

STEINBACH & PARTNER G b R
 RECHTSANWÄLTE, NOTARE UND FACHANWÄLTE

Fachdienst 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung		
Ein-gang 14. Sep. 2015		
61/1	61/2	61/3

Steinbach & Partner GbR Rechtsanwälte und Notare Holsatenring 75 24539 Neumünster



Stadt Neumünster
 Sachgebiet II Abt. Bauplanung
 z.H. Herrn Heilmann -
 Brachenfelder Straße 1-3
 24534 Neumünster



Fr. Loder-Sanol

2247/15 K14 Ku
 (bitte stets angeben)

10.09.2015

Sekretariat:
 Frau Krause
 Durchwahl: 9965- 21

- Rechtsanwälte**
- Peter Steinbach** *14.09.*
 Notar
 Fachanwalt für Familienrecht
 Fachanwalt für Erbrecht
 - Joachim Funk**
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Fachanwalt für Verkehrsrecht
 ADAC Vertragsanwalt
 - Andreas Kuhn**
 Notar
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Fachanwalt für
 Bau- und Architektenrecht
 - Gerhard Hillebrand**
 Fachanwalt für Strafrecht
 Fachanwalt für Verkehrsrecht
 - Alexandra Breckwoldt**
 Fachanwältin für Familienrecht
 Fachanwältin für Miet- und
 Wohnungseigentumsrecht
 - Bettina Steinbach**
 Rechtsanwältin
 Fachanwältin für Miet- und
 Wohnungseigentumsrecht
 - Jan-Frederik Bisping, LL.M.***
 Rechtsanwalt
 *Master of Laws (Medizinrecht)

in Kooperation mit:

Axel Steinbach
 Rechtsanwalt
 Notar a. D.

Steinbach & Partner GbR
 Holsatenring 75
 24539 Neumünster
 Postfach 2604
 24516 Neumünster
 Telefon 04321/9965-0
 Telefax 04321/9965-65
 info@steinbachpartner.de
 www.steinbachpartner.de

Kanzleimanagement zertifiziert
 Nach DIN EN ISO 9001:2008

Ustnr. 24 221 01057

**Rücksprache nach
 Vereinbarung
 Telefonische Auskünfte
 sind unverbindlich**

**Änderung des Bebauungsplanes „Störpark“
 Ansiedlung einer Apotheke**

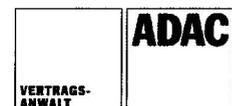
Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Interessen

- der Frau, Julia Meidel, geschäftsansässig, Haart 87 Neumünster als Betreiberin der Ring-Apotheke,
- der Frau Birgit Bartels, geschäftsansässig Rutheberger Markt 28, Neumünster als Betreiberin der Vita- Apotheke,
- des Herrn Michael Küstner, Großflecken 72, Neumünster als Betreiber der Vicelin Apotheke,
- des Herrrn Sven Hagemeister, Segeberger Straße 56 a, Neumünster als Betreiber der Gadeland-Apotheke vertreten.

Postbank Hamburg **IBAN** DE35 2001 0020 0018 3222 09
 Sparkasse Südholstein **IBAN** DE79 2305 1030 0000 1414 53
 VR Bank eG **IBAN** DE44 2129 0016 0000 0196 10
 Commerzbank **IBAN** DE82 2124 0040 0045 6764 00

BIC PBNKDEFF
BIC NOLADE21SHO
BIC GENODEF1NMS
BIC COBADEFFXXX



Eine Vollmacht der Frau Meidel fügen wir bei. Weitere Vollmachten werden wir nachreichen.

Grund für unsere Beauftragung ist der Umstand, dass ein Antrag auf Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bei Ihnen eingereicht wurde und zwar mit dem Ziel, auf dem Gelände eine weitere Apotheke anzusiedeln. Wir nehmen insoweit Bezug auf den entsprechenden Antrag des Herrn Lars Peter Wall.

