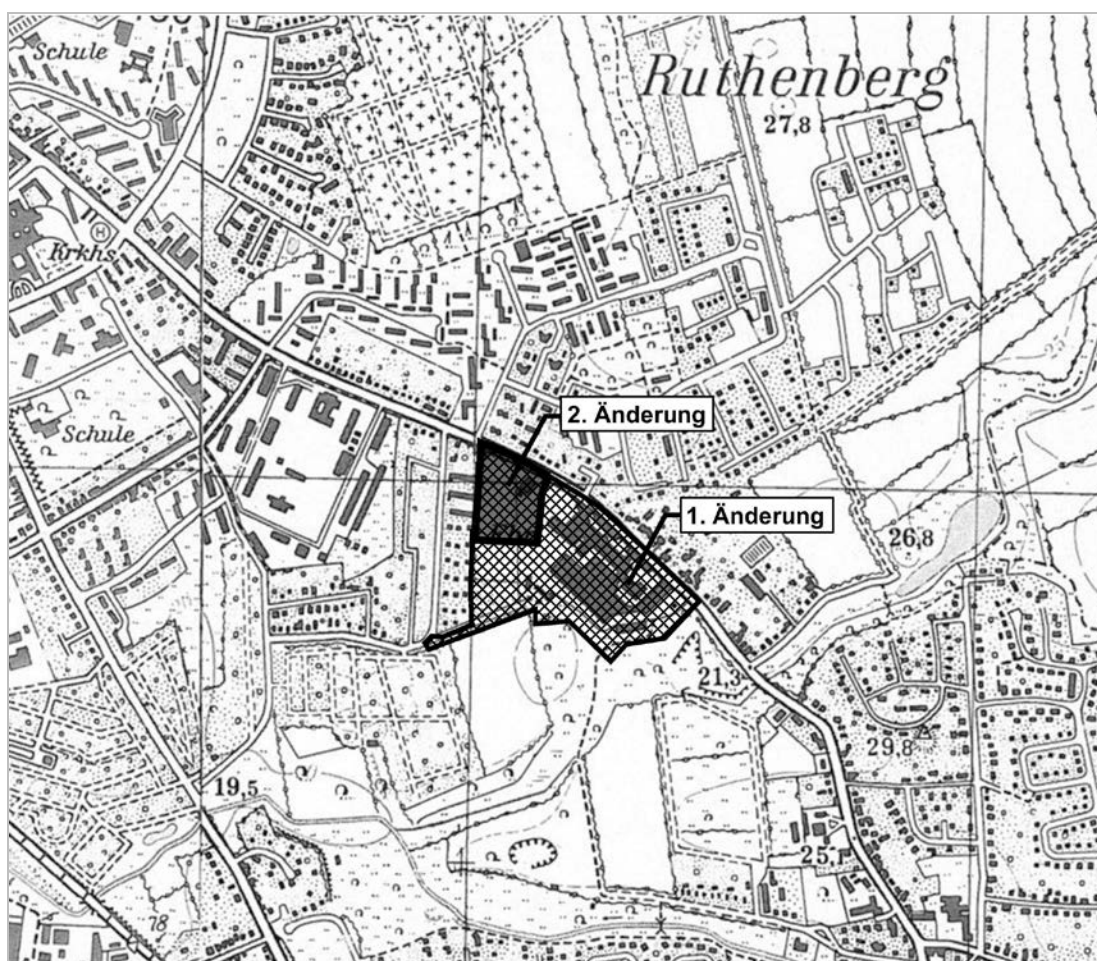


## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ – 2. Änderung

FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DER L 322 „HAART“, ÖSTLICH DER WOHNBEBAUUNG DER EMIL-KÖSTER-STRASSE UND NÖRDLICH DES LANDSCHAFTSRAUMES DER GEILENBEK IM STADTTTEIL BRACHENFELD / RUTHENBERG



Übersichtsplan o. M.

