

Frau Evelyn Krüger

Stadt Neumünster
Fachbereich Stadtplanung und –entwicklung
Abteilung Stadtplanung / Erschließung
Brachenfelder Straße 1 – 3
24534 Neumünster

Stefan Kruse
Tel 0231- 55 78 58-0
kruse@junker-kruse.de

Per Email: evelyn.krueger@neumuenster.de

08. Juli 2021

4. Änderung des B-Plans Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ – Konkretisierung Einzelhandelssteuerung – Bewertung möglicher Auswirkungen zentrenrelevanter Sortimente / Definition Anlagentypen

Sehr geehrte Frau Krüger,

das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Stadt Neumünster dient auch in seiner jüngsten Fortschreibung (2016) durch den politischen Beschluss des Stadtrates als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits. Die dort formulierten Ziele und Grundsätze bilden in Verbindung mit den weiteren instrumentalen Bausteinen (zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste) eine wichtige Grundlage für die Einordnung und Bewertung von Neuansiedlungsvorhaben oder auch, wie im vorliegenden Fall, für „konzeptkonforme“ Änderung bestehender Bauleitpläne. Die Stadt Neumünster betreibt das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Sonderstandort

Typ A „Störpark“ soll entsprechend seines Bestandes erhalten und der laut des beschlossenen Einzelhandelskonzepts eingeräumten Entwicklungsperspektiven entwickelt werden. Mit rechtlicher Unterstützung von Rechtsanwalt Prof. Dr. Olaf Bischofink wurden zwei Planungsvarianten erarbeitet, die in zwei Aspekten eine fachgutachterliche Expertise erfordern:

- Zum einen geht es um die Zuordnung sämtlicher im Störpark vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zu bestimmten Anlagentypen. Während ein Großteil der vorhandenen Betriebe aufgrund seiner Sortimentsausrichtung und -gewichtung eine eindeutige Zuordnung erlaubt (z.B. expert -> Elektronik-Fachmarkt), stellt sich insbesondere bei dem Anbieter Rusta die Frage nach einer entsprechenden Typisierung, die so in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommen muss. Auch mit Blick auf den Sonderpostenmarkt wird diese Frage aufgeworfen. **(Baustein 1)**
- Zum anderen geht es um die Bewertung möglicher negativer (bzw. schädlicher) Auswirkungen der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente, die mit Blick auf die beiden Planvarianten unterschiedlich geregelt werden können: im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans (§ 9 (2a) BauGB sind keine weitergehenden Begrenzungen möglich, während im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans mit SO-Ausweisung feindifferenzierte Verkaufsflächenfestsetzungen je zentrenrelevantem Sortiment/Warengruppe festgesetzt werden können. **(Baustein 2)**

Im Rahmen einer überschlägigen Modellbetrachtung werden die möglichen Auswirkungen der beiden Vorgehensweisen gegenübergestellt und bewertet. Grundlage der Berechnung bilden die beim Auftragnehmer vorhandenen Datengrundlagen, die im Vorfeld mit der Stadt Neumünster auf Aktualität abgeglichen wurden.

Baustein 1 –

Zuordnung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu Anlagentypen

Grundlage: Die Beschreibung der zulässigen Nutzungen muss sich an marktüblichen Gegebenheiten orientieren. Dies setzt zweifelsfrei die Existenz solcher Anlagen (innerhalb von Neumünster oder auch im übrigen Landes- bzw. Bundesgebiet) voraus.

In der Regel ist das Kernsortiment typbildend für den zu definierenden Anlagentyp. Dies fällt bei Lebensmittelmärkten oder auch Elektronikmärkten, so wie sie auch im Störpark bereits

ansässig sind, leicht. Problematischer hingegen ist es, wenn bspw. zwar ein klares Betriebskonzept erkennbar ist, dieses sich aber nur über mehrere Sortimente oder auch Warengruppen beschreiben lässt oder auch wenn sich der Typ nur über das besondere Betriebskonzept (z.B. ständig wechselnde Sortimente) eindeutig definieren lässt. Somit ist zu prüfen, ob solche „Besonderheiten“ an sich typbildend sein können, welche zudem eine eindeutige Abgrenzung zu anderen Anlagen erlauben und gleichzeitig in der wirtschaftlichen und sozialen Wirklichkeit („innerhalb und außerhalb von Neumünster“) bereits existieren.

