

Fachdienst 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung		
Ein- gang 02. Jan. 2012		
61/	61/2	61/3

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



Der Ministerpräsident | Staatskanzlei
Postfach 71 22 | 24171 Kiel
Oberbürgermeister
der Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung
Postfach 26 40
24531 Neumünster

*FxL 6 04.01.
h.)*

Abteilung StK 3 Landesplanung

Ihr Zeichen: 61-20-02-37 / 61-26-104 ja-sta 41
Ihre Nachricht vom: 09.11.2012
Mein Zeichen: StK 331-603.111
Meine Nachricht vom: 22.12.2011

Stefan Kosinsky
stefan.kosinsky@stk.landsh.de
Telefon: 0431 988-1735
Telefax: 0431 988-611-1735

nachrichtlich:

Ministerium für Energiewende, Landwirt-
schaft, Umwelt und ländliche Räume
des Landes Schleswig-Holstein
V 53
Mercatorstraße 3
24106 Kiel

Innenministerium des
Landes Schleswig-Holstein
Referat Städtebau und Ortsplanung,
Städtebaurecht
IV 26
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

21. Dezember 2012

**Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungs-
gesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVBl. Schl.-H. S. 232),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landes-
verwaltungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 15. Dezember 2005 (GVBl.
Schl.-H. S. 542)**

- **Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und**
- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Einkaufszentrum Sagerviertel“ der Stadt Neumünster;**

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und nachrichtliche Information über die Bauleitplanung vom 09. November 2012

Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung / nachrichtliche Information über die Bauleitplanung) zur geplanten Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ für das im

Stadtteil Mitte gelegene Gebiet „zwischen „Am Teich 1-8, Gänsemarkt, Kaiserstraße, Bahnhofstraße mit Ausnahme der Grundstücke Bahnhofstraße 35-41 und der Fabrikstraße 2-22““ und des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sagerviertel“ der Stadt Neumünster für das im Stadtteil Stadtmitte gelegene Gebiet „begrenzt durch den Konrad-Adenauer-Platz, die Kaiserstraße, Bahnhofstraße, Amteich – einschließlich der Einmündungen Wasbeker Straße und Schleusberg – sowie dem Gänsemarkt“ der Stadt Neumünster sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt habe ich Kenntnis genommen.

Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2011 zum Stand der Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 12. Dezember 2011 geäußert und eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der Ergebnisse der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse und einer entsprechend konkretisierten Bauleitplanung in Aussicht gestellt.

Gegenüber dem Stand der Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 12. Dezember 2011 haben sich insoweit wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung sind, ergeben, als dass auf der Grundlage entsprechender gutachterlicher Untersuchungen vollwertige und bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend konkretisierte Planunterlagen vorgelegt worden sind:

- Im Rahmen der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine dargestellte Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum“ geändert werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 sollen die sonstigen Sondergebiete SO 1 „Großflächiger Einzelhandel: Einkaufszentrum“ und SO 2 „Parkhaus/Stellplätze“ festgesetzt werden. Zudem ist südlich an das SO 1 angrenzend die Festsetzung von drei Kerngebieten vorgesehen.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 „Großflächiger Einzelhandel: Einkaufszentrum“ soll ein Einkaufszentrum mit bis zu 22.800 qm Verkaufsfläche (bisher bis zu 25.000 qm Verkaufsfläche) zugelassen werden. Die innerhalb des Einkaufszentrums zulässigen Sortimente werden definiert und Verkaufsflächenobergrenzen je Sortiment festgesetzt. Zudem sollen innerhalb des Einkaufszentrums gastronomische Betriebe mit bis zu 1.500 qm Geschossfläche, Dienstleistungsbetriebe und Büros zugelassen werden.

Weiterhin sollen innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 Büro- und Verwaltungsnutzungen, einschließlich von Räumen Freier Berufe, mit bis zu 3.500 Geschossfläche, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie bis zu zwei Wohnungen zugelassen werden.

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 2 sollen ein Parkhaus bzw. die Errichtung von Stellplätzen zugelassen werden.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung unter Bezugnahme auf die landesplanerischen Stellungnahmen vom 09. November und 22. Dezember 2011 wie folgt Stellung:

Das Planvorhaben zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit bis zu 22.800 qm Verkaufsfläche ist dem Makrostandort Oberzentrum Neumünster räumlich-funktional richtig zugeordnet (Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP).