### Satzungsbeschluss

# **INHALT**

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass und -ziel, Plangebiet .....	3
3. Anwendung des § 13a BauGB.....	3
4. Plangebiet .....	4
5. Ausgangslage, Bestand.....	4
6. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben .....	4
6.1 Flächennutzungsplan.....	4
6.2 Landschaftsplanung .....	4
6.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 128, 1. Änderung.....	4
6.4 Ziele der Raumordnung .....	5
6.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Neumünster .....	5
6.5.1 Ansiedlung eines Elektro-Fachmarktes.....	6
6.5.2 Ansiedlung eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Sonderpostenmarkt) .....	6
6.5.3 Übereinstimmung mit bzw. Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 .....	9
<b>B. INHALT DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
1. Rechtsgültigkeit bestehender Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 .....	10
<b>C. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
1. Einzelhandel .....	10
2. Verkehr, Lärm .....	10
3. Auswirkungen auf die Umwelt .....	10
<b>D. PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>11</b>
1. Zeitvorstellungen, Herstellung von Erschließungsanlagen.....	11
2. Bodenordnung.....	11
3. Rechtsfolgen .....	11
4. Monitoring .....	11
<b>E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>11</b>
1. Flächen, Daten .....	11
2. Kosten und Finanzierung .....	11

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. In den Bebauungsplan können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### **2. Planungsanlass und -ziel, Plangebiet**

Die am 28.08.2014 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ hatte zum Ziel, den Fachmarktstandort hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur an neuere Rechtsprechung anzupassen und den Neubau eines Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Bereits im Aufstellungsverfahren änderte sich die Bestandssituation im sogenannten „Störpark“ durch die Geschäftsaufgabe des Praktiker-Baumarktes (Teilgebiet SO 2). Daraufhin wurde die Sortimentspalette an diesem Standort auf fast alle nicht zentrenrelevanten Sortimente erweitert.

Bis Anfang 2015 konnte kein Interessent für einen Baumarkt gefunden werden. Um einen weiteren Leerstand der Immobilie zu vermeiden, wird seitens der Stadt eine verträgliche Nutzungsänderung positiv begleitet.

Auf Antrag eines neuen Grundstückseigentümers beschloss die Stadt Neumünster am 07.05.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, um auf der Fläche des ehemaligen Praktiker-Baumarktes die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und eines sonstigen großflächigen Einzelhandelbetriebes (Sonderpostenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

### **3. Anwendung des § 13a BauGB**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, um hierüber zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Einzelhandelsumnutzungen zu schaffen.

Die hierfür geltenden Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan / die Bebauungsplanänderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- in ihm die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,

- durch den Bebauungsplan / die Bebauungsplanänderung keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, nicht bestehen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Einzelhandelsimmobilie im Siedlungsgefüge. Die bisher festgesetzte zulässige Grundfläche ändert sich nicht und liegt mit 8.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht keine Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Großflächiger Einzelhandel war im betroffenen Bereich bereits planungsrechtlich ermöglicht und zulässig. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten bestehen nicht. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bönebütteler Gehege“ liegt in ca. 5,8 km Entfernung zum Plangebiet.

#### **4 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 128. Es wird im Norden durch die Landesstraße 322 „Haart“, im Osten durch die Hauptzufahrt in das Einkaufszentrum Störpark, im Süden durch das Teilgebiet A des Einkaufszentrums und im Westen durch die Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße begrenzt. Es ist deckungsgleich mit dem Teilgebiet SO2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 einschließlich der im Westen gelegenen privaten Grünfläche.

#### **5. Ausgangslage, Bestand**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Gebäuden und Stellplätzen eingenommen. An der Nordgrenze befindet sich eine Baumreihe, im Westen ein ca. 12,0 m breiter Gehölzbestand zur Bebauung der Emil-Köster-Straße und im Süden und Osten ebenfalls Gehölzbestände, die durch Zufahrten etc. unterbrochen sind.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist durch die östlich angrenzende Zufahrt zur Straße „Haart“ gesichert.