Fa. Expert: -> Elektronik-Fachmarkt?

Ein **Elektronik-Fachmarkt** ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus den Warenbereichen Elektro/Leuchten (Elektrogroß- und -kleingeräte; Lampen/Leuchten/Leuchtmittel) und Elektronik/Multimedia (Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör) anbietet.

Der ansässige Betrieb der Fa. Expert im Störpark (rd. 2.000 qm Verkaufsfläche) weist diese Merkmale eindeutig auf, so dass er zweifelsfrei als Elektronik-Fachmarkt eingeordnet werden kann.

Beispielhafte Anbieter (sowohl in Neumünster als auch im gesamten Bundesgebiet vorhanden) sind: MediaMarkt, Saturn, Expert, Medimax, Euronics

Thomas Philipps: -> Sonderposten-Fachmarkt?

Ein **Sonderposten-Fachmarkt** ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites, regelmäßig wechselndes Sortiment, ohne eindeutigen Sortimentsschwerpunkt (Kernsortiment) anbietet. Der überwiegende Anteil der Sortimente (> rd. 50% der Verkaufsfläche) ist den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Neumünsteraner Sortimentsliste) zuzuordnen. Nahversorgungsrelevante Sortimente (i.d.R. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel) nehmen nur eine untergeordnete Bedeutung (< rd. 20%) der Verkaufsfläche ein.

Der ansässige Betrieb der Fa. Thomas Philipps im Störpark (rd. 4.000 qm Verkaufsfläche) weist diese Merkmale eindeutig auf, so dass er zweifelsfrei als Sonderposten-Fachmarkt eingeordnet werden kann.

Beispielhafte Anbieter sind: Thomas Philipps (gesamtes Bundesgebiet), RePo-Markt (div. Märkte u.a. in Niedersachsen, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Brandenburg)

Fa. Aldi-Nord ->Lebensmitteldiscounter?

Ein **Lebensmitteldiscounter** ist ein klein- oder großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² bis zu rd. 1.700 m². Er bietet ein schmales und flaches Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Getränke), das auf einem Verkaufsflächenanteil von rd 75% der Verkaufsfläche das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscounters darstellt (Nr. 1.1 der Neumünsteraner Sortimentsliste). Ebenfalls zum Kernsortiment zählen Drogerie- und Körperpflegeartikel (Nr. 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) auf einem Verkaufsflächenanteil von rd. 10%. Alle übrigen Sortimente und Warengruppen runden als sogenannte Aktionswaren das Angebotspektrum ab. Bedienungs- oder auch Servicetheken (Fleisch/Wurst/Fisch/ Käse/Gemüse/Obst) finden sich in Lebensmitteldiscountern nicht. Die regelmäßig vorgehaltene Artikelzahl bewegt sich in etwa zwischen 1.000 und 3.500.

Der ansässige Betrieb der Fa. Aldi-Nord im Störpark (rd. 1.100 qm Verkaufsfläche) weist diese Merkmale eindeutig auf, so dass er zweifelsfrei als Lebensmitteldiscounter eingeordnet werden kann.

Beispielhafte Anbieter sind: Lidl, Aldi-Nord, Aldi-Süd, Penny, Norma, Netto Marken Discount, Netto Dansk.

Dänisches Bettenlager: -> Fachmarkt für Möbel und Einrichten?

