

cima Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

Stadt Itzehoe
Bauamt- Stadtplanungsabteilung
Frau Tanja Börner
Reichenstraße 23
25524 Itzehoe

Per Email: stadtplanungsabteilung@itzehoe.de

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

Kurzstellungnahme zur geplanten Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 104, 6. Änderung – Dwerweg Nord in Itzehoe

Sehr geehrte Frau Börner, sehr geehrter Herr Temmler,

gern möchten wir mit dieser Kurzstellungnahme die geplante Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 104, 6. Änderung – Dwerweg Nord in Itzehoe gutachterlich bewerten.

Ausgangslage:

Im Norden der Stadt Itzehoe wird ein neues Gewerbegebiet geplant, hierfür wird derzeit der B-Plan Nr. 104 (nördlich Dwerweg) geändert. Der B-Plan Nr. 104 in der 6. Änderung weist für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet aus. Neben einer gewerblichen Entwicklung wird auch die Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche innerhalb des neu geplanten Gewerbegebietes diskutiert.

Für die Stadt Itzehoe liegen ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 (cima) und eine Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2018 (cima) vor. Neben strategischen Zielen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes insgesamt legt das politisch beschlossene Konzept einen besonderen Fokus auf die Stärkung der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort.

Gemäß der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2018 sind insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche im Itzehoer Stadtgebiet definiert. Neben der Innenstadt (Hauptzentrum) sind am Hanseatenplatz, Ostlandplatz und am Kamper Weg ergänzende Nahversorgungszentren definiert. Als Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels sind die Standortbereiche Sude, Edendorf und Alsen Bestandteil des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus sind ergänzende Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage und nicht-integrierter Lage im sonstigen Stadtgebiet festgelegt.

Die inhaltliche Veränderung oder Anpassung der Ziele und Ansiedlungsstrategien des Einzelhandelskonzeptes sowie eine Neufassung der Sortimentsliste aus dem Jahr 2011 waren kein Bestandteil der Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes 2018. Auch weiterhin

02. August 2021

Ihre Ansprechpartner:
Julia Lemke (Projektleiterin)
T 0451-38968-21
lemke@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck
T 0451-38968-21
F 0451-38968-28
lemke@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

dienen die Leitlinien und Ansiedlungsregeln aus dem Jahr 2011 als Bewertungsgrundlage und Entscheidungshilfe bei einzelhandelsrelevanten Planvorhaben.

Die Stadt Itzehoe hat die cima mit dieser hier vorgelegten gutachterliche Stellungnahme beauftragt, die geplante Neuansiedlung des Fahrradfachmarktes im Kontext des Einzelhandelskonzeptes bewertet.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein ist gemäß Stellungnahme der Landesplanung vom 23.06.21 gewährleistet.

Bewertung des Planvorhabens im Kontext des Einzelhandelskonzeptes:

Im Norden der Stadt Itzehoe wird am Dwerweg die Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche innerhalb eines neu geplanten Gewerbegebietes diskutiert. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird gemäß textlicher Festsetzung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Der Planvorhabenstandort befindet sich weder in einem der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche noch an einem der festgelegten Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Gemäß Standort- und Zentrenkonzept 2018 ist das Plangebiet als ein „sonstiger Standort in einer Gewerbegebietslage“ zu verstehen.

Die folgenden Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes sind damit für das hier diskutierte Planvorhaben relevant:

„Die Gewerbegebiete in Itzehoe sind bereits heute auch Standort von Einzelhandelsbetrieben. Nach Ansicht der cima sollten sie jedoch vornehmlich für klassisches Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Um die Flächenpreise für Gewerbebetriebe auf einem angemessenen Niveau halten zu können, sollen Gewerbegebiete daher grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden. Gerichtsurteile haben in der Vergangenheit bestätigt, dass der Ausschluss nur einzelner Sortimente oder Sortimentsgruppen hierfür nicht ausreicht, um diese Zielsetzung zu erreichen, da auch das Zulassen bestimmter Sortimente (z.B. nur nicht-zentrenrelevante Sortimente) den Flächenverbrauch und die Flächenpreise erhöhen würde.

In den Gewerbegebieten soll daher – ebenso wie im sonstigen Stadtgebiet – grundsätzlich kein neuer Einzelhandel angesiedelt werden. Auch für isolierten Einzelhandel stehen in Itzehoe geeignetere Standorte zur Verfügung. Großflächige Betriebe, deren Ansiedlung in den Zentralen Versorgungsbereichen etwa aus städtebaulichen Gründen nicht möglich oder erwünscht ist, können in den vorhandenen Fachmarkt-Agglomerationen konzentriert werden.“

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2011 ist die Neuansiedlung des Fahrradfachmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche in einem Gewerbegebiet somit nicht genehmigungsfähig.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebietslagen ist unter Berücksichtigung der aktuellen EU-Rechtsprechung jedoch nicht mehr rechtssicher begründbar.

Der Europäische Gerichtshof hat Anfang 2018 im Fall der Gemeinde Appingedam (NL) entschieden (Urteil vom 30.01.2018, Rs. C-31/16, Visser/Appingedam). Konkret ging es um die Beschränkung der Ansiedlung eines Schuh- und Bekleidungsdiscounters außerhalb der Innenstadt. Die EU-Kommission hat sich daraufhin in einer Mitteilung vom April 2018 sehr kritisch zu einigen etablierten Regelungen des deutschen Planungsrechts geäußert und festgelegt, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen an der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen sind. Damit gelten das Diskriminierungsverbot sowie die europarechtlichen Grundsätze der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit.

Das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes im Gewerbegebiet Dwerweg Nord ist damit ein genehmigungsfähiges Planvorhaben. Ein Ausschluss von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 104, 6. Änderung – Dwerweg Nord in Itzehoe erscheint weder verhältnismäßig noch geeignet oder erforderlich, um die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Stärkung der Innenstadt) zu erreichen.

In Bezug auf die Sortimentsliste der Stadt Itzehoe 2011 sind Fahrräder und Fahrradzubehör als ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment definiert. Definitionsgemäß geht von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche aus. Somit fehlt die städtebauliche Begründung zum Ausschluss von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebietslagen.

Aus diesem Grund empfehlen wir eine inhaltliche Veränderung bzw. Anpassung der Ansiedlungsstrategien für Gewerbegebiet und sonstige Standorte im Stadtgebiet von Itzehoe aus dem Jahr 2011.

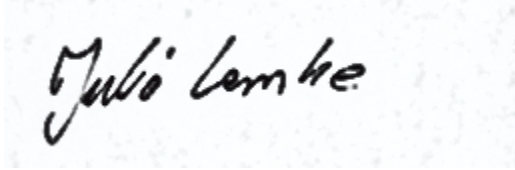
Vorschlag zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes:

Die cima empfiehlt der Stadt Itzehoe, die Ansiedlungsstrategien für Gewerbegebiete und das sonstige Stadtgebiet wie folgt fortzuschreiben:

„In Gewerbegebieten sollten zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme bildet hier der Annexhandel. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt ist möglich.“

„In Mischgebieten und Wohngebieten (Gebiete im sonstigen Stadtgebiet) ist Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich genehmigungsfähig. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob in ausgewählten Mischgebieten zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der Innenstadt auszuschließen ist. Dies kann mit der Nähe zur Innenstadt und dem bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatz (Gefahr von Agglomerationseffekten) begründet sein.“

Mit freundlichen Grüßen

A rectangular image showing a handwritten signature in black ink on a light-colored, textured background. The signature reads "Julia Lemke" in a cursive script.

Julia Lemke
Projektleiterin