Der Mikrostandort im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster vom 02.12.2008 entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP.

Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse – einschließlich einer summarischen Bewertung der Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums und des Designer-Outlet-Centers kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Neumünster und der benachbarten zentralen und nicht-zentralen Orte im Einzugsbereich des Planvorhabens kommen wird. Trotz Umsatzumverteilungsquoten von teilweise teilweise deutlich über 10% wird in der Gesamtschau nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gerechnet (Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 4 und 5 LEP). Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen. Erkennbar sachfremde Erwägungen sind nach hiesiger Auffassung nicht angestellt worden.

Vor diesem Hintergrund wird festgestellt, dass der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Einkaufszentrum Sagerviertel“ der Stadt Neumünster und den damit verbundenen Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Zustimmung der Landesplanung erfolgt mit der Einschränkung, dass dem Planvorhaben keine bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Belange, wie z. B. verkehrliche, immissionsschutzrechtliche oder denkmalrechtliche Aspekte, entgegenstehen bzw. mögliche Probleme im laufenden Bauleitplanverfahren gelöst werden können.

Die Zustimmung der Landesplanung wird zudem mit folgenden Hinweisen verbunden:

1. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt bzw. innenstadtnah wird häufig mit der Hoffnung verbunden, die Anziehungskraft und Attraktivität der Innenstadt und damit die Kaufkraftbindung zu erhöhen, städtebauliche Missstände zu beheben oder brachliegende bzw. minder genutzte Innenstadtfächen wiederzubeleben. Die Ansiedlung kann aber auch – wie die vorliegende raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse deutlich aufgezeigt hat - negative Auswirkungen auf das Standortgefüge haben. Im Einzelfall können Verdrängungseffekte für bestimmte Standortbereiche in der Innenstadt sichtbar werden, wenn schon ein deutlicher Flächenüberhang zu verzeichnen ist. Zudem werden regelmäßig eher Filialbetriebe gestärkt, der örtliche Fachhandel nur in begrenztem Umfang. Die Standortgemeinde kann im Rahmen der Bauleitplanung die Rahmenbedingungen für eine solche Centerentwicklung beeinflussen. Damit positive Wirkungen eintreten können, sind aus hiesiger Sicht insbesondere folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- a. Räumliche Integration des Standortes in ein gewachsenes Geschäftszentrum. Die Bildung von autarken Centern als „Stadt in der Stadt“ ist zu vermeiden, damit ein Kundenmagnet für den bestehenden Einkaufsbereich entstehen kann und eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt insgesamt möglich wird.
- b. Augenmaß bei der Dimensionierung der Verkaufsflächen und dem Nutzungskonzept. Das Center sollte sich hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufsflächen organisch in die Innenstadt einfügen und diese nicht erdrücken. Das Branchenkonzept sollte idealerweise in der Innenstadt unterrepräsentierte Betriebsformen und –größen umfassen und Angebotslücken schließen.

Insoweit wird der Umsetzung der im Rahmen der Begründung der o.a. Bauleitplanung dargestellten Maßnahmen für den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt bzw. Fördermaßnahmen für die Innenstadt eine besondere Bedeutung zukommen. Die Stadt Neumünster steht hier im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit in der Verantwortung.

2. Das Planvorhaben ist nicht Bestandteil des Beschlusses des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster vom 02.12.2008 geworden. Eine Fortschreibung des Konzeptes auf der Grundlage der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen wird aus hiesiger Sicht für erforderlich gehalten.
3. Die Absicht, u.a die Passage (Mall), auch soweit dort nach anderen Regelungen zugelassene Verkaufsaktionen stattfinden, und die Abstellflächen für Einkaufswagen nicht als Verkaufsfläche zu werten (Ziffer B 2.2 Verkaufsflächen der Begründung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. Ziffer B 2.1.2 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 104 der Stadt Neumünster) ist vor dem Hintergrund der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04), dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung) zu überprüfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören danach auch die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

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.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen


Stefan Kosinsky