

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 07/0427
601 - Fachbereich Planung			Datum: 22.10.2007
Bearb.	: Herr Seevaldt, Wolfgang	Tel.: 227	öffentlich
Az.	: 601.1/ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

01.11.2007

Stadt Neumünster

32. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 / Bebauungsplan Nr. 118

"Sondergebiet Oderstraße (FOC)"

Stellungnahme der Stadt Norderstedt

Mit Schreiben vom 25.09.2007 hat die Stadt Neumünster die Stadt Norderstedt im Rahmen der Abstimmung der Bauleitplanung gemäß § 2 (3) BauGB über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 27.09. bis 29.10.2007 informiert. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde von der Stadt Neumünster zum 29.10.2007 vorgegeben, mit dem Hinweis, dass aufgrund des Beschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses Anträgen auf Fristverlängerung nicht stattgegeben werde.

Gegenstand der Planungen :

Die Stadt Neumünster plant die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) mit insgesamt ca. 20.000 qm Verkaufsfläche im Gewerbegebiet südlich der Innenstadt. Der Standort ist als nicht-integrierte Lage einzustufen.

Die Verkaufsflächenaufteilung sieht Folgendes vor:

Bekleidung / Wäsche	13.000 qm
Schuhe / Lederwaren	2.500 qm
Sportartikel	2.000 qm
Wohn Einrichtung	1.000 qm
Glas/Porzellan/Keramik	1.000 qm
Randsortimente (Uhren/	500 qm
Schmuck / Accessoires etc.)	
Gesamtfläche	20.000 qm

Gemäß der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker und Kruse (Februar 2007) liegt die Umsatzumverteilung in den o. g. Segmenten zwischen 3,0 bis 4,7 %:

Bekleidung / Wäsche	3,0 – 3,3 %
Schuhe / Lederwaren	3,1 – 3,5 %
Sportartikel	4,2 – 4,7 %

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister

Für die Segmente Wohneinrichtung, Glas/Porzellan/Keramik liegt Umsatzumverteilung unter 0,1 Mio. Euro. Da es sich um eine Modellbasierende Wahrscheinlichkeitsrechnung handelt, sind Umsatzumverteilung unter 0,1 Mio. Euro nicht nachweisbar.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Herold-Center in Norderstedt ausgelöst werden. Trotzdem ist für das Umland wichtig, dass die Stadt Neumünster durch ihre Planung eine schleichende Umwandlung des FOC in ein Einkaufszentrum mit eventuell größeren Auswirkungen vermeidet.

Folgende Maßnahmen hat die Stadt Neumünster unternommen:

- Festsetzung der Verkaufsflächen und Sortimente im Bebauungsplan
- Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche der jeweiligen Outletstores (< 1.200 qm) mit einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe der Einzelhandelsbetriebe von 250 qm VK;
- Festsetzungen bezüglich Alter und Art des Warenangebots (z. B. 2. Wahl, Auslaufmodell, Restposten, Überproduktion);
- Festsetzungen von Begrifflichkeiten wie Verkaufsfläche, Sortimente Hersteller, Markenartikel.

Weitere Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neumünster und der Investorengemeinschaft abgeschlossen. Dies betreffen u. a.:

- Den Nachweis der konzeptgetreuen Umsetzung;
- die Bestellung eines Gutachters für die Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen;
- die Realisierung und Gestaltung des Designer-Outlet-Centers;
- die Vertragsstrafen.

Die Stadt Neumünster ist im Landesraumordnungsplan als Oberzentrum eingestuft. Entsprechend Ziffer 7.5 der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans ist Neumünster als Oberzentrum für Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs geeignet, damit auch für die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (Factory- oder Design-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels.

Stellungnahme der Verwaltung

Seitens der Stadt Norderstedt bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.

Neumünster ist als Oberzentrum eingestuft. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sind für die Stadt Norderstedt durch die Planungen keine bedeutenden negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings geht die Stadt Norderstedt davon aus, dass die in diesem Verfahrensschritt getroffenen Festsetzungen bis zum Abschluss des Verfahrens aufrechterhalten bleiben und ein städtebaulicher Vertrag, wie in der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 – Sondergebiet Oderstraße (Seite 34), zwischen der Stadt Neumünster und der Investorengemeinschaft abgeschlossen wird.

Aufgrund der von der Stadt Neumünster vorgegebenen nicht verlängerbaren Abgabefrist zum 29.10.2007 wurde die Stellungnahme bereits übermittelt.