**Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)
Abt. Stadtplanung / Erschließung -61.1-**

Neumünster, den 19.11.2021
Sachbearbeiterin: Krüger
Telefon: 26 67
Telefax: 26 48
Az.: 61-26-128 A

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Störpark“
Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
in einer Sitzung des Stadtteilbeirates Brachenfeld-Ruthenberg**

Datum: 18. November 2021
Ort: Gemeindezentrum der ev.-luth. Dietrich-Bonhoeffer Kirchengemeinde
Tizianstraße 9-11, 24539 Neumünster
Zeit: ca. 20:10 Uhr bis 21:10 Uhr (Dauer des Tagesordnungspunktes)
Beteiligte: Herr Gorba, Stadtteilbeiratsvorsitzender Brachenfeld-Ruthenberg
weitere Mitglieder des Stadtteilbeirates
Vertreter der Presse
ca. 8 Bürgerinnen und Bürger
Frau Krüger, FD Stadtplanung und -entwicklung, Stadtplanungsabt., zugleich
als Protokollführerin zu diesem Tagesordnungspunkt

Die Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung des o.g. Bebauungsplanes wurden anhand der der Niederschrift beigefügten PowerPoint-Präsentation erläutert. Anschließend wurde Gelegenheit zu Fragen und Anregungen gegeben.

- *Auf den Niederungsflächen der Geilenbek südlich des Störparks finden derzeit - wohl von der Stadt beauftragte - Erdarbeiten statt. Was passiert dort?*

Dazu liegen der Vortragenden keine Informationen vor.

- *Zentrenrelevante Sortimente gehören in die zentralen Versorgungsbereiche und sollen im Störpark nicht zulässig sein. Warum sind im Störpark aber trotzdem so viele zentrenrelevante Sortimente vorhanden? Im familia gibt es Bücher, Bekleidung, Blumen u.v.m.*

Die dortigen Einzelhändler Aldi und familia übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für die südöstlichen Stadtteile, hauptsächlich im Bereich Lebensmittel/Getränke. Lebensmittel-Einzelhändler in der Form als Discounter bzw. SB-Warenhaus bieten im Hauptsortiment Lebensmittel und Drogerie- und Körperpflegeartikel in unterschiedlicher Breite und Tiefe an. Hinzu treten sog. Randsortimente, die auch zentrenrelevant sein können (bspw. Bücher, Bekleidung). Die Randsortimente müssen allerdings sachlich zugeordnet und räumlich untergeordnet sein. D.h. sie dürfen die Verkaufsfläche nicht dominieren und zu viel Umsatz auf sich vereinen. Ein eigener Buchladen oder Bekleidungs-Fachgeschäft wäre hingegen nicht zulässig.

- *Wo können weitere/andere Elektronik-Fachmärkte angesiedelt werden?*

Es wird zunächst der komplette Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Hauptsortiment festgesetzt. Die vorhandenen zentrenrelevanten Betriebe sollen jedoch auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Daher werden von diesem grdsl. Ausschluss Ausnahmen für die zentrenrelevanten Bestandsbetriebe definiert und zwar nur für die Bereiche, in denen die Betriebe heute tatsächlich ansässig sind.

Für diese jeweiligen Bereiche könnten andere Betriebe gleichen Anlagentyps entstehen. Z.B. auf der Teilfläche 1a für Elektronik-Fachmärkte bspw. ein anderer Elektronik-Fachmarkt, wie Media Markt oder Saturn.

- *Wieso tauchen in der Ausnahmeliste die Betriebe Zoo-Fachmarkt und Fahrradhändler nicht auf?*

Diese Betriebe haben im Hauptsortiment ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment und sind vom festgesetzten Einzelhandelsausschluss nicht betroffen. Diese Betriebe sind nach § 34 BauGB zulässig.

- *Wenn sich ein neuer Betrieb ansiedeln möchte, braucht der eine Genehmigung und wer ist Genehmigungsbehörde und wird die Gemeinde auch beteiligt?*

Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen sind grds. genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die Untere Bauaufsichtsbehörde. Sie holt das Einvernehmen der Gemeinde ein. Das erfolgt i.d.R. mittels Stellungnahme durch die Verwaltung. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die sonstigen Vorgaben des § 34 BauGB zum Innenbereich erfüllt werden. Unter diesen Gesichtspunkten steht auch der Gemeinde das Recht zu, ihr Einvernehmen zu versagen.

- *Zur Sortimentsliste: hier sind Sortimente aufgeführt, die es in der Innenstadt nicht mehr gibt. Wie kann das sein?*

Die Sortimentsliste wurde zur Fortschreibung 2016 auf Basis des damaligen Bestandes erstellt. Sie stellt eine Art Ziel-/Wunschvorstellung für das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt dar. Nutzungsaufgaben, Veränderungen im Bestand sind natürlich marktbedingt jederzeit möglich.

- *Der Übersichtsplan zum Apothekenbestand schneidet den Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg durch. Es gibt noch im nördlichen Brachenfeld-Ruthenberg eine Apotheke. Zukünftig sollte Brachenfeld-Ruthenberg vollständig dargestellt werden.*

Der Ausschnitt wurde so gewählt, dass die nächstgelegenen Apotheken in ihrer Entfernung zum Störpark ersichtlich sind. Die Karte spiegelt nicht den gesamten Bestand im Stadtteil und auch nicht das Einzugsgebiet des Störparks wider. Dieser Standort Störpark hat ein größeres Einzugsgebiet als nur diesen Stadtteil oder noch Gadeland.