Ein **Fachmarkt für Möbel und Einrichten** ist ein klein- oder großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von etwa 600 m² bis zu rd. 2.500 m². Er bietet ein schmales und flaches Sortiment in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten/Warengruppen Möbel (inkl. Küchenmöbel, Badmöbel und Gartenmöbel) und Einrichten (u.a. Teppiche, Bettwaren, Matratzen) als Kernsortiment (Nr. 3.1 und 3.2 a, i, k der Neumünsteraner Sortimentsliste). Das Kernsortiment nimmt einen Verkaufsflächenanteil von rd. 75% an der Verkaufsfläche ein. Die diesem Kernsortiment funktional zuzuordnenden (häufig zentrenrelevanten) Randsortimente (u.a. Lampen, Tischdecken) erreichen Verkaufsflächengrößenordnungen von rd. 25%.

Der ansässige Betrieb der Fa. Dänisches Bettenlager im Störpark (rd. 1.200 qm Verkaufsfläche) weist diese Merkmale eindeutig auf, so dass er zweifelsfrei als Fachmarkt für Möbel und Einrichten eingeordnet werden kann.

Beispielhafter Anbieter (im gesamten Bundesgebiet) ist: Dänisches Bettenlager (knapp 1.000 Filialen in Deutschland)

Rusta: -> Möbelfachmarkt / Gartenfachmarkt?

Die Fa. Rusta weist keinen eindeutigen Sortimentsschwerpunkt auf. Weder der Bereich „Garten“ (600 qm von 1.850 qm Verkaufsfläche) noch der Bereich „Möbel“ (mindestens 400 qm von 1.850 qm Verkaufsfläche) lassen einen Schwerpunkt definieren. Auch eine mögliche Zusammenfassung von „Möbel und Garten“ (zusammen 900 qm) erreicht nicht einen Verkaufsflächenanteil von 50%. Hinzu kommt, dass einzelne Randsortimente keinen funktionalen Bezug zu einem (oder auch mehreren) möglichen Kernsortimenten (Garten und Möbel) aufweisen: so z.B. der Bereich Lebensmittel (20 qm), Drogeriewaren (30 qm) und Koffer (25 qm), aber auch Sportartikel (20 qm) und Haushaltselektrowaren (25 qm).

Ebenso lässt sich kein besonderes Betriebskonzept (wie z.B. bei einem Sonderposten-Fachmarkt – siehe oben) erkennen, so dass sich auch mangels anderer „Vorbilder“ (in Deutschland existieren derzeit nur 4 Filialen des Anbieters; vergleichbare Wettbewerber sind nicht bekannt) für die Fa. Rust kein Anlagentyp definieren lässt.

Fahrradbörse: > Fahrrad-Fachmarkt?

Der Fahrradanbietermarkt ist nach wie vor durch eine kleinteilige, inhabergeführte Anbieterstruktur geprägt. Der Verkauf von Fahrrädern wird dabei in der Regel durch eine integrierte Werkstatt ergänzt. In den vergangenen Jahren haben jedoch größere und großflächige Fachmarktkonzepte an Marktanteilen gewonnen. Im Vergleich zu den „traditionellen“ Fahrradgeschäften bieten Fahrrad-Fachmärkte neben dem breiteren und tieferen Kernsortiment auch ein breiteres und tieferes (technisches als auch textiles) Zubehörangebot an. Zudem verfügen sie häufig über sogenannte Teststrecken / -flächen innerhalb (und häufig auch außerhalb) ihres Verkaufsraums, auf denen entsprechende Probefahrten vor Ort durchgeführt werden können.

Mit Blick auf entsprechende Anbieter, die über das gesamte Bundesgebiet verteilt sind (u.a. Lucky Bike, Stadler, Mega-Bike, Fahrrad XXL), lässt sich für einen Fahrrad-Fachmarkt folgende Definition herleiten:

Ein **Fahrrad-Fachmarkt** ist ein (kleinflächiger oder großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus dem Warenbereich Fahrräder und technisches (z.B. Fahrradcomputer, Schlösser, Beleuchtungssysteme) sowie textiles (z.B. Funktionsbekleidung, Funktionsschuhe, Helme, Packtaschen) Zubehör anbietet. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit rd. 80% im Bereich Fahrräder.

