

AZ: IV 61/1

Drucksache Nr.: 0147/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	16.09.2003	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	18.09.2003	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	30.09.2003	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**GMA - Verträglichkeitsuntersuchung zur
Aufhebung von Sortimentsbeschränkungen
in Bebauungsplangebieten**

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Inhalte der GMA-Verträglichkeitsuntersuchung bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes und der Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Die Verwaltung hat in ihrer Vorlage (DS 636 / 98) vom 4. April 2002 „Bericht der Verwaltung zur Einzelhandels- und Verkehrssituation in Neumünster“ in den Handlungsempfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels mit höherwertigen Konsumgütern vorgeschlagen, das Modell 1 (Kapitel 5.2.1) zu beschließen.

In der gemeinsamen Ausschusssitzung des Planungs- und Umweltausschusses und des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 5. Juni 2002 wurde folgende Änderung des Modells 1 beschlossen:

„Die Standorte des großflächigen Einzelhandels genießen Bestandsschutz. Die bestehenden Sortimentsbeschränkungen sind mit dem Ziel einer weitestgehenden Liberalisierung zu überprüfen. Das Prüfergebnis ist der Selbstverwaltung zur Entscheidung vorzulegen.“

Dieser Beschluss wurde durch die Ratsversammlung vom 3. September 2002 (DS 636 / 98) bestätigt. Der Planungs- und Umweltausschuss vom 10. Oktober 2002 (TOP I / 16.) hat der Vorgehensweise der Verwaltung - die Vergabe eines Gutachtauftrages an die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) – zugestimmt.

Die GMA hat den Auftrag so bearbeitet, dass einmal die komplette Aufhebung aller Sortimentsbeschränkungen (Maximalvariante) und einmal die tlw. Aufhebung der Sortimentsbeschränkungen (Mischvariante) mit ihren Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgungsgebiete in Modellrechnungen durchgeprüft wurden.

Die GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufhebung aller Sortimentsbeschränkungen an den Standorten des großflächigen Einzelhandels zu städtebaulich unverträglichen Entwicklungen führen wird. Die Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt hätten Umsatzeinbußen von 55 % bis 60 % zu verzeichnen und die in den Nahversorgungsgebieten in Höhe von 30 % bis 35 % (GMA, 2003, Seite 22 ff.). Umsatzeinbußen in diesen Größenordnungen führen zu Betriebsschließungen und damit auch zu Strukturveränderungen die so nicht gewollt sein können, es sei denn, die Innenstadt und die Nahversorgungsgebiete werden als zentrale Versorgungsorte für die Wohnbevölkerung aufgegeben. Dies gilt auch für die Folgen der Mischvariante, der tlw. Freigabe der Sortimentsbeschränkungen, die in der Innenstadt zu Umsatzeinbußen von 30 % bis 35 % und in den Nahversorgungsgebieten von 15 % bis 20 % führen würde (GMA, 2003, Seite 22 ff.). Auch Umsatzeinbußen in den vorstehend genannten Größenordnungen werden zu Betriebsaufgaben und folglich zu Strukturveränderungen führen, die selbst von im Bereich des Einzelhandels tätigen Gutachtern aber auch der Rechtsprechung (so das Bundesverwaltungsgericht in seiner ständigen Rechtsprechung zu diversen Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels) als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Umsatzeinbußen in Höhe von 10 % - 20 % werden als Marge angesehen bei der die städtebauliche Beeinträchtigung beginnt. Bei Kenntnis der Verhältnisse in den Neumünsteraner Nahversorgungsgebieten ist allerdings davon auszugehen, dass Umsatzeinbußen in Höhe von 15 % - 20 % von den ansässigen Betrieben nicht aufgefangen werden können und es somit zu Betriebsschließungen und damit auch Strukturveränderungen kommen wird.

Der Gutachter geht auf Gefährdungspotenziale für die Innenstadt bezogen auf in der Diskussion befindliche Entwicklungen für die Standorte Freesencenter, Rendsburger Straße und Grüner Weg ein.

Für das Freesencenter verweist der Gutachter auf den in dem Einzelhandelskonzept von 2001 vorgeschlagenen Kompromiss einer partiellen Modifizierung der Festsetzungen. Dort wird

vorgeschlagen, die Sortimentsaufteilung von Food zu Non Food Sortimenten von 75 : 25 auf ca. 50 : 50 geändert werden können, ohne dass gravierende Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. die Nahversorgungsbereiche zu erwarten sind; weitere Lockerungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 1. Änderung „Sondergebiet Freesenburg“ werden nicht befürwortet (GMA, 2001, Seite 192 und 2003, Seite 32).

Bezüglich der Auswirkungen einer veränderten Sortimentsaufteilung vertritt die Verwaltung eine andere Auffassung als der Gutachter. Die mit einer Erhöhung des Non Food-Anteils verbundenen Kaufkraftabflüsse in der Innenstadt werden gerade in der derzeitigen Phase der Konsumzurückhaltung für bedeutsam gehalten. Insoweit wird dieser Ansatz der Verträglichkeitsuntersuchung keinen Eingang in die Einzelhandelskonzeption finden.

Für die Bereiche Rendsburger Straße und Grüner Weg geht der Gutachter auch auf mögliche nachteilige Auswirkungen für die Nahversorgungsbereiche ein, sollten dort (weitere) großflächige Lebensmittel-Verbrauchermärkte angesiedelt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Drucksache in der vorliegenden Fassung zu beschließen, die auch Basis für den Entwurf der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neumünster ist.

Diese Vorlage hat dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Verträglichkeitsstudie der GMA