



Stadt Neumünster

Herrn Oberbürgermeister  
Hartmut Unterlehberg  
Großflecken 59

24534 Neumünster

## Nortex Mode-Center

Grüner Weg 9 - 11  
24539 Neumünster  
Postfach 22 20  
24512 Neumünster  
Telefon 0 43 21/ 87 00-0  
Telefax 0 43 21/ 87 00-222  
Internet [www.nortex.de](http://www.nortex.de)  
E-Mail [info@nortex.de](mailto:info@nortex.de)

Ihnen schreibt

**Geschäftsführung**

Datum

14.08.2006

### Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ - Bisheriger Schriftverkehr und Gespräche mit der Verwaltung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Unterlehberg,

nachfolgend möchten wir darlegen, aus welchen Gründen wir eine B-Planänderung für erforderlich halten, welche inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden sollten und welche Dringlichkeit für die Einleitung und Durchführung des Änderungsverfahrens besteht.

#### I. Die Gründe für das Erfordernis zur B-Planänderung

In jüngerer Zeit ist ein umfangreiches Bekleidungsangebot in dem überregional wirksamen Einzelhandelsstandort Kaltenkirchen (dodenhof) entstanden, dessen Auswirkung auf Kundenströme und Kaufkraftabfluss bereits spürbar ist.

Ein weiteres großes Bekleidungsangebot wird in Kiel mit der Erweiterung des CITTI-Marktes von 15.000m<sup>2</sup> auf 35.000 m<sup>2</sup> VK-Fläche entstehen - insbesondere durch die Sortimente Bekleidung, Sportartikel, Schuhe und Lederwaren.

Mit der beabsichtigten Ansiedlung des FOC an der Südumgehung Neumünster entsteht konkreter Handlungsbedarf für den Einzelhandelsstandort Grüner Weg.

Wir beantragen daher, den rechtsgültigen B-Plan dergestalt abzuändern, dass der Einzelhandel am Grünen Weg die Chance erhält, sich unter den veränderten Bedingungen zu behaupten und fortzuentwickeln.

Andernfalls besteht die Gefahr, dass die im Bekleidungssektor zu erwartenden Kaufkraftabflüsse nicht kompensiert werden können und damit unmittelbar die Firma Nortex in ihrer Existenz gefährden.

Die Änderung des B-Planes im Hinblick auf die Zulässigkeit weitergehender Nutzungsmöglichkeiten kann die Überlebenschancen des Einzelhandels am Standort Grüner Weg signifikant verbessern und dazu beitragen, 250 Vollzeit- und Teilzeitarbeitsplätze zu erhalten.

Das öffentliche Interesse an der B-Planänderung steht somit außer Frage !

## **II. Die im Sinne einer Flexibilisierung und Umstrukturierung des Einzelhandels notwendigen inhaltlichen Änderungen**

Der rechtsgültige B-Plan eröffnet nur einen relativ schmalen Nutzungssektor, der neben einem Lebensmittel-/Verbrauchermarkt mit höchstens 2000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) im übrigen den Vertrieb von Bekleidungsartikeln mit den flächenmäßig beschränkten Randsortimenten Schuhe, Lederwaren und Reiseartikeln sowie den Betrieb einer Textilreinigung und eines Reisebüros zulässt. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Die Ansiedlung selbständiger Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit, z.B. Läden mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sind nicht zulässig, auch wenn die Sortimentsbeschränkungen eingehalten werden.

Die Festsetzungen sind offensichtlich auf die gegenwärtig ausgeübte Nutzung zugeschnitten. Strukturelle Veränderungen sind unter diesen Gegebenheiten nicht möglich !

**Maßgebend für die B-Planänderung ist das Oberziel, den Einzelhandelsstandort Grüner Weg in seiner Attraktivität und gegenüber konkurrierenden Standorten lebensfähig zu erhalten.**

Angesichts veränderter Marktbedingungen muß es möglich sein, sowohl sortimentsbezogene als auch flächenbezogene Umstrukturierungen und Umschichtungen vornehmen zu können.

So müssen beispielsweise bei einer notwendigen Schrumpfung textilbezogener Verkaufsflächen die frei werdenden Flächen für den Verkauf anderer Warensortimente genutzt werden können, auch wenn für ein bestimmtes Warensortiment im Einzelfall die Grenze der Großflächigkeit (ca. 700 – 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten wird.

Dieser Aspekt kann für die Anwerbung potentieller Mieter von ausschlaggebender Bedeutung sein !