Die derzeit zulässige Verkaufsfläche im SO2 beträgt 7.500 m<sup>2</sup>, davon maximal 6.000 m<sup>2</sup> in Gebäuden. Geplant sind nunmehr insgesamt maximal 6.700 m<sup>2</sup>, dieses bedeutet eine Reduzierung um 800 m<sup>2</sup>.

#### **6. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

##### **6.1 Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan (43. Änderung) wird der Plangeltungsbereich als Sonderbaufläche dargestellt. Da auch weiterhin großflächiger Einzelhandel geplant ist, gibt es keinen Widerspruch zum F-Plan. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

##### **6.2 Landschaftsplanung**

Im Landschaftsplan der Stadt Neumünster von 1998 wird der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Entwicklungsplan ist zur Straße „Haart“ die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen vorgesehen. Die Ziele der Landschaftsplanung stehen der 2. Änderung der Bebauungsplanung Nr. 128 nicht entgegen.

##### **6.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 128, 1. Änderung**

Die am 28.08.2014 in Kraft getretene 1. Änderung des B-Planes Nr. 128 hat zum Ziel, dem vorhandenen Standort insbesondere im Gewerbe, Dienstleistung- und großflächigen Einzelhandelsspektrum eine qualitative und geringe quantitative Entwicklung zu gewährleisten.

Neben anderen Planinhalten wurden dezidierte Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen erarbeitet. Für den Fachmarktstandort SO2 (Baumarktimmobilie) innerhalb des Störparks beträgt die max. zulässige Verkaufsfläche 7.500 m<sup>2</sup>, wovon max. 6.000 m<sup>2</sup> innerhalb von Gebäuden liegen dürfen. Es ist ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment mit max. 10 % (d.h. 750 m<sup>2</sup> VK) für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt.

#### **6.4 Ziele der Raumordnung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13.07.2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) III.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, wie der geplante Kombinationsstandort Sonderpostenmarkt mit bis zu 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Elektrofachmarkt mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 sind dem Makrostandort Oberzentrum Neumünster räumlich-funktional richtig zugeordnet (Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010).

Hinsichtlich des Mikrostandorts außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs ist eine Überprüfung anhand des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster erforderlich.

#### **6.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Neumünster**

Unter anderem im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Designer-Outlet-Center (DOC) hat die Stadt Neumünster im Dezember 2008 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Kernpunkte des Konzeptes sind u.a.

- die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt“ als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel,
- die Festlegung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten, Sonderstandorten Typ A als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und Sonderstandorten Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels (Standorte Nortex und DOC), sowie
- der an den Sonderstandorten grundsätzlich restriktiv zu behandelnde, weitere Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen über den Bestandsschutz hinaus.

Für den hier betroffenen Teil des Sonderstandortes Störpark enthält das EHK 2008 folgende Aussagen:

- Die Sonderstandorte (Typ A) dienen zukünftig als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Die Konzentrationstendenzen zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten sind nach Möglichkeit zu fördern, um die Standorte so strukturell aufzuwerten und zu attraktivieren.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) Ausbau des zentrenrelevanten Angebots jedoch grundsätzlich restriktiv zu behandeln.
- Stattdessen sind die Standorte als Vorrangstandorte für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelssortiment in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels, insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Der Fachgutachter und Urheber des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat im Zuge der bereits angelaufenen Weiterentwicklung des Sonderstandortes Typ A „Köstersche

Fabrik / Störpark“ innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1 „Einkaufszentrum Störpark zuletzt im Oktober 2011 u.a. folgendes festgestellt:

- Mit einer geringfügigen Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes und der Shop-Flächen im SO1 „Einkaufszentrum Störpark“, Teilgebiet A, sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente im SO1, Teilgebiet C, und im SO2 „Bau- und Gartenmarkt“ sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen anzunehmen.
- Gleiches gilt in Folge der vergleichsweise geringen quantitativen Größenordnung auch für die grundsätzlich Einzelhandelskonzept-konforme Erweiterung der nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen.