Der ansässige Betrieb der Fa. Fahrradbörse im Störpark (rd. 600 qm Verkaufsfläche) weist diese Merkmale eindeutig auf, so dass er zweifelsfrei als Fahrrad-Fachmarkt eingeordnet werden kann.

Beispielhafte Anbieter (vertreten z.T. im gesamten Bundesgebiet) sind: Lucky Bike, Stadler, Mega-Bike, Fahrrad XXL

Das Futterhaus: -> Fachmarkt für Kleintierbedarf?

Ein **Fachmarkt für Kleintierbedarf** ist ein (kleinflächiger oder großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus den Sortimenten zoologische Artikel (u.a. Tierfutter, Tierspielzeuge, Zubehöre wie Fachbücher und -zeitschriften, Leinen, Tiermöbel, Käfige, Terrarien, Aquarien, Käfige, Volieren und lebende Tiere - Nr. 3.6 der Neumünsteraner Sortimentsliste) anbietet. Dieses Kernsortiment umfasst in Regel 100% der Verkaufsfläche; Randsortimente, die nicht funktional diesem Kernsortiment zuzuordnen sind, werden nicht angeboten.

Der ansässige Betrieb der Fa. Das Futterhaus im Störpark (rd. 800 qm Verkaufsfläche) weist diese Merkmale eindeutig auf, so dass er zweifelsfrei als Fachmarkt für Kleintierbedarf eingeordnet werden kann.

Beispielhafte Anbieter (vertreten im gesamten Bundesgebiet) sind: Zoo & Co., Fressnapf, Mega Zoo, Das Futterhaus

Angel-Center: -> Fachmarkt für Angelbedarf?

Ein **Fachmarkt für Angelbedarf** ist ein (kleinflächiger oder großflächiger) spezialisierter Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment aus dem Sortiment Angelbedarf (u.a. Angelruten und -zubehör, Köder, Futtermittel, Fachbücher und -zeitschriften, technisches Zubehör sowie Spezialzelte, Angelmöbel, Angelbekleidung) anbietet. Dieses Kernsortiment umfasst in der Regel 100% der Verkaufsfläche; Randsortimente, die nicht funktional diesem Kernsortiment zuzuordnen sind, werden nicht angeboten.

Der ansässige Betrieb der Fa. Angel-Center im Störpark (rd. 160 qm Verkaufsfläche) weist diese Merkmale eindeutig auf, so dass er zweifelsfrei als Fachmarkt für Angelbedarf eingeordnet werden kann.

Beispielhafte Anbieter (z.T. vertreten im gesamten Bundesgebiet) sind: Fishermen's Partner; darüber hinaus eine Vielzahl von Einzelanbietern in Schleswig-Holstein sowie im übrigen Bundesgebiet

famila: -> SB-Warenhaus?

Ein Selbstbedienungs-Warenhaus (SB-Warenhaus) ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens rd. 3.500 m². Es bietet ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Getränke), das auf einem Verkaufsflächenanteil von rd. 60% der Verkaufsfläche das Kernsortiment eines SB-Warenhauses darstellt. Ebenfalls zum Kernsortiment zählen Drogerie- und Körperpflegeartikel auf einem Verkaufsflächenanteil von rd. 10%. Alle übrigen (zentren- und nicht-zentrenrelevanten) Sortimente und Warengruppen finden sich in geringer Tiefe und Breite auf rd. 30% der Verkaufsfläche. Bedienungs- oder auch Servicetheken (Fleisch/Wurst/ Fisch/Käse/Gemüse/Obst) sind Bestandteil des Betriebskonzepts. Die regelmäßig vorgehaltene Artikelzahl beträgt in der Regel mehr als 50.000. Regelmäßig verfügen SB-Warenhäuser in ihren Vorkassenzonen über eine größere Anzahl untergeordneter Shops (sog. Konzessionäre), die nicht jeweils separat für sich betrieben werden können und damit auch nicht separat genehmigungsfähig sind. Sie bilden mit dem Hauptbetrieb einen einheitlichen Einzelhandelsbetrieb.