Wir bringen hiermit im Namen unserer Mandanten folgende

Einwendungen

gegen die im Raume stehende Änderung des Bebauungsplanes vor:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vor allem die Wohnbedürfnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bürger des jeweiligen Stadtteils zu berücksichtigen. Legt man die objektiv bestehenden Bedürfnisse und die aktuelle Situation im Stadtteil zu Grunde, so ist der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zweifelsfrei abzulehnen. Es ist hier auf folgende Situation hinzuweisen:

Die Ansiedlung einer weiteren Apotheke würde zu einer weiteren Schwächung des Stadtteils führen und zu einem Verdrängungswettbewerb, der die Schließung aktuell vorhandener Apotheken zur Folge hätte. Die Leidtragenden wären in diesem Falle die Bürger, deren Versorgungssituation sich verschlechtern würde und unter Berücksichtigung ihrer konkreten Bedürfnisse keinerlei Vorteil von dem Betrieb einer weiteren Apotheke hätte.

Wir beantragen hiermit ausdrücklich,

diese Stellungnahme auch den zu beteiligenden Stadtteilbeiräten für ihre Sitzungen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, damit die dargelegten Gesichtspunkte in die Erwägungen und Abstimmungen einfließen können.

I. Ausgangslage

Der Antragsteller, Herr Lars Peter Wall, ist ausweislich eigener facebook-Veröffentlichungen schon seit 2003 bemüht, auch im Störpark eine Apotheke anzusiedeln. Die damaligen Pläne bezogen sich dabei noch auf die Ansiedlung einer Apotheke ohne Versandhandel.

Seine Zielsetzung geht dahin, in Neumünster im Norden, Süden, Osten und Westen jeweils eine Apotheke zu betreiben, um entsprechenden Marktmacht zu gewinnen. Der Antragsteller geht insoweit davon aus, dass das Fremdbesitzerverbot fallen könnte. Über die entwickelte Marktmacht möchte der Antragsteller einer etwaigen Konkurrenz durch Filiale Betreiber (z.B. Rossmann, DM, etc.), die ebenfalls Apotheken-Produkte vertreiben könnten, entgegentreten.

Hieraus ist deutlich zu entnehmen, dass der Antragsteller strebt, seine Marktmacht so zu festigen und auszubauen, dass er, wenn das vorgenannte Verbot fällt, den entsprechenden Konkurrenten entgegentreten kann. Im Zuge des Abwägungsvorganges, der nach den Maßgaben des § 1 BauGB vorzunehmen ist, ist jedoch klar festzustellen, dass diese Zielsetzungen eine rein private und wirtschaftliche Motivation darstellen, die nur auf das einzelne Interesse des Antragstellers gerichtet sind. Insoweit mag die Motivlage für den Antragsteller aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zwar nachvollziehbar sein. Für die Stadt Neumünster als planende Gebietskörperschaft dürfen diese Motive jedoch nicht maßgeblich sein.

Vielmehr ist die Stadt Neumünster verpflichtet, die laut Gesetz vorgegebenen Abwägungskriterien zu beachten. Insoweit ist an dieser Stelle ausdrücklich zu betonen, dass in § 1 Abs. 2 BauGB keineswegs die wirtschaftlichen Interessen einzelner Marktteilnehmer vorrangig zu berücksichtigen sind, sondern eben die dort genannten Planungsziele, die auszurichten sind an den Bedürfnissen der Bewohner des Stadtteils und an dem Bedürfnis an sozialer Versorgung. Die Ausrichtung der Planung an privaten Zielsetzungen und wirtschaftlichen Strategien einzelner Marktteilnehmer, wäre klarer Rechtsbruch. Dies ist an dieser Stelle ganz deutlich hervorzuheben.