Die vorliegende Planung, die sich aus der nicht vorhersehbaren Insolvenz und Schließung des Baumarktes und der Notwendigkeit einer Nachnutzung ergab, weicht von den Krenaussagen zu dem betroffenen Mikrostandort ab. Somit ist eine Auseinandersetzung mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich, ohne dem zunehmenden Fortschreibungsbedarf des EHK in erheblicher Weise vorzugreifen.

### **6.5.1 Ansiedlung eines Elektro-Fachmarktes**

Nach dem in 2008 beschlossenen EHK handelt es sich beim „Störpark“ um einen Sonderstandort Typ A, der überwiegend für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Gemäß dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stand April 2014, ist eine räumliche Verlagerung zentrenrelevanter Angebote von einem anderen, städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelstandort im Stadtgebiet an den Standort „Störpark“ möglich.

Mit diesem planerischen Ansatz ist eine Verlagerung eines Elektrofachmarktes aus dem Gebiet des B-Planes Nr. 96 „Altonaer Straße / Grüner Weg / Wittorfer Straße / Lindenstraße / Wrangelstraße“ auf die Fläche des ehemaligen Praktiker-Marktes vorgesehen. Der Betrieb in der Straße „Grüner Weg“ verkauft derzeit seine Elektrowaren auf einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Auf dieser wird derzeit ein Umsatz von ca. € 10,5 Mio. generiert<sup>1</sup>.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche am neuen Standort „Störpark“ um 1.000 m<sup>2</sup> wird nicht linear mit der zusätzlichen Verkaufsfläche ansteigen, da ein intensiver Wettbewerb besteht und im Hinblick auf die alternde Gesellschaft breitere Gänge und Aufstellflächen für Rollstuhlfahrer und Rolli-Benutzer vorgesehen werden müssen.

Auf den max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürfen gemäß den textlichen Festsetzungen maximal 80 % = 2.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente (Ziffern 2.8 und 2.9 der Neumünsteraner Sortimentsliste) angeboten werden. Die verbleibenden 500 m<sup>2</sup> sind für nicht-zentrenrelevante Elektrogroßgeräte vorgesehen.

Bezüglich der Umsatzverlagerungseffekte geht das Gutachterbüro BBE davon aus, dass der in der Stadt ansässige Mediamarkt eine Umverteilungsquote von max. 13 % und Anbieter von Elektroartikeln in der Innenstadt eine Quote von max. 8 % zu tragen haben könnten. Dieses dürfte nicht zu Geschäftsschließungen führen (siehe Kapitel 5 des Gutachtens).

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Ansiedlung des Elektrofachmarktes keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Neumünster und in den Umlandkommunen eintreten. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

### **6.5.2 Ansiedlung eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Sonderpostenmarkt)**

Als Ergänzung zum Elektrofachmarkt ist in einem Teil der großmaßstäblichen Immobilie die Unterbringung eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Sonderpostenmarkt) geplant. Festgesetzt wird hierfür eine Verkaufsfläche von max. 4.200 m<sup>2</sup>, davon

---

<sup>1</sup> siehe Auswirkungsanalyse BBE, Januar 2015, Seite 21

nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente maximal 1.050 m<sup>2</sup> (25 %). Die verbleibenden Verkaufsflächen sind für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.

Das Sortiment von Sonderpostenmärkten lässt sich dadurch charakterisieren, dass es sich größtenteils um begrenzt lieferbare Waren handelt, die besonders günstig angeboten werden. Meist handelt es sich um Waren aus Konkursen, Schadensfällen, Geschäftsaufgaben, Überproduktionen, Restposten auslaufender Artikel oder Waren von günstigen Produktionsstandorten (z.B. aus Asien). Das in Sonderpostenmärkten vorgehaltene Angebot weist demnach regelmäßig eine große Sortimentsbreite auf, das in Selbstbedienung angeboten wird<sup>2</sup>.