Der ansässige Betrieb der Fa. famila (rd. 5.000 qm Verkaufsfläche bzw. rd. 6.100 qm inkl. Mall und Konzessionäre) weist diese Merkmale eindeutig auf, so dass er zweifelsfrei als SB-Warenhaus eingeordnet werden kann.

Beispielhafte Anbieter (bundesweit vertreten) sind: Kaufland, real, famila, Globus, Edeka, Rewe

Fazit

Bis auf den Anbieter Rusta lassen sich alle anderen im Störpark vorhandenen Einzelhandelsbetriebe einem bestimmten Anlagentyp zuordnen.

Baustein 2

Mögliche negative / schädliche Auswirkungen der zulässigen zentrenrelevanten (Rand)Sortimente in Abhängigkeit der Planvariante.

Variante 1

Qualifizierter Bebauungsplan – (Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel; Gewerbegebiet am Haart)

Bereich Sondergebiet

Der vorliegende Entwurf der textlichen Festsetzungen für den Bereich des Sondergebietes lässt für die einzelnen Teilflächen (1a, 1b, 2 und 3) die dort bereits vorhandenen Nutzungen (Elektronik-Fachmarkt, Sonderpostenmarkt, SB-Warenhaus sowie Lebensmitteldiscounter) zu. Zudem sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsprechung Pluralformulierungen (z.B. Elektrofachmärkte) gewählt worden. Hierdurch entsteht – zumindest theoretisch – die Möglichkeit, dass auch mehrere Märkte auf den jeweiligen Teilflächen realisiert werden können. Während dies für die Teilflächen 2 (SB-Warenhäuser) und 3 (Lebensmitteldiscounter) aufgrund der fehlenden bzw. unzureichend großen zusätzlichen Geschossflächen (in Verbindung mit den Mindestverkaufsflächenordnungen von 3.500 qm für ein SB-Warenhaus und 800 qm für einen Lebensmitteldiscounter) auszuschließend ist, ist eine Aufteilung der Teilflächen 1a und 1b und damit die Realisierung von mehr als jeweils einem Betrieb möglich. Da jedoch der jeweilige Anlagentyp und die maximale Verkaufsfläche festgesetzt ist, werden sich diesbezüglich keine relevanten Veränderungen der bisherigen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben. Somit sind auch städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen.

Weiterhin lässt der Entwurf der textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Neumünsteraner Sortimentsliste) zu. Eine weitergehende Differenzierung erfolgt nicht, so dass - mit Blick auf die Zweckbestimmung - sowohl kleinflächige als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe damit gemeint sind.

Dabei sind zwei verschiedene Aspekte zu beachten:

- Die mögliche Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe. Dies erscheint aufgrund der derzeitigen „immobilienseitigen Auslastung“ des Gebietes allerdings nicht möglich.
- Die mögliche Umnutzung bestehender Betriebe / Flächen.
In der theoretischen Annahme, dass sämtliche derzeit bestehenden und auch genutzten

Verkaufsflächen (rd. 15.000 qm), die vornehmlich mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besetzt sind, durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ersetzt werden, wird die „Auswirkungsbilanz“ für die Neumünsteraner Innenstadt (als wesentlichem betroffenen zentralen Versorgungsbereich) deutlich zum Positiven verändert. Denn dem Wegfall von mehreren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten stehen im Maximalfall rd. 1.500 qm zentrenrelevante Randsortimente gegenüber. Da diese zudem maximal gleichzusetzen sind mit der Qualität (und damit auch der Flächenproduktivität) der Randsortimente eines SB-Warenhauses oder aber darunter liegen (z.B. bei den Randsortimenten des Lebensmitteldiscounters und auch des Elektronik-Fachmarktes), ist in diesem Fall von einem „sortimentsspezifischen Umsatzrückfluss“ auch in die Neumünsteraner Innenstadt auszugehen.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind somit durch diese Festsetzungen in jedem Fall auszuschließen.