Berücksichtigt man die aufgrund geltender Gesetzeslage zu beachtenden Bedürfnisse der Bürger, so ist zunächst zu beleuchten, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb einer Apotheke auf dem vorgesehenen Gelände überhaupt wirtschaftlich tragbar ist.

Heutzutage lässt sich zweifelsfrei feststellen, dass an dem vorgesehenen Standort keine Chance besteht, eine Apotheke ohne rezeptpflichtige Produkte wirtschaftlich zu betreiben. Es ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen, an dem Standort einer Apotheke ausschließlich mit so genannten „OTC“- Produkten („over the counter“) zu betreiben. Hierbei handelt es sich um Produkte, die ohne Rezept betrieben werden. Der Umsatz würde zum größten Teil mit Produkten gemacht, die mit geringer Marge verkauft werden. Eine Apotheke kann an dem Standort tatsächlich nur dann nachhaltig betrieben werden, wenn dies mit entsprechenden Rezept-Produkten geschieht.

Zu verweisen ist auch auf die Apotheke, die von Frau Bartels betrieben wird. Bei dieser Apotheke zeigt sich nämlich, dass der Betrieb einer Apotheke, die im Wesentlichen OTC-Produkte verkauft, wirtschaftlich nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

Dies ist eine wichtige Feststellung, die für die Weiterentwicklung des Stadtteils im Falle der Zulassung der Apotheke von Bedeutung ist. Das Konzept des Antragstellers kann aufgrund dieser wirtschaftlichen Grundkonstellation nur dann aufgehen, wenn aus dem Kundenstamm der Stadtteilapotheken Kunden abgeworben werden. Dies würde im Falle der Zulassung der weiteren Apotheke mit Sicherheit über das Angebot niedrigpreisiger Produkte geschehen. Hierüber werden dann Kunden akquiriert, die auch entsprechende rezeptpflichtige Produkte erwerben wollen. Auf diese Art und Weise wird der Antragsteller versuchen, gerade die Kunden rezeptpflichtiger Produkte an sich zu ziehen. Ohne eine solche Maßnahme, wäre die Apotheke an dem vorgesehenen Standort wirtschaftlich nicht möglich. Die dargestellte Folgewirkung im Falle der Zulassung der Apotheke muss daher bei den weiteren Überlegungen zwingend in die Abwägung einbezogen werden.

Beim Betrieb einer Apotheke geht es grundsätzlich darum, auch Ärzte an sich zu ziehen und in der Nachbarschaft anzusiedeln, um darüber den Vertrieb der Rezept- Produkte zu verstärken und zu ermöglichen. Auch diese Entwicklung muss zwingend berücksichtigt werden. Der Vermieter des Antragstellers, die Fa. Emil Köster AG, hat bereits deutlich gemacht, dass es sein Bestreben ist, oberhalb der Räumlichkeiten der beantragten Apotheke auch Ärzte anzusiedeln und unterzubringen. Demgemäß wird es dazu kommen, dass Ärzte aus der direkten Nachbarschaft (Gadeland, Ruthenberg, etc.) gezielt angesprochen werden. Die Zielsetzung wird dahingehend, solche Ärzte in den Räumen der Fa. Emil Köster AG unterzubringen und dadurch die neu entstehende Apotheke in ihrer Marktkraft zu stärken.

Dies würde natürlich den Reflex haben, dass die Ärzte ihre bisherigen Standorte, die für die Versorgung der sprechenden Stadtteile sehr wichtig sind, verlassen würden. Es würde einer solchen Entwicklung nur um Ärzte gehen, die bereits direkt in den betroffenen Stadtteilen ansässig sind. Denn nur für derartige Ärzte wäre ein solches Angebot von Interesse.

Die Bürger hätten von einer solchen Entwicklung nur Nachteile. Die Versorgung der Stadtteile würde geschwächt.

