

Stadt Neumünster
Sachgebiet I
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abt. Stadtplanung und Erschließung
Brachenfelder Str. 1-3
24534 Neumünster

25. Oktober 2011
HG/Ra

Antrag der Firma NORTEX auf Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufforderung, uns zu den möglichen Auswirkungen der von der Firma NORTEX beantragten Erweiterung auf das beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster zu äußern, kommen wir gerne nach. Wie Sie wissen, begleiten wir die Einzelhandelsentwicklung Neumünsters sowie die politischen Rahmensetzungen für die Entwicklung des Neumünsteraner Einzelhandels seit weit mehr als einem Jahrzehnt – nicht zuletzt auch als Mitglied verschiedener Arbeitsgruppen, unter anderem der die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts begleitenden Lenkungsgruppe.

Der Sonderstandort NORTEX findet im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine seiner Funktion entsprechende Berücksichtigung, indem im wesentlichen der bauplanungsrechtliche Status festgeschrieben wird. Nach dem geltenden Bebauungsplan kann NORTEX in seinem Kernsortiment einschließlich festgelegter Randsortimente 15.500 qm Bruttogeschossfläche betreiben; hinzukommen 2.200 qm Bruttogeschossfläche für Nahversorgung, die im wesentlichen von dem bestehenden EDEKA-Markt ausgefüllt werden. Die damit rechtlich bestandskräftige Größe schöpft NORTEX mit einem Verkaufsflächenbestand von rund 9.200 qm nicht aus. Offensichtlich bedarf das Unternehmen in seinem angestammten Sortiment bislang keiner größeren Verkaufsfläche. Ziel des vorliegenden Antrags von NORTEX ist es daher auch nicht, mehr Verkaufsfläche für das Stammsortiment zu realisieren, sondern dieses Stammsortiment um 4.000 qm Fläche für „Sortimente zur Abrundung des Outfits“ anzureichern. Dabei handelt es sich ausnahmslos um innenstadtrelevante Sortimente, die entweder nicht oder jedenfalls nicht in der beantragten Größenordnung bisher zulässig sind und die nach dem eindeutigen Wortlaut des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch ausgeschlossen werden sollen.

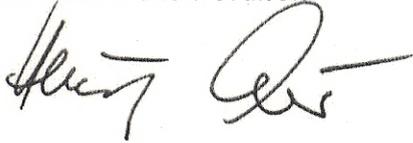
Unter Berücksichtigung der ebenfalls beantragten „Zulassung kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen, insbesondere im Rahmen von Shop-in-Shop-Systemen und ähnlichen Verkaufsformen“ und der angestrebten Erweiterung der Verkaufsfläche für den kurzfristigen

Bedarf zielt der Antrag von NORTEX eindeutig auf die Herstellung von planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einkaufszentrum ab und damit auf ein völlig anderes Angebot als es dem bisherigen spezialisierten Textilangebot entspricht. Der Inhalt des NORTEX-Antrags ist weder hinsichtlich der angestrebten Größenordnung noch des Sortiments der geplanten Verkaufseinrichtung mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept vereinbar.

Dieses Ergebnis gewinnt vor dem Hintergrund der jüngsten Beschlüsse der Ratsversammlung zur Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf dem Sager-Gelände an zusätzlichem Gewicht: Die als Ergebnis dieser Ratsentscheidung zu erwartende Ausweitung der Verkaufsfläche des innerstädtischen Einzelhandels um rund 25.000 qm oder 55 % bedarf zur Sicherstellung ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit zwingend der Flankierung durch eine strikte Einhaltung des im Zentren- und Nahversorgungskonzept festgelegten Grundsatzes, wonach Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten künftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig sind. Das gilt erst recht, wenn man berücksichtigt, dass das geplante Einkaufszentrum auch den bestehenden innerstädtischen Einzelhandel – zurückhaltend formuliert – vor erhebliche wirtschaftliche Herausforderungen stellen wird. Auch die Bewältigung dieser Herausforderungen bedarf des Flankenschutzes durch die Einhaltung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Grundsatzes 1.

Zusammenfassend erweist sich der Antrag der Firma NORTEX auf Erweiterung und Umstrukturierung der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration als unvereinbar sowohl mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch mit den jüngsten Beschlüssen der Ratsversammlung zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes durch den Bau eines Einkaufszentrums.