Das Flächenkonzept nach (übergeordneten) Warengruppen weist im Jahresverlauf dabei nur relativ geringe Schwankungen auf. Dagegen ändert sich die Sortimentszusammensetzung innerhalb der einzelnen Warenkategorien ständig, z.B. hinsichtlich der Artikelzahl als auch der Hersteller der vorgehaltenen Produkte. Somit kann ein Kunde zwar im Vorfeld sicher davon ausgehen, dass eine bestimmte Warenkategorie im Markt vertreten ist, welche speziellen Produkte sich aber derzeit im Angebot befinden, kann er erst beim Besuch des Marktes feststellen.

Nur ein deutlich untergeordneter Warenanteil wird demnach permanent vorgehalten. Der höchste Anteil ist im Textilsortiment auszumachen (40 %). Der weit überwiegende Teil ist somit häufig wechselnde Postenware, die zudem eine stark ausgeprägte Saisonalität aufweist.

Als ein weiteres wesentliches Charakteristikum kann ebenso festgehalten werden, dass sich hinsichtlich der betriebsspezifischen Sortimentsstruktur kein eindeutiges Kernsortiment ausmachen lässt, dem sich einzelne Randsortimente unterordnen.

Vielmehr zeigt sich, dass das Sortimentskonzept von Sonderpostenmärkten extrem differenziert ist und demnach eine Vielzahl an Warengruppen umfasst, in dem jede Warengruppe für sich betrachtet allerdings nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird.

Dabei ist durchgängig eine starke Preisorientierung festzustellen.

Hinsichtlich der Verkaufsphilosophie zielen Sonderpostenmärkte folglich nicht primär auf Verbraucher ab, die bewusst ein bestimmtes Produkt erwerben möchten – wie es beispielsweise im Facheinzelhandel oder bei spezialisierten Fachmärkten der Fall ist. Stattdessen wird mit einer ausgeprägten Discountstrategie (z.T. 1-Euro-Strategie) darauf abgezielt, Zusatz- bzw. Impulskäufe anzuregen.

Sonderpostenmärkte weisen folglich auch nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug mit dem „traditionellen“ Einzelhandel auf, der vom Kunden gezielt wegen eines bestimmten (Kern-)Sortiments aufgesucht wird (Fachgeschäft/-markt), Waren-/Kaufhaus) und im jeweiligen Sortiment – sowohl in der Breite als auch in der Tiefe – ein wesentlich umfassenderes Angebot vorhält.

Aufgrund der vorab dargelegten Kerncharakteristika werden Sonderpostenmärkte nur von vergleichsweise wenigen Kunden gezielt aufgesucht.

Der überwiegende Teil der Kunden besucht den Markt im Rahmen eines Kopplungseinkaufs. Denn aufgrund des ständig wechselnden Sortiments kann der Kunde erst beim Besuch des Marktes feststellen, welche Waren zurzeit gerade angeboten werden. Benötigt der Kunde zu einem bestimmten Zeitpunkt ein bestimmtes Produkt einer bestimmten Marke, wird er eher spezialisierte Einzelhandelsbetriebe bevorzugen und nicht über eine größere Entfernung einen Sonderpostenmarkt aufsuchen.

Aus diesem Grund suchen Sonderpostenmärkte bevorzugt die Nähe zu bestehenden, frequenzstarken Einzelhandelsbetrieben, um so von den jeweilig anderen Kundenfrequenzen profitieren zu können. Deshalb ist die Betriebsform des Sonderpostenmarktes regelmäßig

---

<sup>2</sup> siehe Auswirkungsanalyse BBE, März 2015, Seite 12ff

auf gut erreichbare Standorte mit einer starken Außenwirkung und frequenzstarke Betriebe im Standortumfeld angewiesen.

