

Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Brachenfelder Straße 1-3

24534 Neumünster

Dipl.-Ing. André Lorenzen
Projektleitung Einzelhandel
Markt 5
44137 Dortmund
Tel 0231-55 78 58-0
lorenzen@junker-kruse.de

04. Juli 2014

Gutachterliche Stellungnahme zur Auswirkung des Ratsbeschlusses vom 03.06.2014 zu den Sortimentserweiterungen am Sonderstandort „Grüner Weg“ (Nortex)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach kontroversen Diskussionen hat der Rat der Stadt Neumünster beschlossen, den Wünschen der Fa. Nortex zur Umstrukturierung bzw. Ausweitung der angebotenen Sortimente am Sonderstandort „Grüner Weg“ zuzustimmen und sowohl den B-Plan Nr. 123, als auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend anzupassen. Die Planungen beinhalten eine Ausweitung des Angebots in den Sortimenten Schuhe (bis zu 1.600 m²), Lederwaren (bis zu 800 m²), Reiseutensilien (bis zu 800 m²), Drogeriewaren / Parfümerie (bis zu 800 m²) und Nahrungs- und Genussmittel (bis zu 2.200 m²).

Anfang Juni haben wir auf Anfrage in einer Stellungnahme dargelegt, dass dieses Vorhaben nur in Teilen und unter bestimmten Voraussetzungen mit dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster, als auch mit dem aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel und auch mit Blick auf die bundesrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung bedenklich ist. Daraus resultiert nunmehr die Frage, inwieweit Anpassungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes notwendig wären bzw. möglich sind und welche Auswirkung eine mögliche Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts unter Berücksichtigung des o.g. Ratsbeschlusses hat.

Sowohl das im Jahr 2008 politisch beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster als auch dessen aktuell in der Bearbeitung befindliche Fortschreibung stellen die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und einer wohnortnahen Grundversorgung als zentrale städtebauliche Zielsetzungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung heraus. Dem Einzelhandelsstandort „Grüner Weg“ weisen sie die Funktion eines

städtebaulich nicht integrierten „Sonderstandorts“ zu, der in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet gesichert und zentrenverträglich weiterentwickelt werden soll. Dazu werden bestehende Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, die aus fachgutachterlicher Sicht zunächst als ausreichend angesehen werden.

In der „gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Sortimentserweiterung am Sonderstandort „Grüner Weg“ (Nortex)“ vom 02. Juni 2014 erörtern wir ausführlich, dass die Ausweitung des zentrenrelevanten Angebots in den Sortimenten Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien bis zu einer (auch baurechtlich bereits zulässigen) Größenordnung von bis zu jeweils 800 m^{1/2} Verkaufsfläche kompatibel mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist. Eine darüber hinaus gehende Angebotsausweitung im Sortimentsbereiche Schuhe auf bis zu insgesamt 1.600 m^{1/2} Verkaufsfläche wäre dann kompatibel mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wenn zum einen der atypische und spezielle Charakter der geplanten Sortimentsstruktur (Über- und Sondergrößen) als diesbezügliche Voraussetzung baurechtlich ausreichend und abschließend definiert wäre und zum anderen im Rahmen einer dezidierten städtebaulichen Wirkungsanalyse im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung nachgewiesen werden kann, dass mit dieser Angebotsausweitung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Grundversorgungsstrukturen in Neumünster oder der Region verbunden sind. Eine „Anpassung“ des in der Erarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist mit Blick auf diese zentrenrelevanten Vorhabenbausteine demnach unter diesen Voraussetzungen möglich.

Die Ausweitung nahversorgungsrelevanter Angebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) oder Drogeriewaren und die Ausweisung entsprechender Entwicklungsoptionen für den Sonderstandort Grüner Weg stünde der grundsätzlichen Argumentationlinie und den bislang formulierten (und politisch beschlossenen) städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Einzels- und Zentrenkonzeptes hingegen diametral entgegen. Mit der Umsetzung dieser Vorhabenbausteine wären sogar mit hoher Wahrscheinlichkeit städtebaulich negative Auswirkungen (i.S.d. § 11 (3) Baunutzungsverordnung) auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Neumünsteraner Stadtgebiet verbunden. Diese Vorhabenbausteine stehen somit weder mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, noch mit den bundesrechtlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung im Einklang und sind somit aus gutachterlicher Sicht nicht tragbar.

Die aktuelle Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung stellt deutlich heraus, dass Einzelhandels- und Zentrenkonzepte als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch nur dann als Begründungs- und Abwägungshilfe in der Bauleitplanung herangezogen werden können, wenn sie in sich nachvollziehbar und widerspruchsfrei sind¹. Innerhalb eines Einzelhandelskonzepts können zwar Abweichungen bzw. Ausnahmen von den grundsätzlichen Ansiedlungsregeln formuliert werden, diese müssen jedoch im Einzelfall und unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausreichend und nachvollziehbar begründet werden.

¹ vgl. dazu u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06), Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 26.03.2009 (BVerwG 4 C 21.07), Urteil des VG Gelsenkirchen vom 23. Januar 2014 (5 K 4439/11)

Dies ist für die Umstrukturierung der aufgeführten Flächen für zusätzliche spezialisierte und atypische zentrenrelevante Sortimente unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenbedingungen möglich, nicht jedoch für die Ausweisung von Entwicklungsoptionen für zusätzliche nahversorgungsrelevante Angebote am Sonderstandort Grüner Weg.

Eine aus der Gesamtschau gelöste „Anpassung“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in diesem einzelnen Punkt ist insofern nicht möglich, da dies mit mehreren städtebaulichen Zielsetzungen und grundlegenden konzeptionellen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht vereinbar ist. In der Folge wäre das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht mehr nachvollziehbar und widerspruchsfrei, so dass es seine Funktion als wichtige Abwägungs-, Begründungs- und Argumentationshilfe in der Bauleitplanung einbüßen würde. Vergleichbare Angebotsentwicklungen könnten auch an anderen städtebaulich nicht integrierten Standorten mit Hilfe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht mehr planungsrechtlich gesteuert werden.

Eine in sich schlüssige Integration des Vorhabens würde jedoch eine derart umfassende Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfordern, dass selbst die grundlegenden Zielsetzungen zur Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche oder wohnortnaher Versorgungsstrukturen nicht mehr aufrechtzuerhalten wären. Eine weitere Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnaher Versorgungsstrukturen sowie die Verhinderung städtebaulich wünschenswerter Entwicklungen wären die unvermeidbare Folge. Diese deutliche Abkehr der bisher formulierten und politisch beschlossenen Zielsetzungen wäre auch mit Blick auf die bundesrechtlichen und raumordnerischen Vorgaben höchst bedenklich und können aus fachgutachterlicher Sicht nicht mitgetragen werden.

Junker + Kruse, Stadtforschung Planung
Dortmund, 04. Juli 2014