Mit freundlichen Grüßen



Heinrich Grüter
Hauptgeschäftsführer

Stadt Neumünster
Sachgebiet
Stadtplanung und Stadtent-
wicklung
Brachenfelder Str. 1-3
24534 Neumünster

Zweigstelle Neumünster
Geschäftsführung

Ihr Ansprechpartner
Rainer Bock
E-Mail
bock@kiel.ihk.de
Telefon
(04321) 4079-42
Fax
(04321) 4079-46

26.10.2011

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster / Nortex

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Antrag der Ohlhoff GmbH & Co. KG vom 20. September 2011 und der SPD-Ratsfraktion vom 5. Oktober 2011 nehmen wir im Folgenden Stellung. Wir beziehen uns dabei auf unsere Positionierung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (im Folgenden: EHZK) und unsere Darlegung vor dem Bauausschuss am 15. September 2011.

1. Zur wettbewerblichen Ausgangslage für die Nortex Mode-Center Ohlhoff GmbH & Co. KG

Das wettbewerbliche Umfeld für Nortex wie gleichermaßen auch für andere Neumünsteraner Anbieter insbesondere im Textilhandel, aber auch in anderen Bereichen wird zunehmend schwieriger. Die Situation ist nicht nur definiert durch das DOC und eine innerstädtische Shopping-Mall (gleich an welchen Standort), sondern auch durch Dodenhof, Citti-Park, Sophienhof Kiel und andere. Durch Flächenausweitung, durch sonstige Attraktivitätssteigerungen und nicht zuletzt durch einen fortwährenden qualitativen und quantitativen Ausbau der Randsortimente entsteht eine Situation, mit der alle betroffenen Unternehmen umgehen müssen. Dazu kommen sich änderndes Einkaufsverhalten und insbesondere zunehmend anspruchsvollere Erwartungen der Kunden an den Handel. Dies führt für Nortex zu der unbefriedigenden Situation, dass der Wettbewerb weitgehend überregional und landesweit definiert, der Rechtsrahmen für Erweiterungen aber örtlich und regional angeknüpft ist. Das ist in der Sache allerdings richtig, denn die wettbewerblichen Wirkungen, die von Nortex heute ausgehen und in Zukunft ausgehen werden, betreffen die Einzelhandelsstrukturen in Neumünster auch im Hauptgeschäftsbereich.

30

Vor diesem Hintergrund halten wir die Feststellung, dass Nortex jetzt grundlegende Entscheidungen zu seiner zukünftigen Positionierung im Markt treffen muss, für nachvollziehbar.

2. Zusammenfassend zu den Anträgen

Mit der Umsetzung der Anträge, die wir hier nicht wiederholen, entstünde planungsrechtlich ein Sondergebiet „Einkaufszentren und großflächiger Handelsbetriebe“ nach §11 BauNVO. Ein solches Sondergebiet wäre als solches nicht auf Nortex und die derzeit dort präsenten Anbieter (insbesondere EDEKA) beschränkt. Mit der Möglichkeit zu groß- und auch kleinflächigem Einzelhandel entstünde ein Einkaufszentrum mit einem zusätzlichen Angebot von Schuhen auf 2.500 qm Verkaufsfläche. Eine solche Größenordnung wäre in Norddeutschland zumindest in der Spitzengruppe, wenn nicht in einer Spitzenstellung.

3. Zu den bisherigen Rahmenbedingungen des Standortes

Der Standort am Grünen Weg (B-Plan Nr. 123 - Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel) ist von uns von Anfang an und auch in der Stellungnahme zum EHZK als stadtentwicklungsplanerische Fehlentscheidung bezeichnet worden - unabhängig davon, dass sich Nortex dort hervorragend entwickelt hat. Diese Perspektive nur auf Nortex bezogen nimmt allerdings nicht wahr, welche Auswirkung dieser Standort auf die Entwicklungsmöglichkeiten in Zentrallagen der Neumünsteraner Innenstadt gehabt hat. So hat das GMA-Gutachten schon 2001 (Freesenhof) herausgearbeitet, den „Agglomerationsbereich Grüner Weg / Rügenstraße bauleitplanungsrechtlich für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortimenten zu blockieren“. Diesen Ansatz hat auch das ISEK und EHZK aufgenommen, hat jedoch im Rahmen der bestehenden Planungen für Nortex im beschränkten Umfang Flächen- und Sortimentserweiterungen für möglich gehalten. Das Innenministerium hat in seiner Stellungnahme dazu ausführlich darauf verwiesen, dass für weitere, darüber hinausgehende Ansiedlungen oder Erweiterungen im zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich kein Raum mehr sein könne. In den Begründungen zu den bisherigen verschiedenen Änderungen des B-Plans Nr. 123 ist zudem immer wieder auf die konfliktäre Situation zur Entwicklung im innerstädtischen Bereich verwiesen worden.