Im Gutachten des Büros BBE, Seite 31f, wird eine Umsatzgröße von ca. € 4,0 Mio. Pro Jahr prognostiziert.

Die höchsten Umsätze werden in den nicht-zentrenrelevanten und demzufolge nicht prüfungsrelevanten Segmenten (insges. € 3.0 Mio.) erwartet.

Für alle anderen Sortimente liegen die prognostizierten Umsätze jeweils deutlich unter € 100.000,00. Einzelbetrieblich werden sich die zu erwartenden Umsatzeinbußen auf einem so niedrigen Niveau bewegen, dass betriebsgefährdende Auswirkungen auf strukturprägende Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen durchgängig ausgeschlossen werden können.

Auch für das nicht-zentrenrelevante **Bau- und Gartenmarktsegment** sind keine zentrenschädigenden Auswirkungen in Folge der Projektrealisierung zu erwarten. Denn die nächstgelegenen wesentlichen Anbieter in diesem Segment sind durchgängig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig (u.a. Hagebau Bau- und Gartenmarkt / Boostedter Straße, toom Baumarkt / Rügenstraße). Strukturprägende Anbieter innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind somit nicht vorzufinden.

Der sortimentsbezogene höchste Umsatz ist mit insgesamt rd. € 0,5 Mio. in den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren), weitere € 0,1 Mio. im Teilbereich zoologischer Bedarf zu erwarten. In Relation zu dem in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen getätigten nahversorgungsrelevanten Umsatz (rd. € 43 Mio.) lässt sich bei einer angenommenen Kompletterteilung dieser Umsätze ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche eine durchschnittliche Umverteilungsquote von durchgängig unter 2 % berechnen. Betriebsgefährdende Größenordnungen werden sich gegenüber Anbietern im Hauptzentrum Innenstadt bzw. im Nahversorgungszentrum Mühlenstraße nicht einstellen.

Im Nahversorgungszentrum Gadeland finden sich keine Wettbewerbsstrukturen, die durch eine entsprechende Neuansiedlung gefährdet werden können, ein qualifiziertes Angebot im Vollsortiments- bzw. Lebensmittel-Discountbereich fehlt hier, insofern sind auch gegenüber diesem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich keine schädlichen Auswirkungen zu unterstellen.

Im **Bekleidungssegment** beläuft sich der prognostizierte Umsatz des Sonderpostenmarktes auf unter 0,1 Mio. €. Die größten Anbieter im Hauptzentrum von Neumünster sind neben dem Warenhaus Karstadt die Anbieter C&A sowie H&M mit Angebotsschwerpunkten im mittleren und niedrigen Preissegment. Die Umsatzleistung im Textilsegment bewegt sich in der Innenstadt in einer Größenordnung von insgesamt rd. 50 Mio. €. Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass sich auch preisaggressive Wettbewerber im Hauptzentrum von Neumünster befinden, u.a. KiK oder Adler Modemarkt. Selbst unter der Annahme, dass die gesamte branchenspezifische Umsatzleistung des Sonderpostenmarktes gegenüber dem Hauptzentrum Neumünster umverteilt wird, bewegt sich die entsprechende Umverteilungsquote deutlich unter 1 %. Eine Existenzgefährdung der dort ansässigen Betriebe kann demnach ausgeschlossen werden.

