

AZ: 61-16-01-04 EH Monitoring / Frau Loescher-Samel

Drucksache Nr.: 1043/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	12.09.2017	Ö	Kenntnisnahme
Planungs- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	26.09.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Monitoring für großflächige Einzelhandelsstandorte

- Billigung der konzeptionellen Grundlage

Antrag:

Die Ratsversammlung billigt die konzeptionelle Grundlage für ein wiederkehrendes Monitoring zur konzeptgetreuen Umsetzung von großflächigen Einzelhandelsprojekten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das wiederkehrende Monitoring sind von dem jeweiligen Planbegünstigten bzw. Vorhabenträger zu tragen. Entsprechende Vereinbarungen sind im Städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Begründung:

Anlassgebender Beschluss

Im Zusammenhang mit den Beratungen des Planungs- und Umweltausschusses in seiner Sitzung am 01.06.2017 zum Tagesordnungspunkt 10 (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“, 0976/2013/DS) wurde die Verwaltung beauftragt, dem Ausschuss ein Monitoringkonzept für Sonderstandorte im Stadtgebiet vorzulegen.

Allgemeiner Hintergrund

Die städtebaulich motivierte Steuerung von Einzelhandelsnutzungen stellt nach wie vor eine zentrale Aufgabe der städtebaulichen Planung dar. Dabei haben Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besonders hohe Priorität. Im Fall von Neumünster geht es in erster Linie um den Schutz und die Entwicklung der Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Wittorf sowie um eine Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen entsprechende bauleitplanerische Steuerungsinstrumente an die Hand gegeben, die zusammen mit einem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept wirksam eingesetzt werden können. Ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept an sich vermag noch nicht die verbindliche Steuerung zu bewirken, liefert allerdings die erforderliche städtebauliche Grundlage.

Mittlerweile bilden die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung ausnahmslos ein hoch differenziertes Regelwerk bezüglich Betriebstypen, Warengruppen, Haupt-, Rand- und Nebensortimenten, Verkaufsflächengrößen usw.

Naturgemäß können die stärksten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte von den großmaßstäblichen Einzelhandelsstandorten ausgehen, also von den Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wie Störpark, DOC, Nortex usw. Daher erfordern vor allem diese Sonderstandorte ein „besonderes bauleitplanerisches Augenmerk“, was in der Regel zu umfangreichen und feindifferenzierten Festsetzungskatalogen führt.

Um als Kommune sicherzustellen, dass derartige Festsetzungen dauerhaft eingehalten werden und damit die städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleibt, ist ein wiederkehrendes Monitoring sinnvoll und dringend zu empfehlen. Folgerichtig wurde auch in dem unlängst fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster bereits die Notwendigkeit für ein entsprechendes Monitoring verankert (s. **Anlage**).

Allein über die Erteilung von entsprechenden Baugenehmigungen kann die Einhaltung der differenzierten städtebaulichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung nicht sichergestellt werden. Weder die Personaldecke noch die nötige fachgutachterliche Kompetenz sind vorhanden, um dezidierte Überprüfungen wiederkehrend und auf Dauer vorzunehmen.

Rechtsgrundlage

Mit § 11 des Baugesetzbuches wird das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts um städtebauliche Verträge ergänzt. Der vertragliche Gestaltungsspielraum der Gemeinde reicht dabei deutlich weiter als reguläre Verwaltungsakte und Satzungen.

Städtebauliche Verträge werden zwischen Vorhabenträger und planender Kommune abgeschlossen und können verschiedene Regelungsgegenstände beinhalten. Nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist ein möglicher Vertragsgegenstand „*die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele ...*“. Hierzu gehören auch Regelungen zum Monitoring einzelhandelsrelevanter Planungsvorgaben.

Derartige städtebauliche Verträge zum Monitoring sind im Zuge einer Bauleitplanung, in der der Betreiber/Vorhabenträger ein Interesse an Erweiterung/Veränderung seines Einzelhandelsstandortes hat, zu verhandeln und abzuschließen. Wenn erst das vom Vorhabenträger begehrte Planrecht geschaffen wurde, besteht für die planende Kommune im Nachhinein keine Handhabe mehr, zu einem Vertragsabschluss zu kommen.

