AZ: 61.1 /

Drucksache Nr.: 1167/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.03.2018	Ö	Kenntnisnahme
Planungs- und Umweltausschuss	14.03.2018	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.03.2018	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Monitoring für großflächige Einzelhandelsstandorte
- Handlungsempfehlung

A n t r a g :

Der Handlungsempfehlung der Verwaltung wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

B e g r ü n d u n g :

In der Vergangenheit wurden in Neumünster im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsstandorten bereits verschiedene städtebauliche Verträge zum Monitoring hinsichtlich der konzeptgetreuen Umsetzung abgeschlossen. Zuletzt wurde Ende 2017 der städtebauliche Vertrag zum DOC aus dem Jahr 2008 aufgrund der aktuellen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße – FOC“ fortgeschrieben. Darin wird das bisherige Monitoring auf die neu zugelassenen Sortimente ausgedehnt und

an die übrigen veränderten Festsetzungen angepasst. Der Vertrag wurde im Vorwege zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung am 28.09.2017 notariell beurkundet. Ein anderer städtebaulicher Vertrag zum Monitoring wurde in 2015 im Zusammenhang mit der Phillips-/Expert-Ansiedlung im Bereich Störpark abgeschlossen.

In seiner Sitzung am 01.06.2017 hat der Planungs- und Umweltausschuss im Zusammenhang mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ - Nortex (DS 0976/2013) die Verwaltung beauftragt, zunächst ein Monitoringkonzept für Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet vorzulegen, bevor der für den Sonderstandort Nortex erarbeitete und abgestimmte Städtebauliche Vertrag abzuschließen sei.

Daraufhin hat die Verwaltung mit Drucksache 1043/2013/DS einen entsprechenden Vorschlag für eine konzeptionelle Grundlage zum Monitoring vorgelegt und darin Hintergrund, Rechtsgrundlagen, Einzelfallbezogenheit, Grundbausteine, Methoden usw. erläutert. Nach Einschätzung des Fachausschusses waren die Ausführungen allerdings nicht konkret genug; am 26.09.2017 wurde von der Ratsversammlung unter TOP 32 beschlossen, dass ein (überarbeitetes) Monitoring-Konzept vorzulegen sei.

Eine Recherche der Verwaltung hatte schon zuvor ergeben, dass es für ein „Monitoring-Konzept“, wie es von der Selbstverwaltung gewünscht wurde, bisher weder in der Literatur noch in der Praxis Beispiele gibt. Somit war und ist etwas, was als Orientierung oder zum Vergleich hätten dienen können, nicht verfügbar.

Um gleichwohl dem Wunsch der Selbstverwaltung nachzukommen, wurde im Oktober 2017 ein renommierter Experte in Planungs- und Einzelhandelsfragen kontaktiert und um Unterstützung bei der Erstellung eines solchen Konzeptes zum Monitoring gebeten. Der bei Kanzlei Baumeister aus Münster tätige Fachanwalt Dr. Bishopink hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere zu (planungs-) rechtlichen Fragen des Einzelhandels und zu städtebaulichen Verträgen in Fachliteratur, Seminaren und Vorlesungen sowie in seiner anwaltlichen Tätigkeit bundesweit einen Namen gemacht.

Dr. Bishopink kommt nach näherer Beschäftigung mit dem Sachverhalt und insbesondere mit den bereits vorliegenden Unterlagen der Stadt Neumünster, zur fachlichen Einschätzung und Empfehlung, die dem **anliegenden Schreiben vom 10. Januar 2018** zu entnehmen ist. Eine weitergehende Ausarbeitung eines „Grundkonzeptes zum Monitoring“ z. B. in Form von lehrbuchartiger Darstellung von Begrifflichkeiten erscheint danach nicht sachdienlich oder zielführend.

Letztlich bestärken die Ausführungen von Dr. Bishopink die Stadt Neumünster darin, an ihrer grundsätzlichen städtebaupolitischen Zielsetzung hinsichtlich eines Monitorings bei großflächigen Einzelhandels-Sonderstandorten festzuhalten. Durch den Beschluss der Ratsversammlung vom 22. November 2016 zur Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK), ist dies allerdings bereits hinreichend geschehen. Nach Einschätzung der Verwaltung und des Fachanwaltes bedarf es keiner Ergänzung.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, auf die nochmalige Vorlage einer konzeptionellen Grundlage zum Einzelhandels-Monitoring zu verzichten und stattdessen - wie bisher - in den hierfür relevanten Einzelfällen im Zuge der dazugehörigen konkreten Bauleitplanung die jeweils nötigen Vereinbarungen zu entwickeln. Diese Herangehensweise entspricht den einhelligen Empfehlungen der Fachliteratur: Städtebauliche Verträge sind stets und im besonderen Maße auf die Umstände des Einzelfalles zuzuschneiden.

Von nicht unerheblicher Bedeutung ist dies nach wie vor für den Sonderstandort Nortex. Für den Bekleidungsspezialanbieter sollen nach dem Willen der Selbstverwaltung über die laufende 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 umfangreiche Entwicklungsspielräume eröffnet werden. Wie in den Sitzungsvorlagen (DS 0607/2013, DS 0976/2013) und der Begründung zur Bauleitplanung Nortex erläutert, stellt das planerische Abwägungsgerüst zu diesem Bauleitplan auf den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags ab, so dass ohne Vertragsabschluss weder die Endabwägung vorgenommen noch der Satzungsbeschluss gefasst werden können. Der entsprechende Vertragsentwurf liegt seit längerem vor und ist mit der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt, so dass einem verbindlichen Vertragsabschluss nichts entgegensteht.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlage:

- Schreiben der RAe Baumeister, Dr. Bischopink vom 10.01.2018
- Vorlage 1043/2013/DS