

Von: Stefan.Kosinsky@im.landsh.de
Gesendet: Montag, 3. Mai 2021 15:46
An: Hajo Wedemeier
Cc: Norbert Jeß; Block@wilstermarsch.de; huusmann@steinburg.de;
Claudia.Riemenschneider@im.landsh.de; Norbert.Schlick@im.landsh.de
Betreff: AW: Stadt Wilster, Vorabstimmung

Sehr geehrter Herr Wedemeier,

vielen Dank für Ihre e-mail vom 22.04.2021, mit der Sie die Planunterlagen zur Erweiterung der Verkaufsflächen im Wilster Einkaufszentrum (WEZ) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 „Am Steindamm“ der Stadt Wilster mit der Bitte um Vorabstimmung übersandt haben.

Danach plant die Stadt Wilster die Erweiterung der Verkaufsflächen im Wilster Einkaufszentrum (WEZ) von derzeit 4.554,44 m² zzgl. 59 m² für einen Handwerksbetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (= 4.613,44 m²) auf 4.750,44 m² VK zzgl. 59 m² für einen Handwerksbetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (= 4.809,44 m²):

- Erweiterung der (zulässigen) Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes ‚Aldi‘ von derzeit 1.052,92 m² um 150 m² auf 1.202,92 m² durch die Umnutzung bisher genutzter Lagerflächen (Baufeld SO1d des bestehenden Sondergebietes „Einzelhandel“ der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13).
- Erweiterung der (zulässigen) Verkaufsfläche des vorhandenen Textildiscounters ‚Ernstings family‘ von derzeit 152,65 m² um 50 m² auf 202,65 m² im Rahmen der Einbeziehung eines benachbarten Mischgebietes ohne eingeschränkten Nutzungskatalog in das bestehende Sondergebiet (Baufeld SO1c des bestehenden Sondergebietes „Einzelhandel“ der 4. + 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13).
- Erweiterung der (zulässigen) Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelverbrauchermarktes Edeka von derzeit 1.963,58 m² auf 2.018,58 m² im Rahmen einer Optimierung der Eingangssituation durch Schaffung eines zweiten Windfangs mit 55 m² Verkaufsfläche (Baufeld SO1a des bestehenden Sondergebietes „Einzelhandel“ der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13).

Zudem soll der Grünstreifen zwischen dem Sondergebiet „Einzelhandel“ und dem Gewerbegebiet an den Bestand angepasst, die Stellplätze erweitert und die Zufahrtstraße für die Anlieferung einbezogen werden.

In Abstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht nehme ich dazu aus landesplanerischer Sicht wie folgt vorläufig Stellung:

Das Unterzentrum Wilster mit weniger als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 3 und 5 LEP 2010 für Einzelhandelseinrichtungen bis 4.000 m² Verkaufsfläche geeignet (Zentralitäts- und Kongruenzgebot). Gemäß Begründung zu Kapitel 3.10 Ziffer 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 entspricht es der landesplanerischen Praxis, dass Einkaufszentren mit mehr als 6.000 m² VK regelmäßig nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Aus landesplanerischer Sicht ist das Wilster Einkaufszentrum im Rechtssinne als Einkaufszentrum i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen (geplante räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedenster Art und Größe in Kombination mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, die einheitlich geplant sind und aus Sicht des Kunden als aufeinander bezogen und durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten, z. B. gemeinsame Werbung und Vermarktung (verbindende Sammelbezeichnung) und gemeinsame Stellplatzanlage). Bei der Prüfung, ob Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Wilster entsprechen und ob die Gesamtstruktur des Einzelhandels in Wilster in einem angemessenen Verhältnis zur Bevölkerungszahl und sortimentspezifischen Kaufkraft im Verflechtungsbereich (= Nahbereich) der Stadt stehen bzw. ob der Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten wird, sind insoweit die geplanten Verkaufsflächen kumuliert zu betrachten.

Mit einer geplanten Größenordnung von 4.750,44 m² VK zzgl. 59 m² einem Handwerksbetrieb untergeordneter Verkaufsfläche (= 4.809,44 m²) widerspricht das Planvorhaben dem Kongruenzgebot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010. Die Landesplanung hatte 2014 die geplante Erweiterung des WEZ auf bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche, hier insbesondere auch die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi, abgelehnt. Der aktuell bestehenden Größenordnung (4.554,44 m² zzgl. 59 m² einem Handwerksbetrieb untergeordneter Verkaufsfläche (= 4.613,44 m²)) wurde nur im Rahmen eines begründeten Ausnahmefalls gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 letzter Satz LEP 2010 zugestimmt, insbesondere:

- Der Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort „WEZ“ sowie dessen geplante Sicherung durch Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen ist von hoher Bedeutung für den Zentralen Ort Wilster;
- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wilster vom 5. Februar 2014 stuft den Standort des „WEZ“ neben dem Hauptzentrum Ortsmitte als Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum WEZ“ ohne Einschränkungen für nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ein;
- Die Stadt Wilster verfügt aufgrund der besonderen Lage über ein „inselartiges“ Einzugsgebiet (umgrenzt von der Elbe, dem NOK, der Stör und der BAB 23);