Nortex hat durch ein Gutachten Nutzungsalternativen an die Hand bekommen, die unterschiedliche Aufteilungen von Verkaufsflächen und Sortimenten beinhalten. Die Kompetenz für alle nicht textilbezogenen Sortimente soll den jeweiligen Mietern überlassen werden.

Im einzelnen werden folgende Änderungen beantragt :

**1. Erweiterung der Nutzungsart des Sondergebiets auch auf Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit**

siehe textliche Formulierung in der Anlage !

**2. Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs von 2.000 m<sup>2</sup> auf 5.000 m<sup>2</sup>**

Ein attraktiver Lebensmittel-/Verbrauchermarkt hat gerade für verkehrsmäßig nicht optimal angebundene Einzelhandelsstandorte eine wichtige Funktion als Frequenzbringer.

Der Flächenbedarf für Märkte in der Funktion als Nahversorger hat sich in den letzten Jahren vor allem durch gestiegene Anforderungen an die Warenpräsentation und die Bequemlichkeit des Kunden (breitere Gänge) auf einer Größenordnung von etwa 3.000 m<sup>2</sup> BGF eingependelt.

Für die optionale Ansiedlung bspw. eines Drogeriemarktes, Papierfachmarktes oder Getränkemarktes sollte die Flächenobergrenze für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs auf 5.000 m<sup>2</sup> BGF erhöht werden.

**3. Erweiterung der zulässigen Warensortimente und Aufhebung der Flächenbeschränkung bzgl. der Großflächigkeit**

Im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen muß die Ansiedlung von Fachmärkten, z.B. eines Schuhfachmarktes sowohl unterhalb als auch oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit ermöglicht werden.

Um die Suche nach potentiellen Mietern nicht unnötig zu erschweren, sollten die zulässigen Warensortimente auf die im geänderten Textvorschlag aufgezeigte Bandbreite erweitert werden (siehe Anlage !).

**4. Erhöhung der für das Gesamtgrundstück im Höchstfall zulässigen Bruttogeschossfläche von 17.700 m<sup>2</sup> auf 20.000 m<sup>2</sup>**

Die Höchstgrenze für die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken kann entweder in Form von Verhältniszahlen (GRZ und GFZ) festgesetzt werden, die auf die aktuelle Grundstücksgröße Bezug nehmen, oder wie vorliegend der Fall, in Form einer absoluten Obergrenze für die zulässige Bruttogeschossfläche.

Gelingt es einem Grundeigentümer, sein Baugrundstück durch den Hinzukauf benachbarter Grundstücksflächen zu vergrößern, dann kann er im erstgenannten Festsetzungsfall das Bauvolumen entsprechend erhöhen, nicht jedoch im zweitgenannten Festsetzungsfall.

Die beantragte Erhöhung der Bruttogeschossfläche erfordert im Realisierungsfall stets den Nachweis zusätzlicher Stellplätze, die entweder in einer Tiefgarage oder auf hinzu-erworbenen Grundstücksflächen untergebracht werden können.

### **III. Die Dringlichkeit zur Einleitung und Durchführung der B-Planänderung**

Sie ergibt sich aus dem Umstand, dass bereits vor der angekündigten Eröffnung des FOC im Jahre 2008 am Standort Grüner Weg Umstrukturierungen vorgenommen werden müssen, um zeitgerecht auf die veränderten Marktbedingungen reagieren zu können.

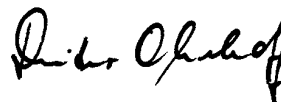
Wir bitten daher eindringlich darum, der Ratsversammlung alsbald den Einleitungsbeschluss zur B-Planänderung vorzulegen, damit das Änderungsverfahren zügig abgewickelt werden kann.

Bei Bedarf an der Erörterung von Detailfragen bieten wir unsere Teilnahme an.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Schümann  
Geschäftsführer



Dieter Ohlhoff  
Geschäftsführer

#### **Anlagen:**

##### **1. Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

- in der gültigen Fassung
- in der gemäß unseren Änderungsantrag überarbeiteten Fassung