Zu der Versorgungsanlage bezüglich der Apotheken ist hier festzustellen, dass diese negativ beeinflusst würde. Die Vita- Apotheke wird schon jetzt zu etwa 70 % über den Vertrieb der OTC- Produkte und nur zu 30 % über Rezept- Produkte betrieben. Würde hier über die Neuansiedlung einer weiteren Apotheke veranlasst, dass Kunden, die OTC-Produkte erwerben wollen, abgezogen werden, würde die Apotheke zwingend schließen müssen. Wirtschaftlich wäre Bestand der Apotheke so gefährdet, dass ein weiteres Betreiben ohne jeglichen Sinn wäre. Anzumerken ist, dass der Vermieter unserer Mandantin derzeit auf 2/3 der eigentlichen Miete verzichtet, um für diese Apotheke eine wirtschaftliche Entlastung zu schaffen. Dies zeigt, wie die wirtschaftliche Lage derzeit ist. Eine weitere negative Beeinflussung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wäre daher nicht tragbar und würde die Schließung der Apotheke zur Folge haben.

Für den Stadtteil ist dies im Hinblick auf die Versorgungssituation ein harter Schlag. Zu beachten ist, dass unsere Mandantin, Frau Bartels, neben der Apotheke auch ein Reformhaus betreibt und zahlreiche weitere Serviceleistungen anbietet.

Sie stellt z.B. einen Service für die Anwohner bereit, der z.B. einen Brötchen-Service beinhaltet, einen Paketshop und die Annahme von zu reinigender Kleidung. Außerdem wird von ihr ein ganz besonderer Service angeboten. Dieser Service geht dahin, dass bei dem Großhändler „Schaper“ auf individuellen Wunsch der Kunden, eine Vielzahl von Produkten beschafft wird. Dieser Service zur Erledigung für Besorgungen ist auch besonders wichtig für die Versorgung der örtlichen Umgebung. Es können hier individuell Bestellungen vorgenommen werden, die dann von Frau Bartels über den Großhändler abgewickelt werden. Dies ist eine Maßnahme, die unmittelbar der örtlichen Versorgung der Bürger zu Gute kommt. Der gesamte Tätigkeitsbereich von Frau Bartels ist auch darauf gerichtet, die Bürger des Stadtteils zu versorgen, die aufgrund ihres Alters oder anderer Umstände nicht mehr mobil sind.

Dieser Gesichtspunkt kann gar nicht genug betont werden. Man muss sich vor Augen führen, dass Frau Bartels pro Woche etwa 50-100 Bestellungen im Auftrage von Kunden bei dem Großhändler Schaper vornimmt. Frau Bartels sorgt damit dafür, dass auch vor allem ältere Menschen die Möglichkeit haben, sich im Stadtteil zu versorgen. Ein derartiger Vorteil für den gesamten Stadtteil und insbesondere für die Senioren und sonstigen nicht mobilen Bürger darf nicht leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden. Es ist ja nicht nur so, dass gewissermaßen das ganze Dorf die Brötchen über Frau Bartels Service erhält, sondern dass über den Bestellservice auch die älteren Menschen direkt die Möglichkeit haben, ihre Versorgung vor Ort sicherzustellen. Damit rückt das so genannte Teilhaberecht der nicht mobilen Menschen in jedem Falle in den Vordergrund der Betrachtung. Auch den älteren und nicht mobilen Bürgern muss es in bestmöglichem Umfang ermöglicht werden, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben und insoweit auch Beschaffungsvorgänge in ihrem unmittelbaren Umkreis zu erledigen. Dies stellt Frau Bartels mit ihrem Service sicher.