Das Planvorhaben entspricht aber grundsätzlich Kapitel 3.10 Ziffer 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot), wonach es der landesplanerischen Praxis entspricht, dass Einkaufszentren mit mehr als 6.000 m² VK regelmäßig nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Die geplante, maßvolle Erweiterung lässt keine nennenswerten Umsatzsteigerungen und damit auch keine nennenswerte Vergrößerung des Kundenkreises über den Nahbereich der Stadt Wilster hinaus erwarten. Daher lässt sich, unter Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs der Fortschreibung des LEP, mit der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Nahbereich von weniger als 15.000 als begrenzenden Faktor für die Größenordnung der Verkaufsflächen, insoweit über den bereits begründeten Ausnahmefall hinaus erneut ein Ausnahmefall gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 letzter Satz LEP 2010 begründen.

Der Planbereich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum WEZ“ entspricht dem (städtebaulichen) Integrationsgebot nach Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010 sowie Kapitel 3.10 Ziffer 6 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP.

Das Beeinträchtungsverbot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 4 LEP 2010 sieht vor, dass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden ist. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Kapitel 3.10 Ziffer 4 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 sieht vor, dass die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen darf. Schutzgut des Beeinträchtungsverbotest ist in Umsetzung des zentralörtlichen Prinzips im vorliegenden Fall die Vermeidung einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Unterzentrums Wilster sowie der benachbarten Zentralen Orte im Einzugsbereich des Planvorhabens. Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte als Teil dieser Funktionsfähigkeit soll sich dabei primär über die Zentralen Versorgungsbereiche entfalten. Dafür sind im vorliegenden Fall insbesondere die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstadt von Wilster zu schaffen, wobei auch mögliche Auswirkungen auf konzeptionelle Ansätze zur Fortentwicklung und Ertüchtigung dieses Bereiches (z. B. in Form von Planungen zur Erweiterung bestehender Anker-Betriebe) zu berücksichtigen sind. Der Wesentlichkeitsvorbehalt des Beeinträchtungsverbotest sieht dabei in Anlehnung an die Rechtsprechung des BVerwG zu § 34 Abs. 3 BauGB vor, dass schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche jedenfalls dann zu erwarten sind, wenn ein Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches so

nachhaltig stört, dass diese ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.

Die Stadt Wilster verfügt über ein Einzelhandelskonzept (5. Februar 2014), das neben dem Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Ortsmitte“ auch den Standort des WEZ als Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum WEZ“ ohne Einschränkungen für nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel einstuft, während für zentrenrelevanten Einzelhandel keine nennenswerte Ausdehnung mehr empfohlen wird.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi um rd. 150 m² (= ca. 14%) wird zwar mit einer Umsatzsteigerung und damit auch mit einer Vergrößerung des Kundenkreises einhergehen. Aus landesplanerischer Sicht wird aber auf der Basis des Entwurfes der Fortschreibung des LEP nicht davon ausgegangen, dass diese Steigerungen mit einer wesentlichen Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung der Standortgemeinde und benachbarter Zentraler Orte im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes verbunden sein werden. Zudem sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Wilster für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel keine Einschränkungen vor. Das Gleiche gilt für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes Edeka um rd. 55 m² (= ca. 2.8%) durch Bau eines zweiten Windfangs.

Nicht unkritisch ist dagegen die geplante Erweiterung des bestehenden Textilfachmarktes („Ernsting’s Family“) um rd. 50 m² Verkaufsfläche (= ca. 1/3 der Verkaufsfläche) zu sehen, da hier zentrenrelevanter Einzelhandel im Verhältnis zur bestehenden Verkaufsfläche in nennenswerter Form erweitert werden soll. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot wird, insbesondere vor dem Hintergrund, dass

- der Planstandort ebenfalls als Zentraler Versorgungsbereich einzuordnen ist, und
- die geplante Erweiterung im Verhältnis zur insgesamt bestehenden Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet mit rd. 5,7% nicht als nennenswert einzuordnen ist,

aber nicht erwartet.

Der Stadt Wilster wird jedoch, mit Blick auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit des ZVB „Hauptzentrum Ortsmitte“ und dessen Kernkompetenz für zentrenrelevanten Einzelhandel, trotzdem empfohlen, auf diese Erweiterung zu verzichten. Damit würde auch eine Abkehr von den im Einzelhandelskonzept 2014 definierten Ansiedlungsvoraussetzungen, einschließlich der Empfehlung, die mit dem Bestand von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im WEZ bereits bestehende Konkurrenzsituation mit der Ortsmitte nicht weiter zu verschärfen oder die Bemühungen zur Stärkung der Ortsmitte zu konterkarieren, vermieden.

Zusammengefasst wird die Zustimmung der Landesplanung zu den mit dem Planvorhaben verfolgten Planinhalten auf der Basis einer entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bauleitplanung, verbunden mit der vorgenannten Empfehlung, in Aussicht gestellt. Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben zur Erweiterung der Verkaufsflächen des Wilster Einkaufszentrum nicht entgegen. Zudem stehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in Kapitel 3.10 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 keine sonstigen Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Die entsprechenden Entscheidungen über den Umgang mit den Anträgen auf Erweiterung der Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka sowie des Textilfachmarktes ‚Ernsting’s Family‘ müssen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der Stadt Wilster getroffen werden. Auch wenn aus landesplanerischer Sicht eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung des Planvorhabens nicht als zwingend erforderlich angesehen wird, ist eine solche Untersuchung zur Unterstützung der endgültigen Entscheidung der Stadt Wilster, in Teilen vom städtischen Einzelhandelskonzept 2014 abzuweichen (Erweiterung Verkaufsfläche Ernsting’s Family), und der notwendigen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gleichwohl zu empfehlen.

Im Hinblick auf den Zeitablauf des aus dem Jahre 2014 stammenden städtischen Einzelhandelskonzeptes von rd. 7 Jahren und die damit verbundenen rechtlichen Risiken bei einer Bezugnahme auf die Inhalte in der Abwägung einer Bauleitplanung wird zudem eine Fortschreibung/Aktualisierung des Konzeptes empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
Stefan Kosinsky



Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung
des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung 6 - Landesplanung und Ländliche Räume
Referat 63 - Koordinierung von Raumansprüchen und sektoralen Fachpolitiken,
Rechtsangelegenheiten der Raumordnung
IV 631
Düsternbrooker Weg 104
24105 Kiel

T +49 431 988-1735
F +49 431 988611-1735

stefan.kosinsky@im.landsh.de

Von: Hajo Wedemeier <wedemeier@b2k.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. April 2021 21:38

An: Kosinsky, Stefan (Innenministerium) <Stefan.Kosinsky@im.landsh.de>
Cc: Norbert Jeß <jess@b2k.de>; Block, Matthias (Amt Wilstermarsch) <Block@wilstermarsch.de>
Betreff: [EXTERN] Stadt Wilster, Vorabstimmung

Sehr geehrter Herr Kosinsky,

in der Anlage übersende ich Ihnen Unterlagen zum Wilster Einkaufszentrum (WEZ). Der Vorhabenträger möchte einige Veränderungen auf dem Gelände vornehmen. Gemäß der beigefügten Unterlagen soll

- der vorhandene Aldi Markt erweitert werden. Das heißt, die bisher genutzte Lagerfläche soll zugunsten der Verkaufsfläche entfallen. Der Verkaufsraum würde somit um ca. 150 m² vergrößert werden. Der Bereich ist zuletzt über die 4. Änderung (Fläche **SO1d**) geändert worden. Die Verkaufsfläche wurde damals gemäß Abstimmung mit dem Kreis und Landesplanung auf 1.053 m² festgesetzt;
- Das Flurstück 122/21 soll überplant werden. Die Fläche wurde planungsrechtlich in der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Festgesetzt wurde ein Mischgebiet ohne Einschränkungen des Nutzungskataloges. Das Planungsziel ist, diesen Bereich in das Sondergebiet zu integrieren. Das heißt, die Baufläche **SO1c** der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll erweitert werden. Die textlichen Festsetzungen wurden in der 5. Änderung nochmals angepasst. Dort festgesetzt sind maximal 1.479 m² VKF, wobei die maximale Verkaufsfläche einer Einzelhandelseinrichtung nicht größer als 700 m² sein darf. Ziel ist, dass der vorhandene Einzelhändler (Ernstings-family-Shop) um ca. 50 m² vergrößert werden soll. Verbleibende Flächenanteile sind Lager, Flächen für Handwerksbetriebe und Büroflächen;
- Die Eingangssituation des Edeka-Marktes soll optimiert werden. Der Edeka-Markt kann über 2 Eingänge betreten werden. Im laufenden Betrieb hat sich gezeigt, dass durch den fehlenden Windfang am westlichen Eingang im Geschäft Zugerscheinungen auftreten. Durch eine zweite Schiebetür soll dieser Mangel behoben werden. Durch den Einbau einer zweiten Schiebetür entsteht ein Windfang, der dann als Verkaufsfläche gerechnet werden müsste (ca. 55 m²);
- Sowie freiräumliche Veränderungen, die Einbeziehung der Zufahrtsstraße für die Anlieferung, Anpassung des Bebauungsplanes an der realen Bestandssituation und Ausweisung weiterer Stellplätze

Da es sich um Erweiterungen der Verkaufsflächen handelt, bedarf es grundsätzlich einer Zustimmung der Landesplanung. An dieser Stelle die Frage, wie Sie die vorgelegte Planung bewerten. Gerne stehen wir für ein Planungsgespräch bereit, aus gegebenen Anlass auch über eine Videokonferenz.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Hajo Wedemeier



B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

Schleiweg 10
24106 Kiel

Telefon: (0431) 596 746 -85 | Fax: -99
wedemeier@b2k.de | www.b2k-dni.de

HRB 20131 KI

PLANUNG IST WERTVOLL #HOAI