

Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

BEARBEITER
Dr. Bischopink

Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Fachdienstleistung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

SEKRETARIAT
Frau Kretschmer/kh
0251-48488-53

AKTENZEICHEN
1763/17BO

DATUM
10.01.2018

Erarbeitung eines Monitoring-Konzeptes für großflächige Einzelhandelsstandorte

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie hatten uns mit Schreiben vom 06.11.2017 beauftragt, ein Monitoring-Konzept für großflächige Einzelhandelsstandorte zu erarbeiten. Mit dem Begriff *Monitoring* ist hier an sich ein *Controlling* der Einhaltung der für den jeweiligen Standort geltenden bauleitplanerischen Vorgaben gemeint. In dem Konzept sollen ausweislich Ihres Schreibens vom 11.10.2017 Grundsätze, Grundbausteine, die anzuwendenden Methoden, die praktische Durchführung und die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen behandelt werden.

Zur Bearbeitung dieser Aufgabe hatten Sie uns den bereits vorliegenden Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Monitoring für großflächige Einzelhandelsstandorte (Drucksache Nr. 1043/2013/DS), diverse in der Vergangenheit bereits abgeschlossene städtebauliche Verträge zu großflächigen Einzelhandelsstandorten und exemplarisch die Studie des Büros Junker und Kruse zur Überprüfung der konzeptgetreuen Umsetzung des DOC in Neumünster aus Oktober 2016 zur Verfügung gestellt.

Nach Durchsicht dieser Unterlagen möchte ich vor einer weiteren Bearbeitung des Auftrags auf Folgendes hinweisen:

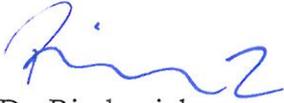
Nach Durchsicht der Verwaltungsvorlage zur Drucksache Nr. 1043/2013/DS bin ich der Auffassung, dass hier bereits die oben dargestellten erwünschten Inhalte des *Monitoring-Konzeptes* dargestellt sind. Eine detailliertere Darstellung der Grundlagen würde sich auf eine lehrbuchartige Darstellung der zugrunde liegenden Begrifflichkeiten (etwa: Verkaufsfläche, Kernsortiment, Randsortiment, Gemeinflächen etc.) beschränken. Zielführend scheint mir dieses nicht zu sein.

Eine konkretere Behandlung bestimmter Vertragsinhalte oder Vorgehensweisen beim Monitoring, als dies in der bisherigen Verwaltungsvorlage beispielhaft geschehen ist, würde verkennen, dass die konkrete Ausgestaltung eines städtebaulichen Vertrages zu einem konkreten Planvorhaben in aller Regel von den spezifischen Besonderheiten des jeweiligen Falls abhängig ist und daher nur bedingt Gegenstand eines Grundsatzpapiers sein kann.

Nach alledem erscheint es mir zwar sinnvoll zu sein, die grundsätzliche städtebaupolitische Zielsetzung der Stadt festzuhalten, Monitoringmaßnahmen bzw. zutreffender formuliert Controllingmaßnahmen zum Gegenstand städtebaulicher Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu machen. Dies ist hier allerdings ausreichend in dem von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2016 (Anlage zu DS Nr. 1043/2013/GS) geschehen. Um gegenüber Investoren einen entsprechenden politischen Willen zu dokumentieren, bedarf es daher eines neuen Beschlusses nicht. Die Details zur Durchführung des Controllings können nunmehr aus meiner Sicht in einem Grundsatzpapier sinnvollerweise nicht weitergehend konkretisiert werden, als dies in der bisherigen Verwaltungsvorlage vorgesehen ist. Im Übrigen kann ein solches Grundsatzpapier natürlich auch nicht den in einem Einzelfall zu treffenden Beschluss über einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ersetzen.

Für etwaige Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bischopink
Rechtsanwalt