Schleswig-Holstein
Der echte Norden

SH

Schleswig-Holstein
Der Ministerpräsident
Staatskanzlei

Fachdienst 61
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Eingang 29. Juni 2015
61/1 | 61/2 | 61/3

Der Ministerpräsident | Staatskanzlei
Postfach 71 22 | 24171 Kiel

Oberbürgermeister
der Stadt Neumünster
Fachbereich IV
Fachdienst Stadtplanung
Postfach 26 40
24531 Neumünster

nachrichtlich:

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

Ministerium für Inneres
und Bundesangelegenheiten
des Landes Schleswig-Holstein
Referat Städtebau und Ortsplanung,
Städtebaurecht
IV 26
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Landesplanung

Ihr Zeichen: IV 61-26-128_II Loe
Ihre Nachricht vom: 18.05.2015
Mein Zeichen: StK 331 - 11608/2015
Meine Nachricht vom: -

Stefan Kosinsky
Stefan.Kosinsky@stk.landsh.de
Telefon: +49 431 988-1735
Telefax: +49-431-988-6-111735

25. Juni 2015

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8);

- **Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik";**

Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 LaPlaG vom 18. Mai 2015

Die Stadt Neumünster plant im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik" für das Gebiet „Haart, Geilenbek, Kleingartenanlage „Erdenglück" und der Bebauung an der Emil-Köster-Straße im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg" in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Störpark" die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes und eines Elektrofachmarktes.

Innerhalb des leer stehenden Objektes des ehemaligen Baumarktes Praktiker sollen ein Sonderpostenmarkt (Thomas Philipps) mit bis zu 4.000 m^2 Verkaufsfläche (VK), davon maximal 25% für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, und ein Elektrofachmarkt (Expert Elektronikmärkte Nord GmbH) mit bis zu 2.500 m^2 VK errichtet

werden. Bei der Ansiedlung des Elektrofachmarktes handelt es sich um eine Verlagerung innerhalb der Stadt Neumünster vom bestehenden Standort im Industriegebiet Wittland in den Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung.

Dazu sollen die Festsetzungen im bestehenden sonstigen Sondergebiet SO2 „Bau- und Gartenmarkt" des Bebauungsplans Nr. 128 der Stadt Neumünster entsprechend angepasst werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 bzw. der Standort „Köstersche Fabrik/Störpark" ist im von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort Typ A, d.h. als Ergänzungsstandort für vorwiegend großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung eingestuft worden. Der etablierte Einzelhandelsstandort liegt außerhalb des definierten Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Neumünster.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt vorläufig Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (Reg.-Plan (alt) III).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen wie der geplante Kombinationsstandort Sonderpostenmarkt mit bis zu 4.000 m^2 VK / Elektrofachmarkt mit bis zu 2.500 m^2 VK im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 sind dem Makrostandort Oberzentrum Neumünster räumlich-funktional richtig zugeordnet (Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010).

Der Mikrostandort außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Neumünster widerspricht in Bezug auf die geplante umfangreiche Erweiterung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentanteils den Zielen und Leitsätzen des von der Stadt im Zuge der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Designer-Outlet-Center (DOC) am 02. Dezember 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Kernpunkte des Konzeptes sind u.a.

- die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt" als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel,
- die Festlegung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten, Sonderstandorten Typ A als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und Sonderstandorten Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels (Standorte Nortex und DOC), sowie
- der an den Sonderstandorten grundsätzlich restriktiv zu behandelnde, weitere Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen über den Bestandsschutz hinaus.

Der Fachgutachter und Urheber des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat im Zuge der bereits angelaufenen Weiterentwicklung des Sonderstandortes Typ A „Köstersche Fabrik/Störpark" innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1 „Einkaufszentrum Störpark zuletzt im Oktober 2011 u.a. folgendes festgestellt:

- Mit einer geringfügigen Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes und der Shop-Flächen im SO1 „Einkaufszentrum Störpark", Teilgebiet A, sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente im SO1, Teilgebiet C, und im SO2 „Bau- und Gartenmarkt" sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen anzunehmen.
- Gleiches gilt in Folge der vergleichsweise geringen quantitativen Größenordnung auch für die grundsätzlich Einzelhandelskonzept-konforme Erweiterung der nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen.

Die BBE Handelsberatung kommt in ihrer „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes am Standort Störpark in Neumünster" vom März 2015 u.a. zu folgenden Ergebnissen, die zur Kenntnis genommen werden:

- Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet zu erwarten.
- Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung im Stadtgebiet und den Nachbargemeinden.

Eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsflächen des Elektrofachmarktes und/oder eine Kompatibilitätsprüfung der Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 mit den Zielen und Leitsätzen des am 02. Dezember 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist nicht Bestandteil der Planunterlagen. Ebenso fehlt eine Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt.

Die Entscheidungen über die Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 müssen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und Selbstverantwortung auf der Ebene der Stadt Neumünster getroffen werden.

Aus raumordnerischer Sicht sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung und bedürfen vor einer abschließenden Stellungnahme noch einer entsprechenden Klarstellung durch die Stadt Neumünster:

- Die Planinhalte sind mit einer Abkehr von den bisher formulierten und politisch beschlossenen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verbunden. Insoweit bestehen bezüglich der Kompatibilität der Planinhalte, die u.a. die Errichtung von bis zu 3.500 m^2 zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche vorsehen (Elektrofachmarkt mit bis zu 2.500 m^2 VK und Sonderpostenmarkt mit bis zu 1.000 m^2 VK (25 % von 4.000 m^2 Gesamtverkaufsfläche)), grundsätzliche Bedenken. Die geplanten Entwicklungsoptionen stehen den im Zuge des Konzeptes von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Zielen und Grundsätzen in nicht unerheblicher Form entgegen. Die Inhalte des Konzeptes und deren Einhaltung sind u.a. maßgeblich für die Zustimmung des Landes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des DOC und des Innenstadt-Einkaufszentrums gewesen. Die Nichtbeachtung der Ziele und Leitsätze des Konzeptes kann zu Abwägungsfehlern im Rahmen der Bauleitplanung führen. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6

Nr. 11 BauNVO können laut aktueller Rechtsprechung nur dann als Begründungs- und Abwägungshilfe in der Bauleitplanung herangezogen werden, wenn sie nachvollziehbar und widerspruchsfrei sind.

Aus landesplanerischer Sicht wird vor diesem Hintergrund empfohlen, unter Einbeziehung der Planungen für den Elektrofachmarkt eine Stellungnahme durch den Fachgutachter des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einzuholen. An den Zielen und Leitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte festgehalten und der Sonderstandort „Störpark" nur auf der Basis der vom Fachgutachter noch als kompatibel mit dem Konzept eingestuften Planinhalte weiterentwickelt werden.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage entsprechend ergänzter, aussagekräftiger Planunterlagen.

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.

Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten behält sich im weiteren Verfahren eine ergänzende Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen

S. Kosinsky

Stefan Kosinsky