Eine Verdrängung der Apotheke, die nicht nur die eigentliche Funktion als Apotheke hat, sondern auch als „Versorgungszentrum“ für ältere und nicht mobile Menschen dient, wäre fatal. Frau Bartels betreibt den Service mit hoher Motivation und mit der Zielsetzung, den in direkter Nachbarschaft lebenden Menschen zu helfen, sie bei der Beschaffung zahlreicher Sachen zu unterstützen und ihnen die anderenfalls zurückzulegen den Wege zu nehmen. Es gibt eine Vielzahl von nicht mobilen Bürgern, die auf eine solche Serviceleistung vor Ort angewiesen sind. Hier gibt es kaum Alternativen, die für die Versorgung der Bürger im Stadtteil in Betracht kämen. Die Gesamtbetrachtung darf daher nicht nur auf die eigentliche Apotheke gerichtet werden, sondern auf die vielfältigen sonstigen Leistungsangebote. Berücksichtigt man diese Versorgungsleistung der von Frau Bartels betriebenen Apotheke, dann ist unzweifelhaft festzustellen, dass ein derartiger Vorteil für die im Stadtteil lebenden Bürger keinesfalls entfallen darf. Der Betrieb der Apotheke durch Frau Bartels ist ein extrem wichtiger Baustein in der Versorgung des Stadtteils. Das Leistungsspektrum der Frau Bartels geht weit über das hinaus, was üblicherweise erwartet werden kann. Frau Bartels setzt sich in überobligatorischer Art und Weise für die Versorgung des Stadtteils ein.

Wenn aber noch mehr Kunden abgezogen werden, wird ein solcher Betrieb nicht aufrechterhalten werden. Es ist insoweit auch zu verweisen auf das Schicksal der Sonnen-Apotheke in der Kieler Straße. Diese Apotheke hat ein ähnliches Schicksal erlitten, als in der Umgebung eine weitere Apotheke geöffnet wurde.

Zudem ist aber festzustellen, die Stadtteile ohnehin bereits geschwächt sind. Es mussten verschiedene Geschäfte schließen. Zu benennen sind z.B. Edeka-Grümmer und Edeka-Rösner. Die Abschwächung der Stadtteile wird unweigerlich fortgeführt, wenn hier eine weitere Apotheke zugelassen wird, die die jetzigen Apotheken in ihrem Bestand gefährden und zudem noch zur Verlagerung der Standorte der Ärzte führen würden.

II. Verlagerung der Standorte der Ärzte

Bei der Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass es für die Versorgung der Stadtteile von außerordentlicher Bedeutung ist, dass Ärzte leicht und schnell zu erreichen sind. Dieses erstrebenswerte Ziel, würde durch eine neue Apotheke zunichte gemacht.

Die neue Apotheke würde, da oberhalb der eigentlichen Apothekenräume weitere Mieträumlichkeiten zur Verfügung stehen, nicht isoliert in die Betrachtung einzubeziehen sein. Denn von Seiten des Vermieters wurde bereits deutlich gemacht, dass die Ansiedlung von Ärzten angestrebt ist. Es ist deshalb unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gegebenheiten davon auszugehen, dass Ärzte aus direkter Nachbarschaft angesprochen werden würden, die diese Räumlichkeiten beziehen. In Betracht zu ziehen ist aus Sicht unserer Mandanten, dass hier eine Ansiedlung zu sehr günstigen Konditionen im Raume steht, so dass Verlockung für die Ärzte, einen Standortwechsel durchzuführen, entsprechend groß ist.

Zu denken ist hier an nachfolgende Ärzte, die in den Stadtteilen angesiedelt sind: Dr. Brandt, Dr. Hansen, Dr. Schmidt, Dr. Richter und Dr. Perner.

Die Betrachtung darf daher nicht auf die Apotheke als solche beschränkt werden. Vielmehr sind bei der Gesamtabwägung der Folgen der Planungsentscheidung auch die mittelbaren Folgen zu berücksichtigen, die bezüglich der vorgenannten Ärzte absolut absehbar sind.

Die Zulassung einer weiteren Apotheke, die strategisch auf das Gewinnen von Kunden mit Rezepten ausgerichtet ist, führt daher zu einer weiteren Abschwächung der Versorgung der Bürger. Der Antragsteller würde sein Langzeitziel erreichen, allerdings zulasten der Bürger der Stadtteile. Dies kann und darf nicht das Ergebnis einer nach rechtlichen Maßstäben durchzuführenden Abwägung sein.

