NEUMÜNSTER
FACHDIENST
STADTPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“
- 1. Änderung -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Stand 10.06.2014

HINWEIS

In der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme einer Immobilien-Gesellschaft eingegangen, die die Interessen der Eigentümer des Flurstückes Nr. 275 vertritt (ehemaliger Praktiker Markt, Grundstück SO2).

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 01: Stellungnahme Eigentümer Flurstück Nr. 275 vom 26.03.2014		
[redacted] [redacted] ***Vorab per Telefax-Nr. 04321/942 2323*** Herrn Oberbürgermeister Dr. Olaf Tauras Neues Rathaus Großflecken 59 24534 Neumünster [redacted] 26. März 2014/UH Objekt: 24539 Neumünster, Haart 190 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 128 –Köstersche Fabrik--1. Änderung- Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2014 bis 28.03.2014 Unsere Anregungen und Bedenken Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Tauras, sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 16.10.2013 hatten wir Ihnen für das laufende Bebauungsplanverfahren mitgeteilt, dass derzeit kein Interessent für die Übernahme des leerstehenden Praktiker Baumarkts vorhanden ist und wir die Frage klären, welche Folgenutzung auf dem Grundstück angesiedelt werden kann. Aufgrund des bereits vorhandenen Angebots in Neumünster und der Lage des Grundstücks ist derzeit nicht zu erwarten, dass an der konkreten Stelle tatsächlich wieder ein Bau- und Gartenfachmarkt angesiedelt werden kann. Die von uns angesprochenen Betreiber von Bau- und Gartenfachmärkten haben eine Übernahme des Praktiker Baumarkts bisher abgelehnt. Eine Markterkundung hat ergeben, dass eine Wiedervermietung aufgrund des in Neumünster vorhandenen Überangebots von Bau- und Gartenfachmärkten unmöglich sein wird.	Die Hinweise auf Vermietungsmöglichkeiten, auf die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes durch die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes gegenüber dem Vorentwurf etc. werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Die Stadt ist unseren mit Schreiben vom 16.10.2013 geäußerten Bedenken erfreulicherweise insoweit teilweise nachgekommen, als die ursprünglich vorgesehene Beschränkung der Nutzung auf unserem Grundstück durch die Festsetzung eines „Bau- und Gartenmarktes" zurückgenommen wurde und die zulässige Produktpalette nun auf weitere nicht innenstadtrelevante Sortimente erweitert wurde. Die Verwaltung war ebenfalls der Meinung, dass eine einseitige Beschränkung der festgesetzten Nutzung auf einen Bau- und Gartenfachmarkt voraussichtlich einen Abwägungsfehler darstellen würde. Wir möchten deshalb zunächst betonen, dass wir durchaus den guten Willen der Stadt sehen, uns mit der Erweiterung der Sortimente eine Entwicklungsmöglichkeit für unser Grundstück zu sichern. Seite 2 Allerdings müssen wir trotzdem auch darauf hinweisen, dass die Chancen für die Wiederansiedlung eines geeigneten Einzelhandelsbetriebs durch die jetzt geplante Sortimentserweiterung nicht ernsthaft gestiegen sind. Es ist vielmehr eine dauerhafte Brache mitten im bestehenden Versorgungszentrum Störpark zu befürchten. **Die eigentlich durch die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte Stärkung eines innerstädtischen Versorgungszentrums wird durch die Planung nicht gewährleistet.** Für uns ist dabei nach wie vor nicht nachvollziehbar, warum auf unserem Grundstück in Zukunft keinerlei innenstadtrelevanter Einzelhandel zulässig sein soll, obwohl eine solche Einschränkung bisher für unser Grundstück nicht bestand. Bisher war insgesamt im Bebauungsplangebiet auf maximal 7.500 m² Grundfläche der Vertrieb von Gütern für den kurzfristigen Bedarfs (z.B. Nahrungsmittel) und auf weiteren 7.500 m² der Vertrieb von Gütern des langfristigen Bedarfs (z.B. Heimwerker- und Gartenbedarf, Möbel, Büroartikel) zulässig. Eine Festlegung, wo diese Sortimente im Baugebiet angeboten werden dürfen, war nicht getroffen worden. Hinzu kommt, dass außerhalb unserer Grundstücksflächen im Baugebiet zusätzliche Einzelhandelsflächen mit auch innenstadtrelevantem Sortiment auf bisher nicht bebautem Grund ausgewiesen werden. Die zulässige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente wird nach dem Bebauungsplanentwurf gegenüber dem Bestand insgesamt vergrößert. **Eine Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsflächen kann vorliegend nur dann abwägungsfehlerfrei erfolgen, wenn auch für alle Bestandsflächen ein umsetzbares realistisches Einzelhandelskonzept erarbeitet wird. Dies setzt planerische Festlegungen voraus, die eine Wiederansiedlung von Einzelhandel auf den konkret leerstehenden Flächen erwarten lassen. Anderenfalls ist eine abwägungsfehlerfreie Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsflächen nicht möglich.**	Der gesamte Standortbereich ist sowohl in derzeit noch aktuellen wie auch in der Fortschreibung befindlichen Version des Einzelhandelskonzepts als **Ergänzungsstandort** zu den zentralen Versorgungsbereichen Neumünsters eingeordnet. Hieraus resultiert zwingend eine Konzentration der sortimentsspezifischen Angebote mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Neumünsteraner Sortimentsliste. Gleichwohl verfügt der Standort bereits über einen vergleichsweise hohen Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente / Anbieter. Es wird daher als Ziel formuliert, etwaige Veränderungen an dem Standortbereich nur durch Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen. Eine Ausweitung zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus soll nicht stattfinden. Die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens für den Bereich des SO1 erfolgten geringfügigen Veränderungen im zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanten Bereich beziehen sich ausschließlich auf Bestandsbetriebe und somit in Hinblick auf die langfristige Bestandssicherung dieser Betriebe. In diesen Kontext fällt auch die Nutzung bisher nicht genutzten Baugrunds. Eine zusätzliche Neuansiedlung weiterer Betriebe mit bisher an diesem Standort nicht vorhandenen zentrenrelevanten Sortimenten wird durch die getroffenen Festsetzungen im SO1 nicht ermöglicht. Es findet somit keine „Bevorteilung" des	nicht berücksichtigten