Auf diesen verschiedenen Grundlagen hat der Rat der Stadt Neumünster dann das EHZK als städtebauliches Entwicklungskonzept in Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Ein solcher Beschluss schafft kein „höherrangiges Recht“; wie sich aus der Norm zwanglos ergibt, ist ein solches Konzept in der Rechtsform der Satzung bei der Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bauleitplanes „insbesondere“ (und neben anderen Aspekten, die in § 1 Absatz 6 enumerativ aufgeführt sind) zu berücksichtigen. Ergänzend

31

geht es nach § 1 Absatz 7 BauGB darum, die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

4. Zu den verschiedenen Abwägungsaspekten

a. Wie dargestellt, entstünde ein Einzelhandelszentrum (mit einer eigenen Entwicklungsdynamik und -logik in der Zukunft), das nicht in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einzufügen ist. Der Standort ist quasi solitär und hat (insoweit genauso wie das DOC) Sonderfunktion und Sonder-Gefährdungspotential. Mit der beantragten durchaus erheblichen Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten auch für Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs (2.200 auf 4.000 qm VKF) hat der Standort nach der Zentrenhierarchie immer noch keine gewachsene Nahversorgungsfunktion, würde aber dort insbesondere gegenüber Wittorf / Mühlenstraße erhebliche Frequenz abziehen und die definierten Nahversorgungszentren gefährden. Denn schon heute ist Neumünster nach den gutachtlichen Feststellungen gekennzeichnet durch

1. einen hohen Einzelhandelsanteil und nachfolgend Angebotsverschiebungen in nicht integrierten Lagen
2. nur sehr geringe Einzelhandels-Flächenanteile im Hauptgeschäftsbereich;
3. eine ohnehin sehr schwierige überörtliche Wettbewerbssituation (die Situation für Nortex gilt im Grundsatz für alle, insbesondere aber für Wettbewerbsteilnehmer im innerörtlichen Hauptgeschäftsbereich - dort begegnen Unternehmen dem externen Wettbewerb und dem Wettbewerb von nicht integrierten Lagen).

Wenn es Ziel der Stadt Neumünster ist und bleiben soll, den Hauptgeschäftsbereich systematisch auszubauen und wieder zu stärken, dann kann angesichts der durch das DOC und die bisherige Nortex-Entwicklung sowieso schon sehr sensiblen, fragilen Situation eine Erweiterung an anderen Standorten nicht förderlich sein. Die tatsächliche Gefährdung geht (bei kluger Integration in die städtebauliche und verkehrliche Situation, in City-Management und ins Stadtmarketing) nicht von einer "außerstädtischen Shopping-Mall aus, sondern von eben diesen "außerzentralen" Entwicklungen. Aus diesem Grunde haben wir auch den Überlegungen zum B-Plan Nr. 96 zugestimmt, eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Rügenstraße / Grüner Weg südlich / Altonaer Straße umzusetzen.

b. Die von Nortex im Antrag zutreffend beschriebene und zitierte Abwägung bedarf, um politisch und verwaltungsrechtlich plausibel, transparent und sachlich begründbar zu bleiben, klarer Kriterien, die quasi allgemein gelten (das EHZK ist ein solcher Rahmen, eine solche Leitlinie). Es wird angesichts der Rahmenbedingungen aus einer Reihe gutachtlicher Untersuchungen und des EHZK nicht möglich sein, den beantragten Planaufstellungsbeschluss zu fassen und das EHZK im übrigen "mit Wirkung gegen andere Dritte", die ebenso wie Nortex ihre Unternehmensentwicklungsmöglichkeiten durch Bauleitplanung eingeschnürt sehe, zu exekutieren - gleich an welchen Standorten. Präjudizielle Wirkungen werden nicht auszuschließen sein. Am Beispiel der beabsichtigten Steuerung im Plangebiet B-Plan Nr. 96 lässt sich das dar-

stellen. Deshalb müssen die Leitlinien einer Abwägungsentscheidung pro / contra Nortex, heruntergebrochen auf jeweils andere Einzelfälle, in den Grundzügen gleichermaßen gelten.