III. Keine Vorteile durch die Ansiedlung einer weiteren Apotheke

Vorteile, die mit einer weiteren Apotheke verbunden wären, sind nicht ersichtlich. Der Antragsteller verfolgt beim Betrieb seiner Apotheken eine Methodik, die nicht auf die Beratung Ihr Verhalten der Bürger ausgerichtet ist. Es würde sich nicht um einen inhabergeführte Apotheke handeln, bei der der persönliche Service und die Beratung durch den Betreiber selbst steht. Dies aber ist für die Versorgung der Bürger von ausschlaggebender Bedeutung.

Der Antragsteller ist in seinen eigenen Apotheken als Inhaber und Berater nicht zugegen. Bei den bereits vorhandenen Apotheken, die Inhaber geführt sind, wird der Service und die persönliche Beratung dem gegenüber tagtäglich durchgeführt.

Auch das „Preisargument“ kann nicht überzeugen. Es mag sein, dass der Antragsteller mit Dumping-Preisen auf dem Markt auftreten wird. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Ring-Apotheke bereits jetzt eine beste Preisgarantie abgibt und auf diese Weise für günstige Preise sorgt. Auch die Vita- Apotheke arbeitet mit so genannten Rabatt- tagen. Auch die sonstigen vorhandenen Apotheken bieten individuelle Rabatte und Aktionen, die zu günstigen Preisen führen.

Der Betrieb der angestrebten Versand- Apotheke wäre, wenn er denn der Allgemeinheit gewünscht ist, ohne weiteres an einem anderen Standort möglich. Würde der Betrieb an einem anderen Standort erfolgen, würde die Stadt Neumünster nicht benachteiligt, da dann die Gewerbesteuern einem anderen Standort anfallen würden, ohne dass die Bürger des benachteiligt würden.

Letztlich ist auch darauf hinzuweisen, dass das Argument, die Stadt habe sich schon einmal für die Zulassung einer Apotheke in dem Familia-Komplex entschieden, kein echtes Argument ist. Zum einen verbleibt es auch diesbezüglich dabei, dass eine weitere Apotheke die aktuellen Apotheken wirtschaftlich verdrängt. Die Versorgung der Bevölkerung würde dadurch nur noch weiter geschwächt. Zum anderen ist aber ein entscheidender Unterschied darin zu sehen, dass bei einem Betrieb einer Apotheke im Familia-Komplex keine Ansiedlung von Ärzten in unmittelbarer Nähe zu befürchten wäre. Denn dort würden sich sicher nicht

direkt oberhalb der Apothekenräume noch zu vermietende Praxisräume befinden. Anders ist also die Situation ganz klar bezüglich des hier in Rede stehenden Standortes.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Zulassung einer weiteren Apotheke den Abwägungsvorgaben aus § 1 BauGB nicht entsprechen würde. Die vorrangigen Ziele, die nach § 1 Abs. 2 BauGB zu beachten sind, sind die dortigen Bedürfnisse der Bürger.

Wir bitten deshalb dringend darum, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zurück zuzuweisen.

Zugleich bitten wir darum, uns umgehend bezüglich des weiteren Ablaufes des Verfahrens zu informieren. Für unsere Mandantschaft ist dieser Vorgang von außerordentlicher Bedeutung, so dass wir im Falle einer Entscheidung zu Gunsten der Änderung des Bebauungsplanes auch die Einleitung entsprechender Rechtsmittel in Betracht ziehen.

Vorab bitten wir darum, dass uns der Eingang des Schreibens und die Weiterleitung an die Stadtteilbeiräte bestätigt wird.

Mit freundlichem Gruß



Andreas Kuhn
Rechtsanwalt