Weiterhin lässt der Entwurf der textlichen Festsetzungen Apotheken ausnahmsweise zu. In der Regel verfügen Apotheken über eine Verkaufsfläche von < 50 qm bis zu 100 qm. Realistischerweise ist davon auszugehen, dass sich nur eine Apotheke dort ansiedeln wird. Da sich derzeit mehrere Apotheken in der Neumünsteraner Innenstadt befinden, ist, auch für den Fall einer möglichen Betriebsaufgabe einer Apotheke, nicht davon auszugehen, dass sich die Versorgungsqualität mit Bezug auf das Sortiment (pharmazeutische Waren) noch die Funktionalität der Neumünsteraner Innenstadt als Hauptzentrum wesentlich beeinträchtigt werden.

Bereich Gewerbegebiet

Annahme:

Der vorliegende Entwurf der textlichen Festsetzungen lässt Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Neumünsteraner Sortimentsliste) zu (bzw. schließt Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. Neumünsteraner Sortimentsliste aus). Mit Blick auf die GE-Festsetzung ist damit eine Begrenzung auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe verbunden.

Dabei sind zwei verschiedene Aspekte zu beachten:

- Die mögliche Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe. Dies erscheint aufgrund der derzeitigen „immobilienseitigen Auslastung“ des Gebietes (in Verbindung mit den ebenerdig angeordneten Stellplatzanlagen) allerdings nicht realistisch.
- Die mögliche Umnutzung bestehender Betriebe / Flächen. Und dabei können auch bisher nicht als Einzelhandel genutzte Betriebe / Gebäude / Flächen mit einbezogen werden.

In der theoretischen Annahme, dass sämtliche derzeit bestehenden und auch genutzten Flächen / Betriebe (rd. 8.000 qm), die vornehmlich mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und auch Nicht-Einzelhandelsnutzungen besetzt sind, durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ersetzt werden, wird die „Auswirkungsbilanz“ für die Neumünsteraner Innenstadt (als wesentlichem betroffenen zentralen Versorgungsbereich) gegenüber dem jetzigen Stand nicht wesentlich verändert. Denn durch das Hinzutreten derzeit nicht durch Einzelhandel genutzter Flächen werden zentrenrelevante Randsortimente ermöglicht, die - gegenüber dem jetzigen Bestand - eine Größenordnung von in der Summe wenigen hundert Quadratmetern umfassen. Die Kleinteiligkeit des theoretisch möglichen Zuwachses schließt mögliche negative Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt aus.

Auch durch die mittels möglicher Betreiberwechsel bestehender Einzelhandelsbetriebe entstehenden „anderen“ zentrenrelevanten Randsortimente sind aufgrund der Geringfügigkeit der maximal möglichen Verkaufsflächensumme von wenigen hundert Quadratmetern keine negativen Auswirkungen in der Neumünsteraner Innenstadt zu vermuten.

- Städtebaulich negative Auswirkungen sind somit durch diese Festsetzungen in jedem Fall auszuschließen.

Variante 2

Einfacher Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB

Der bisherige Entwurf der textlichen Festsetzungen schließt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten aus. Im Umkehrschluss sind somit Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Neumünsteraner Sortimentsliste) zulässig. Eine weitergehende Differenzierung erfolgt nicht, so dass sowohl kleinflächige als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Zudem sind für die einzelnen Teilflächen (1a, 1b, 2 und 3) die dort bereits vorhandenen Nutzungen (Elektronik-Fachmarkt, Sonderpostenmarkt, SB-Warenhaus sowie Lebensmitteldiscounter) zulässig. Ebenso sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsprechung Pluralformulierungen (z.B. Elektronik-Fachmärkte) gewählt worden. Hierdurch entsteht – zumindest theoretisch – die Möglichkeit, dass auch mehrere Märkte auf den jeweiligen Teilflächen realisiert werden können.