	SO1 gegenüber dem SO2[1] statt.	
Wir regen deshalb an, die zulässigen Sortimente auf unserem Grundstück FlNr. 275, Gemarkung Neumünster, Haart 190 unter Beibehaltung der nun geplanten Festsetzung nochmals zu erweitern und damit die Grundlagen für eine positive Entwicklung des gesamten Versorgungszentrums „Störpark" zu schaffen. Dies gelänge etwa durch eine Anpassung der Sortimente für einen sogenannten Sonderpostenmarkt. Wir wissen aus einer konkreten Anfrage, dass ein solcher Sonderpostenmarkt vor Ort konkret ansiedelbar wäre. Eine weitere konkrete Möglichkeit wäre die Ansiedlung einer sogenannten Systemgastronomie auf einer Teilfläche des Bestandes auf unserem Grundstück. Wir haben auch eine Anfrage eines Elektrohandels mit einem sehr großen Anteil sogenannter „weißer Ware" (Großgeräte), der aber natürlich auch sogenannte „braune Ware" (Elektro Kleingeräte) mit im Angebot hat. Interessenten, die in die nun nach dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf vorgegebene Sortimentspalette passen, sind jedenfalls derzeit für die Gesamtfläche nicht vorhanden.	Das im S02 formulierte Zulässigkeitsspektrum geht, anders als in S01, deutlich über die bis vor kurzem ausgeübte Nutzung eines Baumarktes hinaus. Sie schließt weitere Nutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit ein und weitet somit das bisher eher „eindimensionale Nutzungsspektrum" deutlich aus. Das nunmehr aufgefächerte Nutzungsspektrum umfasst jedoch nicht die gesamte Palette der nichtzentrenrelevanten Sortimente, sondern schließt bewusst einzelne Sortimente, wie z.B. Fahrräder, aus, da diese im Bereich des SO 1 zulässig sein sollen. Unter der städtebaulichen Zielsetzung der Wahrung eines Ergänzungstandor-tes wird eine nochmalige Ausweitung der möglichen Nutzungen abgelehnt (siehe oben).	nicht berücksich-tigen
Seite 3		
Im Einzelnen: **1. Vermietungssituation** Derzeit steht das gesamt Areal nach der Insolvenz der Praktiker Gruppe leer. Wir haben mit allen in Frage kommenden Anbietern im Bereich Bau- und Garten-fachmärkte gesprochen. Diese haben eine Übernahme der Flächen durchweg abgelehnt Dagegen gibt es eine Reihe von Interessenten mit Sortimenten, die nach den nach dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen bauplanungs-rechtlich vor Ort aber nicht mehr angesiedelt werden können. Interessenten, die ohne Änderung der jetzt geplanten Sortimentsbeschränkungen angesiedelt werden könnten, gibt es allenfalls für geringe Teilflächen unseres Geländes. Es gibt eine konkrete Anfrage eines Sonderpostenmarktes, der von seinem Grund-sortiment zwar Überschneidungen mit dem Sortiment eines Bau- und Gartenfachmarktes hat, aber eben auch eine weitere Produktpallette anbietet, für die die jetzigen Beschränkungen teilweise zurückgenommen werden müssten.	Die Hinweise auf die Vermietungssituation werden zur Kenntnis genommen.	zur Kennt-nis nehmen

