

ROTTHEGE | WASSERMANN

ROTTHEGE | WASSERMANN Graf-Adolf-Platz 15 | 40213 Düsseldorf

Stadt Neumünster
Neues Rathaus
Großflecken 59
24534 Neumünster

Per Mail: guenther.jans@neumuenster.de

TEL. 0211-955 991 - 0
FAX. 0211-955 991 - 29
t.uebrick@rotthege.com
101906/01b01/tu

20. Mai 2016

Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster - Fortschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass uns die [REDACTED] GmbH mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Unsere Mandantin betreibt im a+b-Center nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf den Grundstücken Neumünster-6397, Flur 40, Flurstück 77, die von einem Edeka und einem Aldi-Markt genutzt werden. Eine entsprechende Vollmacht ist anliegend beigefügt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird derzeit von Junker + Kruse überarbeitet. In dem Entwurf vom März 2016 schlagen die Gutachter vor im a+b-center eine Verlagerung des Aldi-Marktes vorzunehmen unter Einschränkung der künftigen Nutzbarkeit des Grundbesitzes unserer Mandantin.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - vorab - wie folgt Stellung:

ROTTHEGE | WASSERMANN
Düsseldorf

DR. GEORG ROTTHEGE
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
DR. CHRISTIAN SCHOLZ
Rechtsanwalt
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
DR. LARS KÖLLING
Rechtsanwalt
DR. KATRIN FELDMANN-GERBER
Rechtsanwältin*
DR. ANJA CHRISTINA ZIMMERMANN
Rechtsanwältin*
MARCEL ISSELMANN (M.I.Tax)
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Fachberater für Internat. Steuerrecht
CAROLINE OEHL
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht*
MARTIN BUTZMANN
Rechtsanwalt
DR. ANDREAS TOLLER
Rechtsanwalt
DR. MARTIN LUDGEN
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
THOMAS UEBRICK
Rechtsanwalt*
ASTRID WOLTER
Rechtsanwältin*
SASCHA SELLM.
Rechtsanwalt*

Essen

DR. BERND WASSERMANN
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Professor für Allgemeine
Betriebswirtschaftslehre
LUDWIG BETTAG
Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer,
Steuerberater
KARLHEINZ MESCHEDÉ
Dipl. Betriebsw., Wirtschaftsprüfer,
Steuerberater
ARND SCHULTE-UMBERG
Dipl.-Oec., Steuerberater
DR. JOHANNES KOLBECK
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Dipl.-Finw., Steuerberater
HILMAR THAMM
Dipl.-Kfm., Steuerberater
Fachberater für Internat. Steuerrecht
DR. BJÖRN ZENZEN LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
CHRISTIAN NAGEL
Dipl.-Finw., Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
DR. BORIS HELLER
Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
DR. ANDRÉ BIENEK
Rechtsanwalt*
DR. MAXIMILIAN FREISTÜHLER
Rechtsanwalt*
DR. MATTHIAS MERKEL
Rechtsanwalt*

*NICHT PARTNER GEM. § 8 ABS. 1 S. 2 PARTGG

ROTTHEGE | WASSERMANN
Partnerschaftsgesellschaft mbB
von Rechtsanwälten,
Wirtschaftsprüfern
und Steuerberatern

Düsseldorf
Graf-Adolf-Platz 15
D-40213 Düsseldorf
Telefon: +49 (0)211 955 991 0
Fax: +49 (0)211 955 991 29

Essen
Rüttensteiner Straße 177
D-45131 Essen
Telefon: +49 (0)201 862 190
Fax: +49 (0)201 862 1922

Bankverbindung
Deutsche Bank AG
IBAN:
DE44 3007 0010 0101 1501 00
Swift-Code:
DEUTDE33XXX

www.rotthege.com
e-mail: info@rotthege.com
USt-IdNr.: DE274730914
Registernummer PR 2402
Amtsgericht Essen
Sitz: Düsseldorf

1. Standort a+b-center

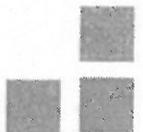
Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden zu dem Standort a+b-center folgende Aussagen getroffen:

Als Entwicklungsziel für den Sonderstandort kann ebenfalls die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet festgehalten werden. Eine Ausweitung von nicht-zentrenrelevanten Angeboten ist denkbar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen grundsätzlich nicht vorzusehen.

Aktuell wird die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters vom Standort a+b-center an einen angrenzenden Standort im räumlichen Kontext des Sonderstandorts östlich der Baeyerstraße diskutiert. Eine diesbezügliche räumliche Erweiterung des Sonderstandorts kann ermöglicht werden, wenn im Gegenzug die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des a+b-centers hinsichtlich sortimentsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen konkretisiert werden. Grundlage für die Festsetzungen sollte der aktuelle Einzelhandelsbestand in den einzelnen Waren-gruppen zuzüglich eines moderaten Erweiterungsspielraumes zur Gewährleistung der zukünftigen Flexibilität sein. Eine Ausweitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorzusehen.

2. Entwertung des Grundbesitzes

Im Vertrauen auf die bisherigen genehmigten Einzelhandelsnutzungen hat unsere Mandantin in der Vergangenheit erhebliche Investitionen in den Standort vorgenommen. Sie wird eine erhebliche Entwertung ihres Eigentums nicht hinnehmen. Im Vergleich mit dem Einzelhandelskonzept von 2008 wird durch den gleichen Gutachter nun eine erhebliche Erweiterung des Sonderstandortes in östlicher Richtung vorgeschlagen. Die Schaffung von zusätzlicher Verkaufsfläche an diesem Standort durch Verlagerung des



Aldi-Marktes auf ein bislang ungenutztes Grundstück führt bereits zu erheblichen Umsatzeinbußen für den Edeka-Markt. Eine Nachnutzung des bisherigen Aldi-Marktes auf dem Grundstück durch eine Erweiterung des Edeka-Marktes oder eine Nutzung durch andere Fachmärkte ist zur Sicherung des Standortes unverzichtbar. Eine Einschränkung des Sortiments – wie im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgeschlagen – auf nicht-zentren- oder nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente wird unsere Mandantin nicht akzeptieren. Eine Änderung des geltenden Planungsrechts zu Lasten der künftigen Nutzungsmöglichkeiten für den Grundbesitz unserer Mandantin wäre rechtswidrig und würde zu Schadensersatzansprüchen gegen die Stadt Neumünster führen. Eine städtebauliche Begründung für die Bevorzugung eines Grundstücks zu Lasten eines anderen Grundstücks am gleichen Sonderstandort liegt nicht vor. Dies käme einem hoheitlichen Eingriff in den Wettbewerb gleich. Ein Bebauungsplan mit derartigen Festsetzungen wäre nichtig und würde in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben.

Es wird daher angeregt, kein Baurecht für die Verlagerung des Aldi-Marktes an einer anderen Stelle des Sonderstandortes zu schaffen. Dies würde die Fläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an diesem Sonderstandort erheblich erweitern und somit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Uebrick
Rechtsanwalt