Es liegt auf der Hand, dass damit die Einzelhandelsentwicklung in Neumünster noch schwieriger wird als ohnehin schon. Ob dann die Entwicklung am Großflecken, die weitere Entwicklung des DO - um nur zwei Beispiele zu nennen - beeinflussbar bleiben, halten wir für zweifelhaft. Dieser Aspekt bildet allerdings nur den rechtlichen Rahmen ab. Gleichermaßen interessant für die Stadt Neumünster muss die Frage sein, wie es mit der Attraktivität für Einzelhandelsinvestitionen im Hauptgeschäftsbereich der Stadt aussieht - abgesehen von der Shopping-Mall: die Investitionen, die Einzelhändler und Dienstleister und Grundeigentümer leisten sollen, um dem gesamten Hauptgeschäftsbereich einschließlich einer Shopping-Mall höhere Attraktivität zu verleihen - unterstützt durch ein City-Management.

c. Der Zusammenhang einer qualitativen und quantitativen Erweiterung der Einzelhandels-Möglichkeiten auf dem Nortex-Areal mit einer innerstädtischen Shopping-Mall ist wiederholt auch öffentlich dargelegt worden. Eine solche Shopping-Mall in der Größenordnung von 20.000 - 25.000 qm VKF bedarf auch nach dem EHZK (dort Seite 71) der Verträglichkeitsprüfung nach innen und nach außen. Dabei geht es nicht nur um den bloßen Flächenzuwachs als solchen, sondern auch um sortimentsdefinierte Flächen, die für die Funktionsfähigkeit einer Shopping-Mall von erheblicher Bedeutung sind. Die Kollision in den Sortimenten Textilien, Schuhe, Parfümerie, Heimtextilien usw. mit den Nortex-Absichten liegt auf der Hand. Es ist nicht zu erwarten, dass die Landesplanung einer zweifachen Flächenerweiterung zustimmen wird.

d. In die Abwägung fließen ein auch betriebsindividuelle, quasi "private" Belange:
Zweifellos ist Nortex ein erfolgreiches Neumünsteraner Unternehmen, das seit Jahren mit überregionaler Werbung für den Standort Neumünster selbst wirbt. Das Unternehmen ist in seiner derzeitigen Rechts- und Organisationsform bedeutender Gewerbesteuerzahler; das hängt an seiner Größe; kleinteilige Einzelhandels-Agglomerationen mit kumuliertem vergleichbarem Umsatzerbringen nach der Systematik des Gewerbesteuerrechts nicht dasselbe Aufkommen.
Die derzeit unsicheren Entwicklungsmöglichkeiten wirken sich nach Darstellung des Unternehmens auf die Personalpolitik, insbesondere auf die Personalakquisition im mittleren Führungssegment aus.
Nach dem EHZK bestehen für Nortex nicht unbeträchtliche Erweiterungsmöglichkeiten von ca. 9.200 qm auf ca. 12.500 qm Nettoverkaufsfläche. Da der B-Plan nur Geschossflächen definiert und insoweit "Optimierungen" der Verkaufsflächen erlaubt, sind diese Zahlen unsicher, weisen aber in jedem Falle erhebliche Zuwachs-Potenziale auf. Als Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm sind nach dem B-Plan Nr. 123 in der Er-

weiterung nach Maßgabe des EHZK möglich Schuhe, Lederwaren, Reiseutensilien und Sportartikel.

