

AZ:

Drucksache Nr.: 0744/2003/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:

**Bebauungsplan Nr. 118 "Sondergebiet
Oderstraße"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

A n t r a g :

1. Für das Gebiet zwischen Oderstraße, Saalestraße, Südumgehung (B 205) sowie den naturbelassenen Grünflächen Höhe Oderstraße Nr. 11 ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (FOC / DOC) zu schaffen. Die Neuaufstellung überdeckt den gewerblichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnburg“.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die in ihrem Aufgabenbereich berührten

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

4. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

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.

Es wird vorgeschlagen, für das Outletcenter einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, anstelle den Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnburg“ zu ändern, da mit der Bezeichnung Gewerbe- und Industriegebiet Hahnburg eine Anstoßfunktion für den interessierten Bürger nicht erreicht werden kann. Außerdem besteht so die Möglichkeit, den Bebauungsplan auch als sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit § 12 BauGB auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) fortzuführen. Dies hätte den Vorteil, dass man das Vorhaben insbesondere hinsichtlich seiner Nutzung festschreiben und über einen Durchführungsvertrag absichern könnte..

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Informationen zum geplanten Outletcenter