

Frau

Katrin Loescher-Samel

Stadt Neumünster

Fachbereich Stadtplanung und –entwicklung

Abteilung Stadtplanung / Erschließung

Brachenfelder Straße 1-3

Stefan Kruse

Tel 0231- 55 78 58-0

kruse@junker-kruse.de

24534 Neumünster

Dortmund, 12. April 2017

Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ in Neumünster

Stellungnahme

per email: katrin.loescher-samel@neumuenster.de

Sehr geehrte Frau Loescher-Samel,

mit Schreiben vom 14.11.2016 hat der Betreiber des DOC in Neumünster Wünsche formuliert, die im Rahmen einer beabsichtigten Änderung des o.a. Bebauungsplans Berücksichtigung finden sollten. Im Einzelnen handelt sich um folgende Aspekte:

1. Aufnahme bestimmter, bisher im DOC nicht zulässiger Sortimente (konkret: Nahrungs- und Genussmittel sowie Körperpflegeartikel)
2. Aufstockung einzelner Verkaufsflächenobergrenzen (bei Wahrung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 20.000 qm).

3. Grundsätzliche Zulässigkeit von Rand- und Nebensortimenten bis zu einem maximalen Verkaufsflächenanteil von 50 qm je Shop, in Summe jedoch nicht mehr als max. 5% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des DOC (20.000 qm)
4. Erweiterung der Flächen für Gastronomie auf bis zu 1.400 qm zugänglicher Aufenthaltsfläche.

Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Vorbemerkung zur Methodik:

Zur Bearbeitung dieser Stellungnahme ist keine neue städtebauliche Verträglichkeitsanalyse vergleichbar des Grundlagengutachtens von 2007 durchgeführt worden. Die vorgenommenen Überprüfungen erfolgten auf der Basis von aktualisierten Datengrundlagen, die im Rahmen des Monitorings für das DOC im Jahr 2015 im Untersuchungsraum erhoben wurden. Diese Daten wurden dann in dem im Rahmen des Grundlagengutachtens von 2007 erstellten Berechnungsmodells exemplarisch eingestellt und die möglichen Veränderungen entsprechend bewertet. Dabei erfolgte keine vollumfängliche Neubewertung und Neuberechnung, sondern es wurden diejenigen Gemeinden außerhalb Neumünsters herausgefiltert, für die im Rahmen des 2007er-Gutachtens die „höchsten“ absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt wurden. Diese methodische Vorgehensweise stellt sicher, dass, wenn bei den Gemeinden mit den höchsten Umverteilungen keine signifikanten Veränderungen (nach oben) feststellbar sind, auch in den übrigen Gemeinden keine signifikanten Veränderungen eintreten werden und somit diese „neuen“ absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden.

Zu 1

Der Betreiber beantragt die Aufnahme von zwei weiteren Sortimentsgruppen, die bisher nicht zulässig sind: Drogerie- und Körperpflegartikel (bis zu 250 qm Verkaufsfläche) und Lebensmittel (bis zu 200 qm Verkaufsfläche). Hierzu ist folgendes anzumerken:

- Im Vergleich zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche nehmen die angefragten Verkaufsflächen nur einen sehr untergeordneten Anteil ein.

- Auch im Vergleich zu den anderen, bisher zulässigen Sortimenten liegen die beiden Sortimente deutlich unterhalb der jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.
- Bezogen auf das „Herstellerprinzip“, welches sowohl in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als auch dem städtebaulichen Vertrag verankert ist, ist es ausgeschlossen, dass beispielsweise ein Lebensmittelladen oder auch eine Parfümerie, die jeweils über ein breiteres Angebot verfügen und somit in direkte Konkurrenz z.B. zu Nahversorgungsstandorten oder vergleichbaren Angeboten in der Neumünsteraner Innenstadt (oder auch Nachbarkommunen) treten könnten, im DOC realisiert wird. Wie auch erste Ansätze in anderen FOCs/DOCs zeigen, kann es sich z.B. um einen Lindt- oder auch Kneipp-Shopp handeln, die für sich genommen nur eine sehr marginale Überschneidung mit typischen Anbietern innerhalb oder außerhalb der Neumünsteraner Stadtgebietes aufweisen. Eine mögliche Gefährdung im Sinne von Betriebsaufgaben, die wiederum in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen könnten, kann somit ausgeschlossen werden. Hierzu ist auch nicht die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich, da durch die Geringfügigkeit der beantragten Verkaufsflächengrößenordnungen im Vergleich zu dem vorhandenen jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial einerseits sowie der gerade in diesen beiden Sortimentsgruppen z.B. hohen Wettbewerbsintensität (Lebensmittelmärkte, Randsortimentsanteile in Lebensmittelmärkten, Drogeriemärkte, Parfümieren) nennenswerte und für einzelne Standorte nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen von vornherein ausschließen lassen.