[1] SO2 = Grundstück des Einwenders

2. Entwicklungsmöglichkeiten, Folgerungen für die Bauleitplanung: Um die Möglichkeiten der Ansiedlung dieses Sonderpostenmarktes und die Chancen der Wiedervermietung des Standortes zu prüfen, haben wir die BBE Handelsberatung mit einer Auswirkungsanalyse und einer Stellungnahme beauftragt. Diese Stellungnahme haben wir Ihnen als Anlage beigefügt. Aus der Stellungnahme ergibt sich für den Standort Folgendes: **2.1. Derzeit nach dem Entwurf des Bebauungsplanes mögliche Nutzungen** Nach den derzeit geplanten Festsetzungen und den geplanten Sortimentsbeschränkungen wäre auf unserem Grundstück lediglich folgender Einzelhandel zulässig: • Baumarkt • Gartenfachmarkt • Möbelanbieter • Küchencenter Einen ernsthaften Interessenten für einen Bau- oder Gartenfachmarkt konnten wir auch nach über sechsmonatigem ernsthaften Bemühen nicht finden. Aufgrund der Äußerungen der Angesprochenen und der konkreten Marktsituation vor Ort, können wir uns auch nicht vorstellen für einen Bau- und Gartenfachmarkt in absehbarer Zeit einen Nachnutzer zu finden. Dies entspricht auch der Einschätzung in anliegender Stellungnahme der BBE Handelsberatung. Für einen Möbelanbieter oder ein Küchencenter ist die vorhandene Fläche zu groß und der vorhandene Hallenbau ungeeignet.	Eine entsprechende Aufweitung des Zulässigkeitsspektrums, z.B. für einen Sonderpostenmarkt, steht in deutlichem Widerspruch zum EHK der Stadt Neumünster (aktuell und Stand Fortschreibung). Eine mögliche Aufweichung in diesem Stadtbereich hätte eine präjudizierende Wirkung auf andere Standortbereiche im Stadtgebiet, die in Folge einer möglichen Summenwirkung dann sehr wohl städtebaulich negative Konsequenzen insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt nach sich ziehen könnte. Das vom Einwender beigebrachte Gutachten der BBE Handelsberatung München vom 26. März 2014 vermag in diesem Zusammenhang auch keine Argumente zu liefern, argumentieren die Gutachter doch in erster Linie auf der qualitativen Ebene über die Sortimentsstruktur eines Sonderpostenmarktes. Sie verkennen jedoch dabei, dass im Rahmen der Bauleitplanung lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können. Eine dezidierte qualitative Eingrenzung der Sortimente geht in diesem Fall nicht, da dies nicht hinreichend bestimmt und auch nicht bestimmbar ist. Ebenso liefert das Gutachten keinerlei konkretisierenden Aussagen zu den möglichen absatzwirtschaftlichen (mögliche Umsatzumverteilungen absolut und relativ) und daraus sich ggf. ergebenden städtebauliche Auswirkungen eines Sonderpostenmarktes in der avisierten Verkaufsflächengrößenordnung. Des Weiteren verkennt das Gutachten das Verhältnis von Kern- zu Randsortiment. Nach einschlägiger obergerichtlicher Rechtsprechung muss sich das Randsortiment dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Dies ist in der dann anzunehmen, wenn das Randsortiment einen Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet. Nach eigenen Angaben erreichen die zentrenrelevanten Sortimente einen Anteil von über 40 %. Somit kann nicht von einem Randsortiment gesprochen werden. Die derzeit in Bearbeitung befindliche **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes** formuliert für den Standort „Köstersche Fabrik“ eine Ausnahmemöglichkeit, die jedoch an sehr strikte Vorgaben geknüpft ist: „*Aufgrund der besonderen städtebaulichen Relevanz der Aufgabe, eine zentrenverträgliche Nachnutzung am Standort zu*	nicht berücksichtigen

Seite 4

Der Hallenbau befindet sich in einem erstklassigen baulichen Zustand und ist deshalb auf jeden Fall zu erhalten.

Die BBE Handelsberatung kommt zu folgender Bewertung der derzeitigen Planung (Seite 16 ff. der Stellungnahme):

> *„Zusammenfassend kann attestiert werden, dass die Nachvermietungs-möglichkeiten mit den restriktiven Sortiments-begrenzungen aus wettbewerblichen Gründen sowie aus baulichen Aspekten nahezu gen Null tendieren. Daher erscheint den Gutachtern die Einmietung eines großflächigen Thomas Philipps Sonderpostenmarkt mit bau- und gartenmarktähnlichen Sortimenten als durchaus sinnvolle Nachnutzungs-möglichkeit für dieses Objekt. Daher wird empfohlen die restriktiven Sortimentsbeschränkungen im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente zu lockern, sodass eine Nachvermietungschance gegeben ist, der Standort ist durchaus sehr gut geeignet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen bewirken ein sehr gutes Kopplungs-potenzial am Standort." (Seite 17 der Stellungnahme)*