Diese Möglichkeiten decken allerdings nur einen Teil und nach seiner Begründung nicht den wichtigsten Teil des Antrags ab. Denn die entscheidenden Fragen liegen in der Aufhebung der quasi zwingenden Großflächigkeit und dem zu erweiternden Angebot für Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Damit wiederum korespondiert die Frage, ob und welchem Umfang Shop-in-Shop-Systeme im Rahmen der derzeitigen planungsrechtlichen Beschränkung auf Großflächigkeit möglich sind. Die Vielfalt der ganz unterschiedlichen Shop-in-Shop-Modelle (zum Beispiel die verschiedenen Formen der sogenannten Concession-Verträge) ist so groß, dass eine einheitliche Antwort darauf nicht zu geben ist. Mit einigen Marken werden Shop-in-Shop-Modelle möglich sein, mit anderen nicht. Die Konsequenzen sind ganz unterschiedlich (verschlechterte Einkaufsbedingungen bis hin zur latent drohenden Gefahr der Ausmusterung). Die Gründe dafür können allerdings auch außerhalb der Einflusssphäre von Nortex oder anderer Betroffener zum Beispiel in einer völlig umgestellten Marketingstrategie der jeweiligen Markenanbieter liegen. Schließlich variieren Marken in der Kundenwertschätzung, müssen in das jeweilige Unternehmensprofil passen usw. Kurz: Die Frage, was an Shop-in-Shop-Modellen in der derzeitigen Planausweisung möglich ist, kann nur auf der Basis unternehmerischer verantwortlicher Einschätzung und Entscheidung in einem sich ohnehin ständig ändernden Umfeld auf der Basis der jeweiligen Rahmenbedingungen getroffen werden. Diesen Rahmen definieren u. a. die Planfestsetzungen. Wir gehen davon aus, dass bestimmte Formen von Shop-in-Shop-Systemen möglich sind und von der Verwaltung nicht als rechtsverletzend betrachtet würden.

5. Ergebnis

In Abwägung der hier dargestellten Aspekte können wir die Anträge nicht befürworten.

Der Standort Grüner Weg war von Anfang an für andere Entwicklungen („ zurück zur Kleinteiligkeit ") und in seiner nicht integrierten Lage gefährlich. Wenn die Stadt Neumünster tatsächlich die Chance ergreifen will - Gewissheiten gibt es ohnehin nicht -, Fehlentwicklung der Vergangenheit Schritt für Schritt und mit langem Atem zu beseitigen, dann bedarf es dazu eines verlässlichen Konzeptes, das der Rat mit dem EHZK nach intensiver Diskussion und Prüfung verabschiedet hat. Diese Umsteuerung kann nur im Gleichklang mit privaten Investoren in ganz unterschiedlichen Bereichen erfolgen - das bezieht sich wie dargestellt nicht nur auf die Frage Shopping-Mall „Ja " oder „Nein ", auch nicht „Wo " und „Wie ", sondern auch auf viele kleinere Investitionen. Die Verwaltung der Stadt zitiert in diesem Zusammenhang zu Recht die erforderliche Investitionssicherheit gerade auch für den Hauptgeschäftsbereich. Das kann auch weitere Chancen für Nortex eröffnen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Kiel

Rainer Bock

Der Hauptgeschäftsführer



Einzelhandelsverband Nord e.V. – Postfach 1969 – 24018 Kiel
Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

Einzelhandelsverband
Nord e. V.
Hamburg • Schleswig-Holstein
Mecklenburg-Vorpommern

27.10.2011
Bö/HGF/-mas
Dokument1

Einzelhandels-und Zentrenkonzept Neumünster - Antrag Nortex

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich haben wir die Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster in den Jahren 2007/2008 konstruktiv begleitet und diesem inhaltlich im Wesentlichen zugestimmt. Unsere Kritik richtete sich gegen den vorgeschlagenen Entwicklungs-Grundsatz 4 (Kap. 9.1, S. 94 des Konzepts) der den Sonderstandort DOC betrifft. Im Übrigen haben wir die Handlungsempfehlungen in Ihrer Einheit und Gesamtausrichtung zu Gunsten der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Neumünster mitgetragen. Aus unserer Sicht hat sich die Befolgung der Konzeptempfehlung in den seit Bestehen des Konzepts vorgenommenen Überplanungen verschiedener Standorte und Ansiedlungsentscheidungen der Stadt bewährt. Wir halten ein Festhalten an den beschlossenen Entwicklungsgrundsätzen auch weiterhin für empfehlenswert.

