

AZ: 61-26-128 / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 0369/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	27.11.2014	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Antrag zur Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 128 "Köstersche Fabrik"**

Antrag:

1. Der Antrag von der Firma Expert Elektrofachmärkte Nord GmbH zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ bezüglich der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes und eines Sonderpostenmarktes wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Vor Einleitung der nächsten Schritte des Bebauungsplanverfahrens ist dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ein Einzelhandelsgutachten über die Auswirkungen der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten, Gutachterkosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 02.10.2014 hat die Firma Expert Elektrofachmärkte Nord GmbH eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes und eines Sonderpostenmarktes beantragt (siehe Anlage).

Die am 28.08.2014 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ hatte zum Ziel, den Fachmarktstandort hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur an neuere Rechtsprechung anzupassen und den Neubau eines Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Bereits im Aufstellungsverfahren änderte sich die Bestandssituation im sog. „Störpark“ durch die Geschäftsaufgabe des Praktiker Baumarktes. Die Verwaltung hat darauf reagiert, und die Sortimentspalette an diesem Standort auf fast alle nicht zentrenrelevanten Sortimente erweitert.

Der Antragsteller will nun die leerstehende Baumarktimmoblie wieder in Nutzung bringen und dort einen Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² und einen Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.100 m² ansiedeln. Diese Sortimente weichen jedoch erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Die Auswahl der Sortimente und die entsprechenden Festsetzungen basieren auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster aus dem Jahre 2006 sowie ein zum Bebauungsplan erstelltes Einzelhandelsgutachten vom Büro Junker + Kruse.

Eine Hilfestellung für die Beurteilung der beantragten Sortimentsänderungen ist der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Büro Junker + Kruse. Darin werden zum Standort „Störpark“ folgende Aussagen gemacht:

„Der Standort „Störpark“ ist eine Standortagglomeration in nicht integrierter Lage im südöstlichen Stadtgebiet an der Straße Haart. Aktuell bieten dort 17 Einzelhandelsbetriebe auf rd. 7.500 m² überwiegend Waren der kurzfristigen Bedarfstufe (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) an. Wichtigste Magnetbetriebe sind der Verbrauchermarkt Famila und der Lebensmitteldiscounter Aldi, die Grundversorgungsfunktion im südwestlichen Stadtgebiet (z. B. Gadeland) wahrnehmen. Auch für diesen Standort kann als Entwicklungsziel die Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen ausgegeben werden. Derzeit wird der Bereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ überplant. Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Als Potenzialfläche steht diesbezüglich vor allem der Leerstand des ehemaligen Praktiker Baumarktes zur Verfügung. Eine Ausweitung zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus sollte jedoch nicht stattfinden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Relevanz der Aufgabe, eine zentrenverträgliche Nachnutzung am Standort zu finden, ist jedoch möglicherweise die räumliche Verlagerung zentrenrelevanter Angebote von einem anderen städtebaulich nicht integrierten Standort im Stadtgebiet an diesem Standort möglich. Von hoher Relevanz ist in diesem Zusammenhang jedoch die Aufgabe der entsprechenden Nutzungsrechte am Altstandort. Auch eine Verbesserung der derzeit schwachen Außendarstellung und geringen Aufenthaltsqualität am Sonderstandort wäre wünschenswert.“

Aus diesen Aussagen wird deutlich, dass durchaus eine Verlagerung des Expert Elektrofachmarktes vom Standort Grüner Weg an den Standort „Störpark“ möglich ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die entsprechenden Nutzungsrechte am Altstandort aufgegeben werden. Dies ist in dem Antragschreiben zumindest bis 2017 sichergestellt. Des Weiteren sind auch die damit verbundenen Erweiterungsabsichten von ca. 1.400 m² auf 2.500 m² Verkaufsfläche zu untersuchen.

Eine andere Beurteilung ist zur Ansiedlung des Sonderpostenmarktes abzugeben. Hier ist

voranzustellen, dass so ein Sonderpostenmarkt alle Sortimentsarten führt. Der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente umfasst eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² bis 1.200 m². Eine Ausweitung dieser zentrenrelevanten Angebote über den genehmigten Bestand hinaus, soll jedoch lt. Gutachter nicht stattfinden. Da es sich jedoch um eine besondere Form des Handels handelt, sollte zunächst ein Einzelhandelsgutachten erstellt werden, welches die Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche untersucht.

Die Verwaltung empfiehlt, erst nach Vorlage des Gutachtens weitere Schritte zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ einzuleiten.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlage:

- Antrag der Firma Expert Elektrofachmärkte Nord GmbH