> *„Werden die Restriktionen betreffend der zentrenrelevanten Sortimente in der Form des aktuellen Bebauungsplanentwurfs so beschlossen werden, wird in der Konsequenz für das betreffende Sondergebiet 2 mit dem Vorhabenstandort die Nachnutzungsoptionen so weit beschränkt, dass in Kauf genommen wird, das das Objekt nicht wieder vermietet werden kann und eventuell langfristig leer stehen wird. Damit würde die Attraktivität des gesamten Standortbereiches geschmälert werden, sodass hier aus Sicht der Gutachter eine Nachvermietung an den Thomas Philipps für den Standort, als eine durchaus positive und sinnvolle Option gesehen wird um keine Trading-Down Prozesse aufkommen zu lassen. Daher wird angeraten, die Sortiments-beschränkungen in soweit aufzulockern, dass die Nachvermietungs-chancen an einen attraktiven Einzelhändler realistisch erscheinen." (Seite 30 der Stellungnahme)*

Ein dauerhafter Leerstand von Flächen im Baugebiet kann nicht gewünscht sein. Dies wiegt vorliegend umso schwerer, als es sich vorliegend um die Flächen handelt, die sozusagen das Entre des Versorgungszentrums bilden.

2.2. Möglichkeit einer Sortimentserweiterung durch Zulassung eines Sonderpostenmarkts

Eine Möglichkeit zur Festigung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und Sicherung der Nachnutzung unserer Flächen wäre nach unseren eigenen Markt-erkundungen und der Stellungnahme der BBE Handelsberatung die Zulassung eines sogenannten Sonderpostenmarkts mit ca. 3500 m² Verkaufsfläche.

Seite 5

Eine entsprechende Planung wird durch die BBE Handelsberatung durchaus positiv bewertet. Insbesondere würde der Sonderpostenmarkt nach der Stellungnahme der BBE Handelsberatung (Seite 19 ff) mit den Zielen der Raum und Landesplanung überwiegend konform gehen und im Übrigen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich in Neumünster hervorrufen.

finden, ist jedoch möglicherweise die räumliche Verlagerung zentrenrelevanter Angebote von einem anderen städtebaulich nicht-integrierten Standorte im Stadtgebiet an diesen Standort möglich."
Die Umsetzung dieses Ansatzes wäre jedoch einer zukünftigen B-Plan-Änderung vorbehalten.

Demnach würde die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes mit dem Zentralitätsgebot, dem Beeinträchtigungsverbot, dem Kongruenzgebot und dem Gebot der städtebaulichen Integration in Übereinstimmung stehen. Im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente wird zwar die Grenze von 10% der Gesamtverkaufsfläche überschritten. Aufgrund des konkreten Einzelhandelskonzepts und des Warenmixes sind aber keine schädlichen Auswirkungen auf die Anbieter zentraler Versorgungsbereich in Neumünster zu erwarten. Einer weiteren Ausweitung der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration ist auf Grund der örtliche Situation und deutlichen Abgrenzung von der Umgebung nicht zu erwarten. Das Versorgungszentrum Störpark ist darüber hinaus sehr gut in das ÖPNV-Netz der Stadt eingebunden

Die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes stellt nach alledem eine sinnvolle Ergänzung des vor Ort vorhandenen Einzelhandels dar. Eine Schädigung zentraler innerstädtischer Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Der durch die Schließung des Baumarktes zu befürchtende Trading-Down-Effekt kann durch eine solche Ansiedlung verhindert werden.

Die planerische Weiterentwicklung und Erweiterung der Verkaufsflächen im Bereich des sogenannten Sondergebiets SO 1 mit seinen Teilbereichen erfordert es, auch für die Flächen des Sondergebiets SO 2 differenzierte und zukunftsfähige Festsetzungen zu treffen.

Die Ausweisung zusätzlicher Verkaufsflächen setzt zunächst die Lösung bestehender oder absehbarer Konflikte voraus. Wir wollen insoweit der Entwicklung der Flächen im SO 1 nicht im Wege stehen, erwarten aber im Gegenzug auch eine realistische Planung für unsere eigenen Flächen.

Gerne wirken wir an einer Anpassung der jetzigen Planung unterstützend mit. Wir bieten hierzu an, dass wir Ihnen unsere Anregungen und Bedenken wie auch unsere bisherigen Entwicklungsbemühungen und mögliche Nutzungsmöglichkeiten nochmals in einem persönlichen Gespräch darlegen.

Wir bitten unsere Anregungen und Bedenken im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen und in einem funktionierenden Konzept umzusetzen

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage
wie benannt

Aufgestellt: Lübeck, den 10.06.2014

- Büro PROKOM, Lübeck
- Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung