

AZ: 61.1 he-sta

Neufassung

Drucksache Nr.: 0861/2008/DS

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	15.11.2011	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	17.11.2011	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	29.11.2011	Ö	vertagt
Ratsversammlung	14.12.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

O B M

Verhandlungsgegenstand:

Antrag der Firma Nortex Mode-Center Olhoff GmbH & Co. KG auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Gewerbegebiet Grüner Weg"

A n t r a g :

1. Dem Antrag der Firma Nortex Mode-Center Olhoff GmbH & Co. KG zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der abgeänderten Fassung vom 08.12.2011 wird nicht zugestimmt.
2. Einem Antrag der Firma Nortex Modecenter Olhoff GmbH & Co. KG, der auf dem Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes basiert und der damit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, wird eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

Begründung:

Die Firma Nortex Mode-Center Olhoff GmbH & Co. KG hat beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ einzuleiten, mit dem Ziel, sowohl die Einzelhandelsfläche als auch die Sortimente am Standort Grüner Weg zu erweitern.

Bestehende Einzelhandelsfläche und Planungsrecht

Am Standort Grüner Weg 9 - 11 sind zur Zeit ca. 10.700 m² Verkaufsfläche (VK) vorhanden, davon entfallen ca. 9.200 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung und ca. 1.500 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (SB-Markt insbesondere für Lebensmittelvollsortimenter). Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt insgesamt 16.200 m², hiervon entfallen auf die Firma Nortex 14.000 m² sowie auf die Firma Edeka einschließlich Bäckereiverkaufsstelle 2.200 m² BGF.

Der Bebauungsplan Nr. 123 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Grüner Weg“ setzt für das Sondergebiet folgende Nutzungen einschließlich deren höchst zulässige Fläche fest:

„Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Bruttogeschossfläche von höchstens 17.700 m² zulässig; hiervon sind höchstens 2.000 m² für den Betrieb 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 sowie Reiseutensilien, deren jeweilige Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten darf und der Betrieb einer Textilreinigung und eines Reisebüros zulässig (§ 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung [BauNVO]).“

Im Rahmen der Genehmigung des SB-Marktes wurde im Jahr 2007 von den o. a. Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit, indem die zulässige BGF für Bedarfsgüter des kurzfristigen Bedarfs um ca. 200 m² zu Lasten der Bekleidungsartikel erhöht worden ist.

Die Gesamtbruttogeschossfläche liegt derzeit um ca. 1.500 m² unter der im Bebauungsplan festgesetzten Bruttogeschossfläche in Höhe von 17.700 m².

Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im von der Ratsversammlung am 02.12.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster stellt Nortex als Sonderstandort des Typs B dar. Diese dienen als funktionale Ergänzungsstandorte für a-typische zentrenrelevante Angebote mit Alleinstellungsmerkmal in der Region, die somit in erster Linie zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters beitragen. Des Weiteren wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der spezialisierte Textilanbieter Nortex als ein für die Stadt Neumünster prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb benannt. Zur betrieblichen Standortsicherung werden folgende Aussagen dort getätigt: „Zur Sicherung der Ausstrahlungskraft und Attraktivität des gesamtstädtischen Angebots sowie der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster“

ter ist die betriebliche Standortsicherung dieses Betriebes 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 (incl. der Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten dürfen) nicht überschreitet. Eine Ausweitung des Angebotspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente ist im Sinne dieses Grundsatzes auszuschließen.“

Antrag der Firma Nortex und Stellungnahme der Verwaltung

Der Antrag der Firma Nortex Mode-Center Olhoff GmbH & Co. KG lautet wie folgt:

„1. Es wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Betriebsgelände der Firma Nortex Mode-Center Olhoff GmbH & Co. KG eingeleitet, durch den die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ geändert werden.

2. Planungsziele sind:

- a) Die Erweiterung der auf dem Betriebsgelände der Firma Nortex zugelassenen Bruttogeschossfläche von gegenwärtig 17.700 m² auf 20.000 m² (entsprechend 16.000 m² Nettoverkaufsfläche),
- b) die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für Güter des täglichen / kurzfristigen Bedarfs von derzeit 2.200 m² auf 4.000 m² (z. B. 800 m² für Edeka, 1.000 m² für Drogerie),
- c) die Festsetzung einer Fläche von 4.000 m² für Sortimente zur Abrundung des Outfits (Schuhe auf 2.500 m², Sportartikel, Parfümerie, Lederwaren, Schmuck / Modeschmuck, Uhren, Wohnbedarf, Heimtextartikel, Spielwaren und Reiseutensilien),
- d) die Zulassung kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen, insbesondere im Rahmen von Shop-in-Shop-Systemen und ähnlichen Verkaufsformen.“

Zu 1.

Gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist, und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder tlw. vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Ob das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes, das eine hinreichende Konkretisierung des Vorhabens fordert, ein geeignetes Instrument darstellt, ist grundsätzlich zu hinterfragen, da in der Begründung zum Antrag der Firma Nortex steht, dass flexible Reaktionsmöglichkeiten auf Änderungen der Anforderungen des Marktes erforderlich sind. Eher ist für diese Fallkonstellation ein „normaler“ (Angebots-)bepauungsplan zu wählen, der einen Rahmen setzt, innerhalb dessen zulässige Vorhaben durchgeführt werden können.

Zu 2 a)

Das Betriebsgelände von Nortex im festgesetzten Sondergebiet hat eine Größe von 28.000 m². Eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche auf 20.000 m² sowie die Ermöglichung von 16.000 m² Nettoverkaufsfläche erfordert eine deutliche Verdichtung des Plangebietes insbesondere im Hinblick auf den Stellplatznachweis. Die dann notwendig werdende Anzahl von Stellplätzen im festgesetzten Sondergebiet wäre nur durch die Errichtung einer Parkpalette nachzuweisen.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 2 b) - 2 d) beziehen sich auch auf 2 a).