Einheitliches Anliegen, unterschiedliche Anforderungen

Die Notwendigkeit für ein Monitoring zur konzeptgetreuen Umsetzung besteht grundsätzlich bei allen Einzelhandelsstandorten in Neumünster. Allerdings handelt es sich bei den verschiedenen Standorten jeweils um sehr unterschiedlich gelagerte Fälle, so dass für ein zielführendes Monitoring auch unterschiedliche Monitoring-Kriterien anzulegen sind. Dazu drei Beispiele:

1. DOC – „kleinteilige Shop-Landschaft und Besonderheit der Waren (2. Wahl, Restposten usw.)“
Das Monitoring richtet sich folglich auf
 - Flächengrößen
 - Sortimente
 - Warenanforderungen (kein Verkauf von regulären Waren)
2. Nortex – „großflächiger Bekleidungsspezialanbieter mit ergänzenden Nutzungen“
Das Monitoring richtet sich folglich auf
 - Flächengrößen
 - Sortimente
 - Betriebstypik (keine Wandlung in ein reguläres Einkaufszentrum)
3. Störpark (u. a. Sonderpostenmarkt) – „großflächiger Sonderpostenmarkt mit umfangreichen Warenspektrum“
Das Monitoring richtet sich auf Einhaltung der festgesetzten maximalen Verkaufsflächenanteile für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Hieraus wird ersichtlich, dass für jeden Einzelhandelsstandort auf Basis der jeweiligen bauleitplanerischen Vorgaben das dazu passende Monitoring – projektbezogen - auszuarbeiten und zu vereinbaren ist.

Grundbausteine

Folgende wesentliche Grundprinzipien bzw. Grundbausteine hingegen sind für alle städtebaulichen Monitoring-Verträge gleichermaßen gültig und bilden die konzeptionelle Grundlage zum Einzelhandels-Monitoring:

- Turnusmäßige Überprüfung, ob die Festsetzungen bzw. das vereinbarte Konzept eingehalten werden (Nachweis ist über einen qualifizierten Dritten zu führen)
- Überprüfungen in der Regel im Zwei-Jahres-Rhythmus
- Die Kosten für die Regelüberprüfungen trägt der Vorhabenträger
- Die Kosten für von der Stadt veranlasste zusätzliche Überprüfungen trägt
 - a) bei Nachweis, dass keine Verstöße vorliegen – die Stadt Neumünster
 - b) bei Nachweis von Verstößen - der Vorhabenträger
- Festlegung von wirksamen Absicherungsmechanismen, d. h. Fristen zur Beseitigung von Verstößen, Vertragsstrafen, Bürgschaften oder gleichwertige Absicherungen.

Methoden/Instrumente

Zur Durchführung des Einzelhandel-Monitorings an Sonderstandorten können verschiedene Methoden sinnvoll sein und jeweils zum Einsatz kommen:

- Vorlage von (aktuellen) Einrichtungs- oder Gliederungsplänen, die anschließend in der Örtlichkeit überprüfbar sind
- Aufmaß mit Lasergerät bzgl. Verkaufsflächengrößen
- Stichprobenartiger Waren-Prüfung (z. B. zu Waren-Besonderheiten)
- Vor-Ort Überprüfungen, z. B. als „Sortimenten-Check“ oder „Betriebstyp-Check“

Bei allen Methoden ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass Einzelhandelsbetriebe in der Regel im Laufe der Zeit immer wieder Modernisierungen und innere Umstrukturierungen vornehmen bzw. die Einrichtung und Gestaltung verändern. Von daher können keine starren Festlegungen (etwa zum Zeitpunkt der Baugenehmigung) getroffen und überprüft werden. Es muss auch im Monitoring Spielraum für betriebliche Anpassungen geben. Gleichzeitig ist die dauerhafte Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben nachzuweisen.

Erfahrungen

Die o. g. Grundprinzipien entsprechen den vertraglichen Vereinbarungen, die bereits für das DOC (Vertrag aus 2008; Monitoring seit Eröffnung) sowie die ehemalige Praktiker-Immobilie im Störpark (Vertrag aus 2015) getroffen wurden.

Die Erfahrungen zeigen, dass hierüber die Einhaltung der Planungsziele inkl. Abwägungsentscheidungen an den großflächigen Einzelhandelsstandorten abgesichert werden kann.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlage:

Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster, Fortschreibung 2016 – beschlossen von der Ratsversammlung am 22.11.2016