Für die Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik, Haushalts- und Dekorationsartikel** wird eine Umsatzgröße von maximal rd. € 0,3 Mio. prognostiziert. Diesbezüglich konnte im Rahmen der Wettbewerbsanalyse aufgezeigt werden, dass der geplante Sonderpostenmarkt vor allem mit den Randsortimenten bestehender Möbelmärkte (z.B. Poco) und auch dem SB-Warenhaus Real hohe Wettbewerbsüberschneidungen aufweist. Entsprechende Angebote werden auch von den Anbietern Hagebau Bau- und Gartenmarkt, Dänisches Bettenlager sowie dem Möbelhaus Brügge vorgehalten. Der sortimentsspezifische Umsatz wird sich bei einer Gesamtverkaufsfläche an Sonderstandorten bzw. sonstigen Solitärstandorten von über 4.000 m<sup>2</sup> auf rd. € 9,3 Mio. belaufen. Mit rd. € 0,2-0,3 Mio. werden die hier ansässigen Anbieter im Realisierungsfall Umsatzeinbußen von max. rd. 3 % ihrer derzeitigen Umsatzleistung zu verzeichnen haben. Damit relativieren sich die Auswirkungen des Ansiedlungsvorhaben weitgehend: Denn der erwartete sortimentspezifische Umsatz des geplanten Sonderpostenmarktes wird zu einem sehr hohen Prozent-



satz innerhalb der Sonder- und Solitärstandorte umverteilt. Die Wettbewerbswirkungen gegenüber anderen Standorten fallen dementsprechend geringer aus. Weniger als € 0,1 Mio. werden gegenüber dem Hauptzentrum von Neumünster umverlagert und dort mit Umverteilungsquoten von max. rd. 1 % korrespondieren. Zudem werden vor allem die Randsortimentsabteilungen der großen Lebensmittelmärkte in Neumünster Umsatzrückgänge hinzunehmen haben.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass gegenüber den in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Wettbewerbern keine Umsatzumverlagerungen in Größenordnungen induziert werden, die einen der tangierten Betriebe in seinem Fortbestand gefährden würden. Dies ist insbesondere auf die geringe Umverteilungshöhe und die große Anzahl der potenziell betroffenen Einzelhandelsbetriebe sowie die nur eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben zurückzuführen.

Da bei Realisierung des geplanten Sonderpostenmarktes bereits in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen keine negativen Auswirkung zu erwarten sind, werden negative Fernwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf sonstige Angebotsstandorte im nördlichen Neumünster, wie auch in sonstigen Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten sein. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

### **6.5.3 Übereinstimmung mit bzw. Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008**

Mit der Verlagerung des bestehenden **Elektrofachmarktes** von der Straße „Grüner Weg“ wird die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Elektrogeräte im SO2 erhöht. Dieses entspricht nicht dem derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2008.

Im vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stand April 2014, wird jedoch eine Verlagerung von einem anderen, städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet in den „Störpark“ für möglich gehalten. Bei der Erarbeitung des Entwurfes war die Insolvenz und Betriebsaufgabe vom Praktika-Baumarkt bereits bekannt. Aufgrund der städtebaulichen Relevanz wurde für die weitere Entwicklung am Sonderstandort Störpark deshalb die Verlagerungsoption eingeräumt. Diese Möglichkeit wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 umgesetzt. Dabei wird das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Elektrofachmarktes des Büros BBE, Stand Januar 2015, das keine wesentlichen Umsatzverlagerungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen prognostiziert, in die Abwägung einbezogen.

Für die ebenfalls geplante Ansiedlung eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Sonderpostenmarkt) wurde seitens der Stadt vorgegeben, dass überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente und bis zu 25 % nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente veräußert werden dürfen. Dies ist gegenüber dem sonst in Sonderpostenmärkten üblichen Schwerpunkt auf nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten eine klare Einschränkung und restriktive Vorgabe.

Diese deutliche Verkaufsflächenbeschränkung für nahversorgungs- und zentrenrelevante Güter ist vor dem Hintergrund der Empfehlungen des EHK 2008 sowie des Entwurfs der Fortschreibung des EHK, Stand 2014, vorgenommen worden. Dabei wurde berücksichtigt, dass die bisherigen B-Plan-Festsetzungen bereits einen Anteil von 10 % bzw. insgesamt max. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an zentren- (und nahversorgungsrelevanten) Sortimenten zulassen.

