

Auszug aus dem
Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster
Fortschreibung 2016
gem. Beschluss der Ratsversammlung vom 22.11.2016

9.3 Empfehlungen zum Monitoring

Im Rahmen der Ausweisung von Sondergebieten für die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben können und sollten dezidierte Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächengrößenordnungen getroffen werden. In bestimmten Fällen kann in diesem Zusammenhang ein regelmäßiges Monitoring zur Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen empfehlenswert sein, um die Planungsziele und Abwägungsergebnisse abzusichern. Dabei stellt sich jedoch oftmals die Frage nach der Zuständigkeit, der Regelmäßigkeit und der Übernahme der Kosten für die Kontrolle der Einhaltung dieser Festsetzungen.

Möglich ist beispielsweise eine vertragliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger / Betreiber die Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft einzuhalten (insbesondere hinsichtlich der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen für zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente), die Flächen für die einzelnen Sortimente gemäß der Bebauungsplantextfestsetzungen und der Neumünsteraner Sortimentsliste so zu gliedern und herzurichten, dass diese in der Örtlichkeit leicht voneinander unterschieden werden können, diese räumliche Gliederung innerhalb der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu den Nutzungsänderungen mit vorzulegen (Gliederungspläne) der Stadt unaufgefordert aktualisierte Gliederungspläne zu übermitteln, sobald die Aufteilung der Warenkategorien geändert wird.

Darüber hinaus kann auch durch einen qualifizierten Gutachter die Einhaltung der textlichen Festsetzungen in regelmäßiger Zeitabfolge (u. a. Bei Eröffnung, nach einem Jahr, anschl. alle 2 Jahre etc.) überprüft werden.

Dabei kann eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden. Zusätzlich kann die Stadt gutachterliche Überprüfungen der Einhaltung der textlichen Festsetzungen beauftragen. Dazu könnte vereinbart werden, dass

- die Stadt die Kosten der Überprüfung trägt, wenn der Gutachter die Einhaltung der textlichen Festsetzung feststellt oder
- der Vorhabenträger die Kosten der zusätzlichen Überprüfungen trägt, wenn bei einem Einzelhandelsbetrieb Verstöße gegen die textlichen Festsetzungen festgestellt werden.

Der Vorhabenträger hat sich zu verpflichten, festgestellte Verstöße gegen die Bebauungsplanfestsetzungen innerhalb einer festzulegenden Frist nach Aufforderung zu beseitigen. Andernfalls kann eine Vertragsstrafe festgesetzt werden, die durch entsprechende Bankbürgschaften gesichert werden können.