Zum „Sonderstandort Nortex“ enthält das Konzept eine spezifische Aussage (vgl. Kap. 9.1, Grundsatz 1, S. 89):

„Ein für die Stadt Neumünster prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb ist der spezialisierte Textilanbieter NORTEX. Dieser stellt mit seinem speziellen Angebot für Sonder- und Übergrößen einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Angebotsspektrums in Neumünster dar. Zur Sicherung der Ausstrahlungskraft und Attraktivität des gesamtstädtischen Angebots sowie der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster ist die betriebliche Standortsicherung dieses Betriebs durch eine zentrenverträgliche Erweiterung – ausnahmsweise auch in ausgewählten, ansonsten zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Die Verträglichkeit einer solchen Erweiterung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist nur dann anzunehmen, wenn die Erweiterung vornehmlich im spezialisierten Kernsortiment Bekleidung (für Sonder- und Übergrößen) erfolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² (inkl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht

Einzelhandelsverband Nord e.V.
Hopfenstraße 65
24103 Kiel
Telefon (04 31) 9 74 07-0
Telefax (04 31) 9 74 07-24
www.ehv-nord.de

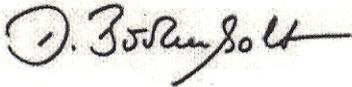
Kieler Volksbank eG
BLZ 210 900 07
Kto. Nr. 90 004 507

Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI
Präsident: Hans Jürgen Frick

überschreiten dürfen) nicht überschreitet. Eine Ausweitung des Angebotsspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente ist im Sinne dieses Grundsatzes auszuschließen.“

Danach sind gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung des Angebots und des Betriebes durch eine zentrenverträgliche Erweiterung ausnahmsweise möglich. Der Antrag der Fa. Nortex geht jedoch über den vom Büro Junker und Kruse empfohlenen Erweiterungsrahmen hinaus. Dies betrifft sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Sortimentsgestaltung. Wir sehen insoweit keine Vereinbarkeit mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts und regen an, die sich aus dem Konzept ergebenden Veränderungsmöglichkeiten zu Gunsten des Unternehmens auszuschöpfen, ggf. auch in Rücksprache mit dem Gutachterbüro Junker und Kruse.

Mit freundlichen Grüßen



D. Böckenholt
Hauptgeschäftsführer

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich haben wir die Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt NMS in den Jahren 2007/2008 konstruktiv begleitet und diesem inhaltlich im Wesentlichen zugestimmt. Unsere Kritik richtete sich gegen den vorgeschlagenen Entwicklungs-Grundsatz 4 (Kap. 9.1, S. 94 des Konzepts) der den Sonderstandort DOC betrifft. Im Übrigen haben wir die Handlungsempfehlungen in Ihrer Einheit und Gesamtausrichtung zu Gunsten der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Neumünster mitgetragen. Aus unserer Sicht hat sich die Befolgung der Konzeptempfehlung in den seit bestehen des Konzepts vorgenommenen Überplanungen verschiedener Standorte und Ansiedlungsentscheidungen der Stadt bewährt. Wir halten ein Festhalten an den beschlossenen Entwicklungsgrundsätzen auch weiterhin für empfehlenswert.

Zum „Sonderstandort Nortex“ enthält das Konzept eine spezifische Aussage (vgl. Kap. 9.1, Grundsatz 1, S. 89):

„Ein für die Stadt Neumünster prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb ist der spezialisierte Textilanbieter NORTEX. Dieser stellt mit seinem speziellen Angebot für Sonder- und Übergrößen einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Angebotsspektrums in Neumünster dar. Zur Sicherung der Ausstrahlungskraft und Attraktivität des gesamtstädtischen Angebots sowie der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster ist die betriebliche Standortsicherung dieses Betriebs durch eine zentrenverträgliche Erweiterung – ausnahmsweise auch in ausgewählten, ansonsten zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Die Verträglichkeit einer solchen Erweiterung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist nur dann anzunehmen, wenn die Erweiterung vornehmlich im spezialisierten Kernsortiment Bekleidung (f. Sonder- und Übergrößen) erfolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² (inkl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten dürfen) nicht überschreitet. Eine Ausweitung des Angebotsspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente ist im Sinne dieses Grundsatzes auszuschließen.“

Danach sind gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung des Angebots und des Betriebes durch eine zentrenverträgliche Erweiterung ausnahmsweise möglich. Der Antrag der Fa. Nortex geht jedoch über den vom Büro Junker und Kruse empfohlenen Erweiterungsrahmen hinaus. Dies betrifft sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Sortimentsgestaltung. Wir sehen insoweit keine Vereinbarkeit mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts und regen an, die sich aus dem Konzept ergebenden Veränderungsmöglichkeiten zu Gunsten des Unternehmens auszuschöpfen, ggf. auch in Rücksprache mit dem Gutachterbüro Junker und Kruse.