Eine Verkaufsfläche von maximal 1.050 m<sup>2</sup> für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente wird unter Berücksichtigung der vom Büro BBE erstellten Auswirkungsanalyse als vertretbar angesehen.

Zudem wird die Planung in Anbetracht dessen, das die großmaßstäbliche Praktiker-Immobilie im Störpark in ihrer Gesamtheit einer neuen Nutzung zuzuführen ist und damit ein städtebaulicher Missstand vermieden bzw. beseitigt werden kann, in der städtebaulichen Gesamtbetrachtung als verträglich eingestuft.

Die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des SO2 im Störpark soll in die Fortschreibung des EHK aufgenommen werden.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Rechtsgültigkeit bestehender Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 werden lediglich die textlichen Festsetzungen unter der Ziffer II geändert. Alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten weiterhin.

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO einschließlich Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt.

Nach aktuellen Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Kontingentierung von Verkaufsflächen, die sich auf eine Sondergebietsausweisung insgesamt bezieht, unzulässig.

Im vorliegenden Fall wird jedoch die baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt, da in dem Sondergebiet nur zwei konkret bezeichnete Handelsbetriebe mit jeweils klar zugewiesener Verkaufsflächenbeschränkung zulässig sind (ein Elektrofachmarkt und ein sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Die gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ist hier mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.

Im Übrigen wird bezüglich der geplanten Art der baulichen Nutzung auf die Erläuterungen im Kapitel 6.5 dieser Begründung verwiesen.

## **C. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mögliche Auswirkungen beschränken sich auf folgende Faktoren:

### **1. Einzelhandel**

Auswirkungen auf den Einzelhandel der Innenstadt und benachbarter Versorgungszentren werden in einem wesentlichen Maße nicht erwartet (siehe Kapitel 4.3 der Begründung und Auswirkungsanalysen des Büros BBE).

### **2. Verkehr, Lärm**

Gegenüber der Prognoseberechnung vom März 2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 ist von keinem höheren Verkehrsaufkommen auszugehen. Die vorhandenen Anbindungen an die Straße „Haart“ verfügen gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des Büros SBI, Juni 2015, über ausreichende Kapazitätsreserven.

Mit dem gleichbleibenden Verkehrsaufkommen reichen die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz auch weiterhin aus. Benachbarte Wohngebiete sind nicht betroffen.

### **3. Auswirkungen auf die Umwelt**

Da nur textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, speziell zu Sortimenten und maximalen Verkaufsflächen verändert werden, die zu keinen Veränderungen bezüglich Versiegelungen, Lärmbelastung etc. führen, sind Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB nicht zu erwarten.

## **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung von Erschließungsanlagen**

Die Eröffnung der Märkte ist für das 1. Halbjahr 2016 vorgesehen. Baumaßnahmen im Bereich öffentlicher Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2. Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Regelung der Bodenordnung erforderlich

### **3. Rechtsfolgen**

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Voraussetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 128 zur Ziffer II der textlichen Festsetzungen treten nach Eintritt der Rechtskraft an die Stelle der dortigen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 128. Diese treten dort für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

### **4. Monitoring**

Um die Einhaltung der Flächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente sicherzustellen, wird mit dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger eine Monitoring-Vereinbarung getroffen. Art und Umfang des Monitorings werden im Rahmen der Vertragshandlungen geregelt.

## **E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächen, Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>2,15 ha</b>
davon		
- Sondergebiet	ca.	1,88 ha
- Private Grünflächen	ca.	0,27 ha

### **2. Kosten und Finanzierung**

Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 128, 2. Änderung sind keine öffentlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig oder geplant.

aufgestellt:

Neumünster, den 02.11.2015

Stadt Neumünster  
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
Abteilung Stadtplanung / Erschließung

(Heilmann)