##### **2. Bisheriger Schriftverkehr**

##### **3. Verteiler**

**B-Plan Nr. 123 – 2. Änderung**

**Gültige Fassung**

**Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG**

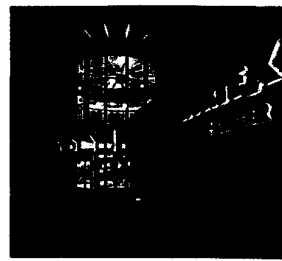
Im Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Bruttogeschossfläche von höchstens 17.700 m<sup>2</sup> zulässig; hiervon sind höchstens 2.000 m<sup>2</sup> für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs (u.a. Nahrungsmittel,...) zulässig; auf der übrigen Fläche ist nur der Vertrieb von Bekleidungsartikeln sowie der Vertrieb der dazugehörigen Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien, deren jeweilige Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten darf und der Betrieb einer Textilreinigung und eines Reisebüros zulässig (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

**Änderungsvorschlag zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung**

**Art der baulichen Nutzung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG**

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind die vorgenannten Nutzungen bis zu einer Bruttogeschossfläche von höchstens 20.000 m<sup>2</sup> zulässig ; hiervon sind höchstens 5.000 m<sup>2</sup> für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarf (u.a. Nahrungsmittel, ...) zulässig ; auf der übrigen Fläche ist der Vertrieb von Bekleidungsartikeln, Schuhen, Lederwaren, Reiseutensilien, Sportartikeln, Outdoor- und Trekkingartikeln sowie Elektro- und Elektronikartikeln für Haushalt, Büro und Unterhaltung zulässig.



Stadt Neumünster

Herrn Oberbürgermeister  
Hartmut Unterlehberg  
Großflecken 59

**24534** Neumünster

**Nortex Mode-Center**

Grüner Weg 9 - 11  
24539 Neumünster  
Postfach 22 20  
24512 Neumünster  
Telefon 0 43 21/ 87 00-0  
Telefax 0 43 21/ 87 00-222  
Internet [www.nortex.de](http://www.nortex.de)  
E-Mail [info@nortex.de](mailto:info@nortex.de)

Ihnen schreibt

**Herr Schümann**

Datum

10.04.2006

**Gesprächstermin am 19.04.2006, 14.30 Uhr :**

- **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“**
- **Förderung der Entwicklung des Standortes Nortex „Grüner Weg 9-11“**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Unterlehberg,

herzlichen Dank, dass Sie uns erneut Gelegenheit zu einem weiteren Abstimmungsgespräch geben. Um in der knapp bemessenen Zeit zu konkreten Ergebnissen zu gelangen, wäre ein Gesprächsleitfaden (Tagesordnung) sehr hilfreich.

Wir stellen uns vor, folgende Punkte zu erörtern :

**A. Unser Antrag auf Änderung des B-Planes Nr.123, vom 25.11.2005 :**

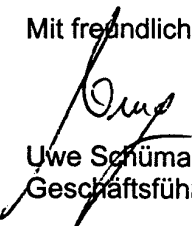
1. Festsetzung der Bruttogeschossfläche auf 20.000 m<sup>2</sup>
2. Aufhebung bzw. Korrektur der Festsetzung der Sortimentsbeschränkung
3. Aufhebung der Flächenbeschränkung

**B. Förderung der Entwicklung des Standortes „Grüner Weg 9-11“**

1. Nortex-Werbeschild auf dem Gelände des FOC (Festschreibung im F-Plan)
2. Nortex-Werbeschild an der Altonaer Straße/Oderstraße
3. Nortex-Ausschilderung an der Südumgehung (Unterstützung beim Straßenbauamt Itzehoe)
4. 3-spuriger Ausbau der Altonaer Str. von der Mühlenstraße bis zum Holsatenring

**C. Abstimmung eines konkreten Zeitplanes**

Mit freundlichen Grüßen

  
Uwe Schümann  
Geschäftsführer

Anlagen: Erläuterungen

Stadtsparkasse Neumünster  
(BLZ 212 500 00)  
Kto.-Nr. 250 058

IBAN: DE 36 2125 0000 0000 2500 58  
BIC (Swift-Code): HSHNDEH1 NMS

Postgiroamt Hamburg  
(BLZ 200 100 20)  
Kto.-Nr. 272 181-207

USt.-IdNr.: DE 135 199 484

Nortex Mode-Center · Ohlhoff GmbH & Co KG  
Kommanditgesellschaft · Amtsgericht Kiel HRA 12 NM  
Persönlich haftende Gesellschafterin: Verwaltungsgesellschaft Ohlhoff mbH · Amtsgericht Kiel HRB 125 NM  
Geschäftsführer: Dieter Ohlhoff  
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschafts-Ing. Uwe Schümann

Erläuterungen :



**Festsetzung der Bruttogeschossfläche auf 20.000 m<sup>2</sup> :**

Der Sachstand vom August 2000 (Festsetzung auf 17.700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) war ein anderer als heute.