Mit freundlichen Grüßen

D. Böckenholt



Einzelhandelsverband
Nord e.V.

Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern

RA Dierk Böckenholt
Hauptgeschäftsführer
Hopfenstraße 65
24103 Kiel
Tel. 0431 9740731
Fax 0431 9740724
Mobil 0175 5623671
Email boeckenholt@ehv-nord.de
www.ehv-nord.de

VR 2162 KI Amtsgericht Kiel
Präsident Hans Jürgen Frick

Der Handel
Alles fürs Leben

Der Hauptgeschäftsführer



Einzelhandelsverband Nord e.V. – Postfach 1969 – 24018 Kiel
Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

**Einzelhandelsverband
Nord e. V.**
Hamburg • Schleswig-Holstein
Mecklenburg-Vorpommern

27.10.2011
Bö/HGF/-mas
Dokument1

Einzelhandels-und Zentrenkonzept Neumünster - Antrag Nortex

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich haben wir die Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster in den Jahren 2007/2008 konstruktiv begleitet und diesem inhaltlich im Wesentlichen zugestimmt. Unsere Kritik richtete sich gegen den vorgeschlagenen Entwicklungs-Grundsatz 4 (Kap. 9.1, S. 94 des Konzepts) der den Sonderstandort DOC betrifft. Im Übrigen haben wir die Handlungsempfehlungen in Ihrer Einheit und Gesamtausrichtung zu Gunsten der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Neumünster mitgetragen. Aus unserer Sicht hat sich die Befolgung der Konzeptempfehlung in den seit Bestehen des Konzepts vorgenommenen Überplanungen verschiedener Standorte und Ansiedlungsentscheidungen der Stadt bewährt. Wir halten ein Festhalten an den beschlossenen Entwicklungsgrundsätzen auch weiterhin für empfehlenswert.

Zum „Sonderstandort Nortex“ enthält das Konzept eine spezifische Aussage (vgl. Kap. 9.1, Grundsatz 1, S. 89):

„Ein für die Stadt Neumünster prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb ist der spezialisierte Textilanbieter NORTEX. Dieser stellt mit seinem speziellen Angebot für Sonder- und Übergrößen einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Angebotsspektrums in Neumünster dar. Zur Sicherung der Ausstrahlungskraft und Attraktivität des gesamtstädtischen Angebots sowie der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster ist die betriebliche Standortsicherung dieses Betriebs durch eine zentrenverträgliche Erweiterung – ausnahmsweise auch in ausgewählten, ansonsten zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Die Verträglichkeit einer solchen Erweiterung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist nur dann anzunehmen, wenn die Erweiterung vornehmlich im spezialisierten Kernsortiment Bekleidung (für Sonder- und Übergrößen) erfolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² (inkl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht

Einzelhandelsverband Nord e.V.
Hopfenstraße 65
24103 Kiel
Telefon (04 31) 9 74 07-0
Telefax (04 31) 9 74 07-24
www.ehv-nord.de

Kieler Volksbank eG
BLZ 210 900 07
Kto. Nr. 90 004 507

Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI
Präsident: Hans Jürgen Frick

überschreiten dürfen) nicht überschreitet. Eine Ausweitung des Angebotsspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente ist im Sinne dieses Grundsatzes auszuschließen.“

Danach sind gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung des Angebots und des Betriebes durch eine zentrenverträgliche Erweiterung ausnahmsweise möglich. Der Antrag der Fa. Nortex geht jedoch über den vom Büro Junker und Kruse empfohlenen Erweiterungsrahmen hinaus. Dies betrifft sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Sortimentgestaltung. Wir sehen insoweit keine Vereinbarkeit mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts und regen an, die sich aus dem Konzept ergebenden Veränderungsmöglichkeiten zu Gunsten des Unternehmens auszuschöpfen, ggf. auch in Rücksprache mit dem Gutachterbüro Junker und Kruse.

Mit freundlichen Grüßen



D. Böckenholt
Hauptgeschäftsführer