Einer Aufnahme in die textlichen Festsetzungen mit den beantragten maximalen Verkaufsflächenobergrenzen steht aus Gutachtersicht nichts entgegen.

Zu 2

Der Betreiber beantragt die Veränderung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen einzelner Sortimente wie folgt:

- Schuhe / Lederwaren: von derzeit max. 2.500 qm auf 2.800 qm
- Sportartikel: von derzeit 2.000 qm auf 2.300 qm
- Uhren / Schmuck/Accessoires: von derzeit 500 qm auf 600 qm.

- In den folgenden Sortimenten sind Verkaufsflächenreduzierungen geplant:
Wohneinrichtung: von 1.000 qm auf 500 qm
GPK inkl. Haushaltswaren: von 1.000 qm auf 950 qm

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Grundsätzlich geht es bei der Bewertung dieser beantragten Veränderungen darum, ob durch die Verkaufsflächenveränderungen absatzwirtschaftliche Größenordnungen erreicht werden, die ihrerseits die Vermutung nahe legen, dass diese in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können. Dies ist dann der Fall, so auch die Ausführungen in dem Grundlagengutachten von 2007, *„wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“*. Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die *verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante (schädliche) Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn*

- *eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹, bzw.*
- *das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führt². (Seite 49f).*

An diesen grundsätzlichen Bewertungskriterien hat sich bis heute nichts geändert, so dass sich folgendes ausführen lässt:

- Die beabsichtigten **Verkaufsflächenreduzierungen** werden logischerweise keine absatzwirtschaftlich relevanten Auswirkungen nach sich ziehen, so dass diese aus Gutachtersicht umsetzbar sind.
- Zu diesem Ergebnis kommt man auch, wenn es um die beabsichtigte Erweiterung im Bereich Uhren / **Schmuck / Accessoires** geht. Bereits im Grundlagengutachten 2007 (u.a. Tabelle 16, Seite 42) wurde nachgewiesen, dass sich mögliche Auswirkungen auf-

¹ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

² vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

grund der „Geringfügigkeit“ des geplanten Verkaufsflächenumfangs in Verbindung mit der weiten Streuwirkung der Umsatzherkunft ausschließen lassen. Gleiches gilt nunmehr auch für die geplante Erweiterung um 100 qm. Auch hierdurch lassen sich keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erkennen, die darüber hinaus in städtebauliche Auswirkungen umschlagen könnten. Aus Gutachtersicht ist somit auch diese Erweiterung umsetzbar, ohne dass es weitergehender gutachterlicher Analysen bedarf.

- Im Bereich **Schuhe / Lederwaren** ist eine Erweiterung von 300 qm geplant. Dies entspricht einer relativen Erweiterung von 12%. Im dem Grundlagengutachten von 2007 wurden maximale Umsatzumverteilungen außerhalb von Neumünster und in zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung von bis zu rd. 3,5% prognostiziert. Würde man jetzt die beabsichtigte Erweiterung in das „alte Modell“ und die damals vorhandene Angebotsstruktur einstellen, so ergäben sich Werte, die maximal einen Wert von 4% außerhalb von Neumünster und in betroffenen zentralen Versorgungsbereichen erreichen würden. Die damals getroffenen Aussagen hätten somit – unter diesen Bedingungen - auch heute noch Bestand. Gleiches gilt für die getroffenen Aussagen für die Neumünsteraner Innenstadt. Zwar wurden im dem Grundlagengutachten absatzwirtschaftliche Auswirkungen von bis zu 8,8% prognostiziert, jedoch wurde eine Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen verneint. Dieses Umschlagen hat bisher auch tatsächlich nicht stattgefunden, denn die Verkaufsfläche in diesem Segment ist in der Neumünsteraner Innenstadt stabil geblieben. Somit kann auch eine entsprechende Vorschädigung der Neumünsteraner Innenstadt ausgeschlossen werden. Für die relevanten Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraum kommt hinzu, dass sich die Angebotssituation im Bereich Schuhe / Lederwaren (z.T. deutlich) verändert hat: es hat ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs bis zum Jahr 2015 stattgefunden. Ein möglicher „Tatbestand einer Vorschädigung“ kann somit auch für diese Standorte außerhalb der Stadt Neumünster ausgeschlossen werden. Würde man diese neuen Rahmendaten in das bewährte Berechnungsmodell einstellen, so ergäben sich Umsatzumverteilungen für diese Standorte, die noch unterhalb der Werte von 2007 und damit deutlich unterhalb von 10% liegen. Negative städtebauliche Auswirkungen wären somit zu verneinen. Aus Gutachtersicht ist somit auch diese Erweiterung umsetzbar, ohne dass es weitergehender gutachterlicher Analysen bedarf.
- Im Bereich **Sportartikel** ist eine Erweiterung von 300 qm geplant. Dies entspricht einer relativen Erweiterung von 15%. Im dem Grundlagengutachten von 2007 wurden

