

Bebauungsplan Nr. 128 – „Köstersche Fabrik“

Änderung des o.a. B-Plans – Besprechung über die Änderung am 27.11.2012 im Dienstzimmer des Oberbürgermeister (Besprechungsnotiz von Herrn Heilmann, 09.12.2013)

Zu den in der Besprechungsnotiz angeführten Prüfaufträgen möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Zulässigkeit einer Apotheke im SO 1, Teilgebiet B:

Bereits im Vorfeld und auch während der Bearbeitung des Gutachtens ist die Ansiedlung einer Apotheke diskutiert worden. Demzufolge sind auch diesbezügliche Aussagen in die gutachterliche Stellungnahme eingeflossen. Die Rahmenbedingungen, die zu einer negativen Bewertung geführt haben, haben sich nicht geändert, so dass diese Bewertung nach wie vor Bestand hat.

Von der Ansiedlung einer Apotheke an dem Standort Köstersche Fabrik sollte nach wie vor abgesehen werden.

Erweiterung des Aldi-Marktes von 1.000 auf 1.200 qm

Bezüglich der Verkaufsflächengrößenordnung ihrer Märkte verfolgt die Fa. Aldi Nord seit etwa 2012 eine neue von der Konzernleitung ausgegebene Strategie, die man auch mit „1.000 qm + x“ beschreiben könnte. Dies trifft nicht nur auf neu zu entwickelnde Standorte zu, sondern, so die Erfahrung in zahlreichen anderen Städten und Gemeinden, in denen die Fa. Aldi Nord bereits Märkte betreibt, auch auf Vorhandene. Es scheint Ziel der Fa. Aldi Nord zu sein, mittelfristig alle vorhandenen (die auch zukünftig betrieben werden sollen) und auch neue Märkte auf diese Verkaufsflächengrößenordnung umzustellen. Hintergrund ist die flächenmäßige Integration neuer bzw. in der jüngeren Vergangenheit hinzugenommener Bausteine (z.B. frische Backwaren, Pfandrückgabe) wie auch das mögliche Flächenvorhalten für zukünftige Veränderungen. Somit soll auch die in kürzeren Abständen wiederkehrende Anfragen nach einer erneuten Verkaufsflächenerweiterung vermieden werden, so die Aussage eines Expansionsleiters der Fa. Aldi Nord. Wie zahlreiche andere aktuelle Fälle von Aldi Nord zeigen, handelt es sich um Verkaufsflächengrößenordnungen, die leicht über der Schwelle von 1.000 qm liegen (1.050 bis maximal 1.100 qm Verkaufsfläche). Mit Blick auf diesen Hintergrund erscheint eine moderate Verkaufsflächenerweiterung der derzeit zulässigen Verkaufsflächengrößenordnung von 1.000 qm auf 1.100 qm nachvollziehbar und begründbar. Diese trägt der auch langfristigen Standortsicherung der Fa. Aldi Nord Rechnung, berücksichtigt aber auch gleichzeitig die städtebauliche Besonderheit dieses Standortes.

Anheben der zulässigen zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimente im Hinblick auf die Vergrößerung der Einzelsortimente von 150 qm auf 250 qm im SO 1, Teilgebiet C

Die flächenmäßige Fixierung einer Obergrenze einzelner zentrenrelevanter Randsortimente trägt dem Umstand Rechnung, dass die heutige Struktur des Standorts eine nicht unerhebliche Konkurrenzbeziehung zur Neumünsteraner Innenstadt, aber insbesondere auch zu der Nahversorgungsstruktur (Nahversorgungszentren und –standorte) in der Stadt Neumünster beiträgt.

Der weitaus überwiegende Anteil der der Fachgeschäfte in der Stadt Neumünster weist eine (z.T.

deutlich) kleinere Verkaufsflächengrößenordnung als 200 qm auf. Auch wenn es sich „nur“ um mögliche Randsortimente handelt, sollten die zentrenrelevanten Randsortimente jedoch keine größere Verkaufsfläche einnehmen können als der weitaus überwiegende Anteil der Fachgeschäfte in der Stadt Neumünster groß ist. Die maximal zulässige Verkaufsflächengrößenordnung von 150 qm ist somit städtebaulich begründet und sollte auch nicht nach oben angehoben werden.

Dortmund, 18. Januar 2014

Stefan Kruse

Junker + Kruse

Dortmund