgeranhörung vorgebrachten Anregungen ist insoweit entsprochen worden, als dass die zu ändernden textlichen Festsetzungen zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzung im Freesencenter so eng wie möglich gefasst worden sind. Zum anderen sind die in der Bürger-

anhörung vorgebrachten Anregungen zum Erhalt / zur Beeinträchtigung der vorhandenen Nahversorgung durch die vorliegende Wirkungsanalyse weitgehend ausgeräumt worden.

Unterlehberg

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Niederschrift der Bürgeranhörung
- Auszug aus der Wirkungsanalyse