maximale Umsatzumverteilungen außerhalb von Neumünster und in zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung von bis zu knapp unterhalb von 6 % prognostiziert. Würde man jetzt die beabsichtigte Erweiterung in das „alte Modell“ und die damals vorhandene Angebotsstruktur einstellen, so ergäben sich Werte, die maximal einen Wert von rd. 7 % außerhalb von Neumünster und in betroffenen zentralen Versorgungsbereichen erreichen würden. Die damals getroffenen Aussagen hätten somit – unter diesen Bedingungen - auch heute noch Bestand. Ggf. könnte es in der Innenstadt von Itzehoe zu höheren Umsatzumverteilungen kommen, da dort der Verkaufsflächenbestand aufgrund der Schließung des Warenhauses Karstadt rückläufig war. Allerdings hat sich hierdurch keine städtebaulich negative Situation ergeben, da das Warenhaus zwischenzeitlich zumindest teilweise wieder mit einer Einzelhandelsnutzung belegt wurde.

Diese Schlussfolgerungen gelten auch für die Neumünsteraner Innenstadt. Zwar wurden im dem Grundlagengutachten absatzwirtschaftliche Auswirkungen von bis zu 11,4% prognostiziert, jedoch wurde eine Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen verneint. Dieses Umschlagen hat bisher auch tatsächlich nicht stattgefunden, denn die Verkaufsfläche in diesem Segment hat in der Neumünsteraner Innenstadt sogar noch leicht zugenommen (von rd. 1.300 auf 1.500 qm) . Somit kann auch eine entsprechende Vorschädigung der Neumünsteraner Innenstadt ausgeschlossen werden.

Für die relevanten Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraum kommt hinzu, dass sich die Angebotssituation im Bereich Sportartikel (z.T. deutlich) verändert hat: es hat ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs bis zum Jahr 2015 stattgefunden (Ausnahme Itzehoe – siehe vorstehend). Ein möglicher „Tatbestand einer Vorschädigung“ kann somit für die relevant betroffenen Standorte außerhalb Neumünsters ebenfalls ausgeschlossen werden. Würde man diese neuen Rahmendaten in das bewährte Berechnungsmodell einstellen, so ergäben sich in der Regel geringere Umsatzumverteilungen für die einzelnen Standorte. Negative städtebauliche Auswirkungen wären somit zu verneinen. Aus Gutachtersicht ist somit auch diese Erweiterung umsetzbar, ohne dass es weitergehender gutachterlicher Analysen bedarf.

Zu 3

Der Betreiber beantragt, eine Regelung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, die die Zulässigkeit von Rand- und Nebensortimenten regeln soll. Bisher sind diese, sofern sie nicht in den Katalog der ohnehin zulässigen Sortimente fallen, ausgeschlossen.

Die beantragte Formulierung schränkt diesbezügliche Sortimente nicht ein bzw. begrenzt sie auf diejenigen Sortimente, die im Rahmen der Positivfestsetzung der zulässigen Sortimente nicht genannt wurden. Hierdurch ergäbe sich ein sehr weites Spektrum von möglichen zulässigen Sortimenten. Auch findet sich in der Formulierung kein Bezug zum jeweiligen Hersteller („Herstellerprinzip“), so dass zu vermuten ist, dass auch andere Sortimente (bzw. Hersteller) damit gemeint sein könnten. Somit ergäbe sich eine mögliche „Durchmischung“ in den einzelnen Shops, die im Widerspruch zu dem Konzept eines FOCs/DOCs stünde. Alternativ könnte folgende Formulierung diese Ungenauigkeiten auffangen und im Sinne der bisherigen Regelungen für die Zulässigkeit eines DOC der Anfrage des Betreibers entgegen kommen, ohne die „Grundzüge“ des Steuerungsgedankens der bisherigen Regelungen des Bebauungsplans zu verlassen:

„Andere Sortimente als die unter Ziffer xy genannten sind ausschließlich als Rand- und Nebensortimente zum Hauptsortiment im jeweiligen Einzelhandelsbetrieb zulässig, soweit sie aus dem Markenartikelsortiment des jeweiligen Herstellers stammen oder in einem unmittelbaren funktionalen Bezug zu dem Hauptsortiment stehen (wie z.B. Schuhpflegeprodukte in Schuhläden oder auch Textilpflegeartikel in Sportläden), sie einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche des jeweiligen Shops einnehmen und sie den Anforderungen an DOC-typische Waren (Ziffer xy der textlichen Festsetzungen) entsprechen.“

