AZ:

Drucksache Nr.: 0743/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	01.11.2005	N	Kenntnisnahme
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	02.11.2005	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	10.11.2005	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	15.11.2005	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 "Sondergebiet Oderstraße (FOC)"
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Bürgerbeteiligung

A n t r a g :

1. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster ist für das Gebiet zwischen Oderstraße, Saalestraße und Südumgehung wie folgt zu ändern:

Anstelle von gewerblicher Baufläche ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Outletcenter“ darzustellen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detail-

lierungsgrad der Umweltprüfung nach
§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzu-
fordern.

4. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den
Richtlinien der Stadt Neumünster durchzu-
führen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Vorbemerkung

Neben einer Reihe von konkreten Ansiedlungsvorhaben insbesondere des großflächigen Einzelhandels haben sich Gremien der Selbstverwaltung in der jüngeren Vergangenheit zweimal mit der Einzelhandelseinrichtung FOC / DOC (Factory- / Designer Outletcenter) befasst. In einer gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses sowie Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 5. Juni 2002 erfolgte die Beratung einer Stellungnahme der Verwaltung zu den Vor- und Nachteilen eines FOC / DOC. Am 15. Dezember 2004 erteilte der Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (Information des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 16. Dezember 2004) der Verwaltung den Auftrag,

1. die Vor- und Nachteile neuer Einkaufsformen, speziell eines FOC / DOC am Standort Neumünster darzustellen und
2. das grundsätzliche Ansiedlungsinteresse potenzieller Investoren zu erkunden.

Der Auftrag erging auch wegen einer sich für den Einzelhandelsstandort Neumünster drastisch verändernden Wettbewerbssituation, ausgelöst insbesondere durch großflächige Erweiterungen der Standorte CITTI in Kiel und Dodenhof in Kaltenkirchen

Aufgrund des Verhandlungsauftrages führten Vertreter der Verwaltung Gespräche mit einem potenziellen Investor. In diesen Gesprächen ergab sich aus den wichtigen Grundstücksanforderungen (ca. 80.000 m² Größe, optimale Erschließung für den Kfz-Verkehr, unbelasteter, stabiler Baugrund) relativ schnell eine zwischen Oderstraße, Saalestraße und Südumgehung im heutigen Bebauungsplan Nr. 112 „Hahnberg“ gelegene Industriegebietsfläche als die am besten geeignete. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Bei den weiteren erwoگenen Standorten handelt es sich um das Bahngelände östlich der Rendsburger Straße, die Nordischen Stahlwerke und die Hindenburg-Kaserne.

Begründung:

Neue Einkaufsformen des Einzelhandels unter den Begriffen „Factory Outletcenter (FOC)“ oder „Designer Outletcenter (DOC)“ haben in den 90er Jahren über die Vereinigten Staaten, Großbritannien und Frankreich auch in Deutschland Fuß gefasst. Diese Center bieten Kunden die Möglichkeit, Kollektionen der vorherigen Saison direkt von den weltweit führenden Modemarken zu erschwinglichen Preisen zu erwerben. Die Ware stammt überwiegend aus Lagerbeständen, Überproduktion oder aus der vergangenen Saison.

Heutige Outletcenter benötigen ca. 20.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), die dann in mehreren Abschnitten realisiert werden. Im 1. Bauabschnitt sollten mindestens 10.000 m² BGF mit ca. 35 Läden errichtet werden.

Aufgrund der Lage der Stadt als einzigem Oberzentrum in der Mitte des Landes mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit ist Neumünster für die Ansiedlung eines solchen Outletcenters grundsätzlich gut geeignet. Gespräche mit einem potenziellen Investor sowie die Vorstellung des Projektes im Rahmen einer interfraktionellen Sitzung am 11.08.2005 lassen den Schluss zu, dass sich eine solche Ansiedlung in Neumünster realisieren lässt.

Zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Outletcenters ist Bauleitplanung

erforderlich. Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt für das Ansiedlungsgebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Da ein ebenfalls aufzustellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Outletcenter“ darzustellen, erforderlich.

Die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein stellt hinsichtlich der Neuansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs klar, dass in der Regel ausschließlich Oberzentren für Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- oder Designeroutletcenter) als besonderer Form des großflächigen Einzelhandels in Frage kommen; allerdings mit dem Hinweis, dass sie in die vorhandene Zentrenstruktur zu integrieren sind. Nach der grundsätzlichen Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bedarf es auch keines Raumordnungsverfahrens oder Zielabweichungsverfahrens. Im Rahmen der eingeleiteten Bauleitplanverfahren wird die Landesplanung zum gegebenen Zeitpunkt eine Fachstellungnahme abgeben.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel sowohl in der Stadt Neumünster als auch im weiteren Einzugsbereich sind durch eine vom Investor zu erstellende Wirkungsanalyse zu ermitteln. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme sind auch die verkehrlichen Auswirkungen darzustellen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan