

## **Bewertung der Vereinbarkeit des Ratsbeschlusses vom 03. Juni 2014 zum Sonderstandort Nortex/Grüner mit den Zielen und Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster von 2008**

Der Ratsbeschluss lautet wie folgt:

*Bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind weitere verträgliche Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für das Unternehmen „Nortex“ am Sonderstandort „Grüner Weg“ zu berücksichtigen. Insbesondere soll es ermöglicht werden, vorhandene Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Produkte für andere innenstadtrelevante Produkte auszutauschen. Dabei sollen die bisherigen Beschränkungen für bestimmte Produkte entfallen:*

*Dies heißt im Einzelnen:*

1. *Der B-Plan ... soll in seinen planungsrechtlichen Festsetzungen so geändert werden, dass er auf der schon jetzt genehmigten BGF von 17.700 qm (Netto-Vkfl. 14.200 qm) folgende Nutzungen zulässig sind:*  
*höchstens für den Vertrieb der Sortimente*

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <i>Schuhe:</i>                | <i>1.600 qm</i> |
| <i>Reisebedarf:</i>           | <i>800 qm</i>   |
| <i>Lederwaren:</i>            | <i>800 qm</i>   |
| <i>Parfümiers / Drogerie:</i> | <i>800 qm</i>   |
| <i>Lebensmittel/Getränke:</i> | <i>2.200 qm</i> |

*auf der übrigen Fläche der Betriebe von Bekleidungsartikeln*
2. *Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für den Sonderstandort Nortex/Grüner Weg angepasst.*

Das EHK für die Stadt Neumünster von 2008 formuliert in diesem Zusammenhang folgende relevante Aussagen:

Kap 7.22.

*Die Sonderstandorte des Typs B dienen ebenfalls als Ergänzungsstandorte zur Innenstadt, jedoch sind hier in einem vorgegebenen Rahmen bewusst auch bestimmte Angebote aus ansonsten üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen zulässig. Dies dient der Entwicklung und Sicherung regional bedeutsamer Anbieter zum Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters. Um den funktionalen Ergänzungscharakter der Standorte und eine Minimierung von Angebotsüberschneidung zur Innenstadt zu sichern, ist eine Beschränkung der zulässigen Sortimente (atypische Sortimentsstrukturen mit vorwiegend überörtlicher Bedeutung) zwingend geboten. Diesbezüglich werden in den Grundsätzen genauere Regelungen definiert.*

**Bewertung:**

Der vorstehende Beschluss sieht eine Beschränkung auf einige wenige weitere Sortimente vor, die darüber hinaus auch in Teilen (in der Umsetzung Schuhe mit Über-/Untergrößen) auch eine besondere Atypik aufweisen sollen. Somit ist diese Zielaussage weitgehend kompatibel mit den Aussagen des EHK 2008.

Im Rahmen des Grundsatzes 1 werden für den Standort Nortex folgende Regelungen formuliert:

*Ein für die Stadt Neumünster prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb ist der spezialisierte Textilanbieter **NORTEX**. Dieser stellt mit seinem speziellen Angebot für Sonder- und Übergrößen einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Angebotsspektrums in Neumünster dar. Zur Sicherung der Ausstrahlungskraft und Attraktivität des gesamtstädtischen Angebots sowie der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster ist die betriebliche Standortssicherung dieses Betriebs durch eine zentrenverträgliche Erweiterung – ausnahmsweise auch in ausgewählten, ansonsten zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Die Verträglichkeit einer solchen Erweiterung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist nur dann anzunehmen, wenn die Erweiterung vornehmlich im spezialisierten Kernsortiment Bekleidung (f. Sonder- und Übergrößen) erfolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m<sup>2</sup> (inkl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen) nicht überschreitet. Eine Ausweitung des Angebotsspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente ist im Sinne dieses Grundsatzes auszuschließen.*

**Bewertung:**

Der vorstehende Beschluss sieht eine Beschränkung auf einige wenige weitere Sortimente vor, die darüber hinaus auch in Teilen (in der Umsetzung Schuhe mit Über-/Untergrößen) einen atypischen Charakter aufweisen. Der Grundsatz ermöglicht eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung auch mit zentrenrelevanten Sortimenten. Der Ratsbeschluss steht dieser Möglichkeit nicht entgegen, da er nur eine Substitution genehmigter Verkaufsflächen für Bekleidung durch einige andere (genau bestimmte) Sortimente ermöglicht. Da das Leitsortiment der Neumünsteraner Innenstadt die Warengruppe Bekleidung ist, ist der Ersatz dieser Warengruppe durch andere, auch zentrenrelevante Sortimente, in jedem Fall als zentrenverträglich einzuordnen, da die „Gefahr“ einer weitergehenden Zentrenbeeinträchtigung (bei weitreichender Ausnutzung des zulässigen Verkaufsflächenpotenzials durch Bekleidung) durch den Ersatz des Kernsortiments Bekleidung durch z.B. Schuhe oder auch Lederwaren reduziert wird.

Bezogen auf die Warengruppe Drogerie- und Körperpflegeartikel besteht ein Widerspruch zu Teilen des Grundsatzes 1. Dort heißt es: „**An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen**“. Dies wird dann weiter konkretisiert.

Zweifelsohne dient der Standortbereich „Grüner Weg“ nicht der Nahversorgung; allerdings sind mit einer möglichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes keine konkreten negativen Auswirkungen eines zentralen Versorgungsbereiches verbunden: die Innenstadt wird in ihrer Funktionalität nicht betroffen und im Nahversorgungszentrum Wittorf (als nächst gelegenes Nahversorgungszentrum)

gibt es derzeit (wie auch zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses) kein entsprechendes Angebot, so dass dort kein vergleichbarer Anbieter von einer möglichen Ansiedlung betroffen sein könnte.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der o.a. Ratsbeschluss keine diesbezüglichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Neumünster auslösen würde.

Des Weiteren beschränkt sich der Ratsbeschluss mit seinen formulierten Ausnahmetatbeständen ausschließlich auf den Standort Nortex. Eine Übertragbarkeit auf andere Standorte im Stadtgebiet ist explizit damit nicht verbunden und auch nicht beabsichtigt. Das bedeutet, dass die im Einzelhandelskonzept formulierten und gültigen Ziele und Kriterien weiterhin angewendet werden können.

Der Ratsbeschluss vom 03. Juni 2014 ist somit, unter Abwägung der o.a. Argumente, insgesamt vereinbar mit den Zielen, Kriterien und Grundsätzen des EHK Neumünster aus dem Jahr 2008.

**Stefan Kruse**

Junker und Kruse

Dortmund, im Oktober 2015