

AZ: 61-16-10-01 / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 0848/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	08.11.2016	Ö	Kenntnisnahme
Planungs- und Umweltausschuss	17.11.2016	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	22.11.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- Prüfung und Entscheidung über Hinweise und Anregungen
- Abschließender Beschluss
- Bekanntmachung

A n t r a g:

1. Die Ratsversammlung hat die während der Beteiligungen in analoger Anwendung von §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Personen, Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die Ratsversammlung beschließt
 - a. die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) in der

anliegenden Fassung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, und im Einzelnen

- b. das Leitbild und die Ziele zur Einzelhandelsentwicklung (Kap. 6.2),
 - c. das räumlich-funktionale Standortstrukturmodell (Kap. 6.3),
 - d. die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (Kap. 7.1),
 - e. die Empfehlungen zur Sicherung und Verbesserung der wohnungs- und wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung (Kap. 7.3),
 - f. die Neumünsteraner Sortimentsliste (Kap. 8.),
 - g. die Steuerungsregeln 1 bis 3 (Kap. 9.1) und
 - h. dass die Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung der Stadt Neumünster auf der Basis des fortgeschriebenen EHK erfolgen soll.
3. Der abschließende Beschluss zur Fortschreibung des EHK ist ortsüblich bekannt zu machen

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

B e g r ü n d u n g :

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte – als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung insbesondere von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Vor dem Hintergrund der gravierenden Veränderungen in der Neumünsteraner Einzelhandelslandschaft hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 19.03.2013 die Einleitung einer Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus 2008 beschlossen. Nach rechtlicher Prüfung zu Einzelfragen wurde der Beschluss zur Verfahrensfortführung am 15.12.2015 von der Ratsversammlung bestätigt.

Zu 1. Prüfung und Entscheidung über Hinweise und Anregungen

Der überarbeitete Entwurf zur Fortschreibung wurde von dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.04.2016 gebilligt und zur Durchführung von Beteiligungsschritten bestimmt. Zunächst wurde am 08. Juni 2016 eine öffentliche Informationsveranstaltung unter Einbindung aller Stadtteilbeiräte durchgeführt (siehe Niederschrift

– **Anlage 1**). Anschließend fanden eine 6-wöchige öffentliche Auslegung sowie eine Abstimmung mit den Nachbarkommunen und relevanten Ober- und Mittelzentren sowie eine Beteiligung von berührten Trägern öffentlicher Belange, Verbänden, Beiräten und Beauftragten statt. Die daraus hervorgegangenen Stellungnahmen sind der anliegenden Tabelle zu entnehmen (**Anlage 2**). Sie sind jeweils mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung versehen. An einigen Stellen wurde der Entwurf des EHK aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet und ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ist der Entwurf überwiegend auf Lob und Zustimmung gestoßen. Dabei wurde mehrfach auf die Wichtigkeit der konsequenten Anwendung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes bei Neuansiedlungs- oder Erweiterungswünschen hingewiesen, da sich nur durch eine dauerhaft konzeptgetreue Umsetzung die nötige „abwägungsrechtliche Tragkraft“ entfalten kann.

Zu 2. Abschließender Beschluss

Grundsätzlich kann ein Einzelhandelskonzept nur dann eine Steuerungsfunktion entfalten, wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Selbstverwaltung entsprechend eindeutig beschlossen wurde.

Die Möglichkeit zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist in Neumünster sowohl für die Stadtentwicklung als auch Daseinsvorsorge der Bevölkerung von herausragender Bedeutung. Nur über ein beschlossenes gesamtstädtisches Konzept können folgende Ziele erreicht werden

- Schutz und Stärkung des Neumünsteraner Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt hinsichtlich Funktionsvielfalt und Attraktivität
- Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Einzelstandorte
- Erhalt und Stärkung der oberzentralen (Einzelhandels-) Versorgungsfunktion und der Einzelhandelszentralität
- Zentren-verträgliche Weiterentwicklung der ergänzenden Sonderstandorte

Insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs tauchen immer wieder Fragen nach Neuansiedlungsmöglichkeiten bzw. nach Erweiterungsoptionen bei bestehenden Einrichtungen auf.

Relevant ist hierbei die Ansiedlungsregel Nr. 1. Danach erfolgt eine Fokussierung von Nahversorgungseinrichtungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) oder städtebaulich integrierte Lagen. Die Ansiedlungskriterien gelten gleichermaßen für Neuansiedlungen wie für Standorterweiterung im Sinne von Bestandspflege/Anpassung an Markterfordernisse.

Die Größenordnung, in welcher eine Nahversorgungseinrichtung zugelassen werden kann, steht in Abhängigkeit von der Kaufkraftabschöpfung im jeweils zugewiesenen Versorgungsgebiet. Das Versorgungsgebiet kann eine unterschiedliche Ausprägung haben:

- a. Kompaktere Siedlungsbereiche. Hier ergibt sich das zugewiesene Versorgungsgebiet zur Ermittlung der Mantelbevölkerung i. d. R. aus dem 600 m Umkreis
- b. Dünner besiedelte Gebiete (z. B. Gartenstadt): Hier ist ein funktionales Versorgungsgebiet mit größeren Ausdehnungen projektbezogen zu definieren

Bei Anwendung der Ansiedlungsregel für Nahversorgungsbetriebe ergeben sich beispielsweise durchaus Neuansiedlungs- oder Erweiterungsoptionen für Discounter von mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche, so dass sich diese Einrichtungen auch weiterhin dem aktuellen Marktgeschehen anpassen können.

Da jedoch die Ermittlung der vertretbaren Verkaufsflächengröße nur projektbezogen anhand von konkreten Standortfaktoren, Betreibertypik usw. erfolgen kann, werden in dem EH-Konzept keine starren Obergrenzen formuliert. Stattdessen geben die Ansiedlungsregeln zusammen mit den konkreten, standortabhängigen Projektdaten einen ausreichenden Planungs- und Beurteilungsrahmen.

Die Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ ist durch langjährige höchstrichterliche Rechtsprechung vorgegeben.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stand August 2016 ist in Gänze **Anlage 3** zu entnehmen und enthält im Wesentlichen folgende Bausteine:

- Leitbild und Zielsetzung des EHK
- Räumlich-funktionales Standortstrukturmodell
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Empfehlungen zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung
- Neumünsteraner Sortimentsliste
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Für diese Bausteine wird jeweils ein eigener Beschlussantrag formuliert. Dies dient der Klarheit, Eindeutigkeit und künftigen „Belastbarkeit“ als Abwägungsgrundlage, und zwar auch für den Fall einer gerichtlichen Überprüfung.

Das fortgeschriebene EHK ist insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Zu 3. Bekanntmachung

Der abschließende Beschluss zur EHK-Fortschreibung, August 2016 ist ortsüblich bekannt zu geben.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Niederschrift zur öffentlichen Informationsveranstaltung am 08.06.2016
2. Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen sowie den dazugehörigen Abwägungsvorschlägen
3. Endfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neumünster, August 2016