Dieser Festsetzungsvorschlag lässt folgende Schlussfolgerungen bezüglich schädlicher Auswirkungen insbesondere auf die Neumünsteraner Innenstadt als primär betroffenem zentralen Versorgungsbereich zu:

- Bei der konkreten Nutzung der jeweiligen Teilflächen (1a, 1b, 2 und 3) durch die jeweiligen zulässigen Anlagentypen ergeben sich keine schädlichen Auswirkungen, da der derzeit ausgeübte Bestand nicht verändert wird. Auch die jetzigen Nutzungen verfügen in Teilen über zentrenrelevante Randsortimente, so dass auch bei möglichen Betreiberwechseln keine signifikanten Veränderungen eintreten werden.
- In der theoretischen Annahme, dass sämtliche derzeit bestehenden und auch genutzten Verkaufsflächen (rd. 15.000 qm) auf den Teilflächen 1a, 1b, 2 und 3, die vornehmlich mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besetzt sind, durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ersetzt werden, wird die „Auswirkungsbilanz“ für die Neumünsteraner Innenstadt (als wesentlichem betroffenen zentralen Versorgungsbereich) deutlich zum Positiven verändert. Denn dem Wegfall von mehreren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten stehen im Maximalfall rd. 1.500 qm zentrenrelevante Randsortimente gegenüber. Da diese zudem maximal gleichzusetzen sind mit der Qualität (und damit auch der Flächenproduktivität) der Randsortimente eines SB-Warenhauses oder aber darunter liegen (z.B. bei den Randsortimenten des Lebensmitteldiscounters und auch des Elektronik-Fachmarktes) ist in diesem Fall von einem „sortimentspezifischen Umsatzrückfluss“ auch in die Neumünsteraner Innenstadt auszugehen.
- In der theoretischen Annahme, dass sämtliche derzeit bestehenden und auch genutzten Flächen / Betriebe (rd. 8.000 qm) der außerhalb der Teilflächen 1a, 1b, 2 und 3 liegenden Flächen des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans, die vornehmlich mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und auch Nicht-Einzelhandelsnutzungen besetzt sind, durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ersetzt

werden, wird die „Auswirkungsbilanz“ für die Neumünsteraner Innenstadt (als wesentlichem betroffenen zentralen Versorgungsbereich) gegenüber dem jetzigen Stand nicht wesentlich verändert. Denn durch das Hinzutreten derzeit nicht durch Einzelhandel genutzter Flächen werden zentrenrelevante Randsortimente ermöglicht, die - gegenüber dem jetzigen Bestand - eine Größenordnung von in der Summe wenigen hundert Quadratmetern umfassen. Die Kleinteiligkeit des theoretisch möglichen Zuwachses schließt schädliche Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt aus.

Auch durch die mittels möglicher Betreiberwechsel bestehender Einzelhandelsbetriebe entstehenden „anderen“ zentrenrelevanten Randsortimente sind aufgrund der Geringfügigkeit der maximal möglichen Verkaufsflächensumme von wenigen hundert Quadratmetern keine schädlichen Auswirkungen in der Neumünsteraner Innenstadt nicht zu vermuten.

Weiterhin lässt auch dieser der Entwurf der textlichen Festsetzungen Apotheken ausnahmsweise zu.

Realistischerweise ist davon auszugehen, dass sich nur eine Apotheke dort ansiedeln wird. In der Regel verfügen Apotheken über eine Verkaufsfläche von < 50 qm bis zu 100 qm.

Da sich derzeit mehrere Apotheken in der Neumünsteraner Innenstadt befinden, ist, auch für den Fall einer möglichen Betriebsaufgabe einer Apotheke, nicht davon auszugehen, dass sich die Versorgungsqualität mit Bezug auf das Sortiment (pharmazeutische Waren) noch die Funktionalität der Neumünsteraner Innenstadt als Hauptzentrum wesentlich beeinträchtigt werden. Schädliche Auswirkungen durch die Ansiedlung einer Apotheke sind somit ausgeschlossen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei beiden derzeit in Diskussion befindlichen Planvarianten negative bzw. schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die Neumünsteraner Innenstadt auszuschließen sind.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen aus Dortmund



Stefan Kruse