Teil 2 des Antrages bezieht sich auf die maximal mögliche Größenordnung der zulässigen Verkaufsfläche für die Rand- und Nebensortimente. Der Formulierungsvorschlag summiert sich im Maximum auf eine mögliche Größenordnung von bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche (5% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des DOC) und erreicht bzw. überschreitet damit die maximal zulässigen Größenordnungen einzelner zulässiger Sortimente (Wohneinrichtung, GPK/Haushaltswaren; Uhren/Schmuck), für die im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens umfangreiche Verträglichkeitsbetrachtungen angestellt wurden. Obwohl realistischerweise anzunehmen ist, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche für die Rand- und Nebensortimente nicht nur auf eine oder zwei Sortimentsgruppen sich verteilen wird, erscheint die beantragte Größenordnung zu großmaßstäbig und sollte diesbezüglich reduziert werden.

Alternativ könnte folgende Formulierung diese „Überdimensionierung“ verhindern und im Sinne der bisherigen Regelungen für die Zulässigkeit eines DOC der Anfrage des Betreibers entgegen kommen, ohne die „Grundzüge“ des Steuerungsgedankens der bisherigen Regelungen des Bebauungsplans zu verlassen:

„Untergeordnet im Sinne dieser Regelung sind bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandels-

betrieb, maximal jedoch 30 qm Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes. Die Gesamtverkaufsfläche der zulässigen Rand- und Nebensortimente darf dabei einen Anteil an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des DOC von maximal 2,5% nicht überschreiten.“

Zu 4

Der Betreiber beantragt, die bisherige Regelung zur Begrenzung der Gastronomiebetriebe auf 1.000 qm zu ändern. Zukünftig soll eine Fläche von bis zu 1.400 qm möglich sein. Die beantragte Erweiterung umfasst somit eine Steigerung des zulässigen Gastronomieflächenanteils an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des DOC (20.000 qm) von derzeit 5% auf dann 7%. Diese Erweiterung stellt einen geringfügigen Zuwachs dar, von dem keine negativen Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt zu erwarten sind. Diese Einschätzung wird auch dadurch untermauert, da die Öffnungszeiten (und hier insbesondere die Schließungszeiten) der vorhandenen (wie auch dann der zukünftigen) Gastronomiebetriebe sich an den Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe orientieren. Darüber hinausgehende Öffnungszeiten (in den Absendstunden oder auch an Sonntagen) existieren nicht. Die Gastronomiebetriebe sind somit ausschließlich auf die im DOC vorhandenen Arbeitsplätze und die Kunden des DOC ausgerichtet.

Einer Anpassung der textlichen Festsetzungen mit den beantragten maximalen Flächenobergrenzen steht aus Gutachtersicht nichts entgegen.

Weitergehende Fragestellung:

Erzeugen die beantragten Veränderungen Kfz-Mehrverkehre?

Die beantragten Veränderungen erhöhen die Variabilität des Betreibers bei Neuvermietungen in einzelnen Sortimenten und können auch die Aufenthaltsdauer einzelner Besucher verlängern (durch die Angebotsausweitung im Bereich Gastronomie), sie haben aber nicht zur Folge, dass das entscheidende Kriterium zur signifikanten Steigerung der Kunden –und damit auch der Pkw-Zahl – die Gesamtverkaufsfläche – zunimmt. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die beantragten Veränderungen nur geringfügige Auswirkungen (bis zu maximal 5% Mehrverkehr vom prognostizierten DOC-induzierten Gesamtverkehr) auf den Kfz-Verkehr haben werden.

Ergänzende Anregungen

Bei den vergangenen Überprüfungen im Hinblick auf die Einhaltung des städtebaulichen Vertrages und der textlichen Festsetzungen ist folgender Aspekt aufgefallen, der im Rahmen der Bauleitplanänderung im Sinne einer Klarstellung geregelt werden sollte:

Das Sortiment „Taschen“ wird sowohl als Kernsortiment in der Warengruppe „Schuhe / Lederwaren“ als auch im Rahmen der Konkretisierungen zum Zubehör / Accessoires für die Warengruppe „Bekleidung / Wäsche“ genannt. Es ergibt sich somit das Problem der eindeutigen Zuordnung.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan insgesamt keine quantitative Begrenzung für die unter Zubehör/Accessoires aufgeführten Waren enthält, wird vorgeschlagen, diese in der Bebauungsplanänderung zu ergänzen und damit gleichzeitig auch die oben geschilderte Zuordnungsproblematik bei den Taschen aufzulösen.

Vorgeschlagen wird eine Begrenzung der Flächen für Zubehör/Accessoires auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des betroffenen Einzelhandelsbetriebes.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Kruse