- *Ich bedauere, dass sich am Ruthenberger Markt keine neue Apotheke ansiedelt. Da dieser Standort wohl aufzugeben ist, unterstütze ich dennoch die Ansiedlung am Störpark. Wäre nicht dennoch die Ansiedlung einer Apotheke am Ruthenberger Markt viel besser?*

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich beim Ruthenberger Markt um einen integrierten Standort, der von Wohnbebauung umgeben ist und deshalb städtebaulich schützenswert aufgrund seiner Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung. Hier wohnen erhebliche Bevölkerungsanteile des Stadtteils. Insofern ist die fußläufige Erreichbarkeit (ca. 600 m) des Standorts für einen deutlich größeren Bevölkerungsanteil am Standort Ruthenberger Markt im Vergleich zum Standort Störpark grundsätzlich besser. Nichtsdestotrotz kommt dem Störpark trotz seines nicht-integrierten, eher Autokunden-orientierten Standorts ebenfalls eine gewisse Nahversorgungsfunktion aufgrund des vorhandenen Lebensmittelangebotes zu. Um eine möglichst flächendeckende, engmaschige Versorgung mit Apothekenwaren nach der Schließung der Apotheke am Ruthenberger Markt zu ermöglichen, soll sie daher ausnahmsweise zulässig sein. Die Ansiedlungsmöglichkeiten am Standort Ruthenberger Markt werden planungsrechtlich durch diese Entwicklung nicht eingeschränkt.

- *Es soll nicht nur das Hauptgeschäftszentrum geschützt werden, sondern auch der Ruthenberger Markt. Die Interessen des Ruthenberger Marktes sollen bei der Planung berücksichtigt werden, um dieses „strukturschwache Unterzentrum“ zu stärken. Eine Konkurrenz solle vermieden werden. In den Räumen des dortigen ehemaligen Edeka-Marktes soll zeitnah eine neue Nutzung einziehen. Kann der Plan darauf Rücksicht nehmen? Ist es möglich, die Nutzung hier auszuschließen, die dort kommen soll? (Anmerkung protokollseits: Nutzung wurde nicht näher benannt; Bauantrag würde laufen)*

Die Bauleitplanung trifft auf der Basis der heutigen Erkenntnisse abschließende Festsetzungen zum Einzelhandel. Danach wird die Bauaufsicht künftige Vorhaben beurteilen und genehmigen (müssen). Hier wird bestimmt, was zukünftig zulässig ist und was nicht. Einen Konkurrenzschutz kann die Bauleitplanung nicht bieten. Allerdings wird durch den Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente der Schwerpunkt für den Störpark in seiner Entwicklung auf den nicht-zentrenrelevanten Bereich gelegt, um die Nahversorgungsfunktion nicht weiter zu forcieren.

- *Hätte sich nicht schon eine Apotheke in der Vorkassenzone des familia ansiedeln können?*

Ja, auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“, 1. Änderung, waren Einzelhandelskonzessionäre bis 80 m² Verkaufsfläche in der Vorkassenzone zulässig. Im restlichen Plangebiet waren sie unzulässig. Insofern wird der Standort erstmalig komplett für Apothekenansiedlungen geöffnet.

- *Wo sind Apotheken zukünftig im Gebiet zulässig?*

Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird für den gesamten Störpark bestimmt.

- *Wo wollte sich die Apotheke in der Vergangenheit ansiedeln?*

Die Frage wird von Hr. Gorba beantwortet: in dem 3-geschossigen Altgebäude neben Aldi.

- *Apotheken sind deutschlandweit durchschnittlich ca. 40 m² groß. Wie groß kann eine neu anzusiedelnde Apotheke werden?*

Verkaufsflächengrößen werden im einfachen Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Die vorhandenen Apotheken im Umkreis haben ähnliche Größenordnungen. Der Durchschnitt in Neumünster liegt ähnlich bei ca. 40 m². Heutzutage sind in der Neuan siedlung jedoch deutlich größere Apotheken üblich, bspw. bis zu 100 m². Es liegt jedoch eine Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters vor, der für eine Apothekenansiedlung keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwartet.

- *Wie ist eine Online-Apotheke zu werten?*

Eine Online-Apotheke ist kein stationärer Einzelhandel, sondern zählt als sonstiger Gewerbebetrieb.

- *Der Online-Handel wird immer stärker. Sollte das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aktualisiert werden?*

Die aktuellen Entwicklungen und gesellschaftlichen Veränderungen (Online-Handel, Corona-Pandemie etc.) führen zu einer Strukturveränderung im Einzelhandel. Nach nun mehr 5 Jahren kann überlegt werden, ob das Zielsystem des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes noch aktuell ist oder überarbeitet werden sollte.

Fazit

Es besteht Einigkeit, den Standort Störpark für eine Apothekenansiedlung zu öffnen. Begrüßt wird, den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen bzw. auf den Bestand zu beschränken. Im Ergebnis werden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Hinweis: Diese Niederschrift wurde als Gedächtnisprotokoll in Kurzform erstellt.

Im Auftrage

(Krüger)