Das vorhandene Grundstück wäre erst jetzt mit einer GF von 20.000 m<sup>2</sup> optimal ausgenutzt ! Technische Nebenflächen, Lagerflächen und Vorbauten wären durch die neue Gesamtfläche mitabgedeckt. Mit der ursprünglichen Erweiterungsplanung (Erweiterung um 2.500 m<sup>2</sup>) ist dies nicht der Fall.

Eine kleine Flächenreserve schafft zusätzliche Handlungsfreiheit und Chancengleichheit. Die Handlungsfreiheit ermöglicht neue Perspektiven und lässt Freiräume, Alternativen auszutesten :

Ein zusätzlicher Spezial-Versandhandel (z.B. für Sondergrößen, Schuhe oder Landhausmode) mit entsprechender Lagerkapazität wäre in Zeiten zunehmendem Internethandels durch die Flächenflexibilität vorstellbar.

Diesen **Freiraum** hat die Stadt Kaltenkirchen der Firma „dodenhof“ ebenfalls zugebilligt, indem eine z.Zt. nicht freigegebene 4. Geschossebene (3.000 m<sup>2</sup>) im Modehaus erstellt wurde, obwohl die zusätzliche Verkaufsfläche nur um 8.900 m<sup>2</sup> erweitert werden durfte !

**Aufhebung der Sortiments- und Flächenbeschränkung :**

Flächenwachstum und Konsumrückgang verschärfen deutlich den Wettbewerbsdruck !

Nortex hat keine Nische, die es ermöglicht, unangreifbar zu sein (- *Nortex ist kein Übergrößenhaus : lediglich 10 % des DOB-Umsatzes und 20 % des HAKA-Umsatzes entfallen auf Übergrößen*). Wir unterliegen voll dem Wettbewerb !

Auch ohne das geplante FOC in Neumünster kann durch die neuen Wettbewerber „dodenhof“ (Kaltenkirchen) und „Citti-Park“ (Kiel) ein Umsatzrückgang um bis zu 15 % eintreten. Seit März 2006 ist ein deutlicher Umsatzrückgang zu verzeichnen !

Durch das FOC wird Nortex keinen Synergieeffekt generieren, sondern eher weiteren Umsatz an den neuen Konkurrenten abgeben. In diesem Fall wäre das Unternehmen Nortex in der jetzigen Form nicht mehr haltbar !

Die Stadt Neumünster trägt dann die Mitverantwortung, dass Nortex eine Überlebenschance erhält.

Eine Verwertung der Immobilie durch zusätzliche Mieter ist dann der einzige Ausweg – und zwar durch schnellst mögliches flexibles Handeln !

Eine Mieterakzeptanzprüfung nach Sortiment und Fläche darf dann nicht zu einer Verzögerung führen. Das Finden neuer Mieter dürfte ohnehin nicht leicht sein. Es reicht nicht aus, abzuwarten, in welcher Höhe sich der negative Einfluß durch das FOC auswirkt. Die Weichen für beschleunigtes Handeln müssen dann bereits gestellt sein. Der Zeitfaktor hat eine existentielle Bedeutung.

Vorstellbar ist das Modell „Citti-Park“ in Kiel, wo es nur eine sehr geringe Auflistung flächenbeschränkter Sortimente gibt. Alle übrigen Sortimente sind in ihrer Größe nicht limitiert und können innerhalb der Fläche frei verschoben und vergrößert werden.

Eine interessante Vorstellung wäre, das größte Mode- und Schuhgeschäft Norddeutschlands im „Nortex-Center“ zu errichten. Die Schuhfläche müsste dann mindestens 3.000 m<sup>2</sup> groß ausfallen (Beispiel: Firma „Klahsen“ in Niedersachsen).

Wenn auf eine Sortimentsbeschränkung nicht verzichtet werden kann, dann wäre der Ausschuß eines Möbelmarktes oder Baumarktes auf dem Grundstück „Grüner Weg 9-11“ akzeptabel.

Verteiler :

**1. Oberbürgermeister**

Herr Hartmut Unterlehberg

**2. Stadtpräsident**

Herr Hatto Klamt

**3. CDU-Fraktion**

Herr Torsten Geerds

**4. SPD-Fraktion**

Herr Andreas Hering

**5. FDP-Fraktion**

Herr Hauke Hansen

**6. Fraktion der Grünen**

Herr Ralf Ketelhut