Zu 2 b)

Der Bebauungsplan setzt für die Güter des täglichen / kurzfristigen Bedarfs derzeit 2.000 m² BGF fest. Diese wurden durch Befreiung auf 2.200 m² BGF erhöht. Die realisierte Verkaufsfläche beträgt derzeit 1.500 m². Werden die zusätzlichen 1.800 m² BGF zu ca. 70 % - 80 % Verkaufsfläche, so entstehen zusätzlich ca. 1.260 m² - 1.440 m² VK. Diese sollen z. B. für die Erweiterung von Edeka oder für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes genutzt werden.

In der Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster geht es primär darum, die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihrer Versorgungsfunktion so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer zentralörtlichen Bedeutung uneingeschränkt gerecht werden können. Dazu wurde ein hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren festgelegt. Maßgeblicher Grundsatz für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nach dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster ist der Grundsatz 2. Dort heißt es:

„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zulässig.“

Das Nahversorgungszentrum „Mühlenstraße“ für den Stadtteil Wittorf liegt ca. 800 m vom Standort Grüner Weg / Nortex entfernt. Eine Erweiterung des Standortes Grüner Weg würde dementsprechend das Nahversorgungszentrum in Wittorf deutlich schwächen und damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widersprechen.

Auch die Einordnung als Solitärstandort (wohnungsnahe Grundversorgung) kommt am Standort Grüner Weg nicht in Betracht, da die entsprechende Mantelbevölkerung (rd. 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius bei einem Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche) fehlt und eine deutliche Überschneidung des Einzugsbereiches zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich Mühlenstraße besteht. Außerdem dürfte lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept an solitären Standorten eine Größe von 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter nicht überschritten werden. Größere Lebensmittelvollsortimenter sind insbesondere den festgesetzten Versorgungszentren vorbehalten.

Zu 2 c)

Zunächst ist festzustellen, dass nicht klar definiert ist, ob es sich bei den 4.000 m² um Bruttogeschossfläche oder Verkaufsfläche handelt. Ist die Bruttogeschossfläche gemeint, entspricht dies ca. 3.200 m² Verkaufsfläche.

Die Rückrechnung auf die Verkaufsfläche ist deshalb so wichtig, da nur die Angabe der Verkaufsfläche eindeutig und steuerungsrelevant ist und alle gutachterlichen Aussagen sowie auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sich auf die Verkaufsfläche beziehen.

Bereits im geltenden Planungsrecht sind die Sortimente Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien jeweils bis zu einer Verkaufsfläche, die die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten darf (800 m² Verkaufsfläche) als Randsortimente zulässig.

Derzeit besteht in Neumünster für das Sortiment Schuhe / Lederwaren eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.700 m² wovon 3.100 m² auf den Hauptgeschäftsbereich (Innenstadt) entfallen. Bei einer Realisierung dieser Sortimente am Grünen Weg würde dies eine Zunahme für die Gesamtstadt um ca. 50 % und für die Innenstadt um ca. 80 % bedeuten. Dass dies deutlich negative Auswirkungen insbesondere auf den innerstädtischen Handel in diesen Sortimentssegmenten hat, liegt auf der Hand. Am Standort Grüner Weg gäbe es den weitaus größten Schuhanbieter in der Stadt.

Auch könnte bei den unkonkreten Antragsangaben das größte Schmuck- und Uhrencenter in Schleswig-Holstein entstehen. Mit dieser Aussage will die Verwaltung aufzeigen, welche Bandbreite solche Planungsziele haben könnten.

Insbesondere dieser Antragspunkt ist mit dem Grundsatz 1. des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster, der lautet, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig sind, nicht vereinbar, da es sich bei den Erweiterungsabsichten überwiegend um zentrenrelevante Sortimente handelt.

Darüber hinaus widerspricht dieser Antragspunkt auch den im Grundsatz 1 stehenden Ausführungen (s. o.) zum spezialisierten Textilanbieter Nortex. Dort wird davon ausgegangen, dass die Verträglichkeit einer Erweiterung anzunehmen ist, wenn die Erweiterung vornehmlich im spezialisierten Kernsortiment Bekleidung (für Sonder- und Übergrößen) erfolgt und eine Verkaufsfläche von 12.500 m² (incl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten dürfen) nicht überschreitet. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eindeutig von dem spezialisierten Textilanbieter Nortex ausgegangen, der in seinem Kernsortiment Bekleidung einschließlich der Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel eine Erweiterungsmöglichkeit auf 12.500 m² zu gebilligt bekommt. Der vorliegende Antragspunkt weicht davon sowohl von der Sortimentsauswahl (zusätzlich Parfümerie, Schmuck / Modeschmuck / Uhren, Wohnbedarf, Heimtextartikel, Spielwaren) als auch von der Gesamtverkaufsfläche für diese Sortimente sowie der Zuordnung als Randsortimente ab.

Zu 2 d)

Die Zulassung von kleinteiligen (kleinflächigen) Einzelhandelsnutzungen sind das klassische Merkmal von Einkaufszentren. In Verbindung mit den in 2 c) genannten Sortimenten und der in 2 a) genannten Größenordnung würde hier am Grünen Weg auch die Möglichkeit eröffnet, ein Einkaufszentrum mit vielfältigen, innenstadtrelevanten Sortimenten zu etablieren.

Davon unabhängig ist darauf hinzuweisen, dass ein Shop-in-Shop-System schon heute eingerichtet werden kann. Dies unter der Voraussetzung, dass es sich auf die genehmigten Kern-

und Randsortimente beschränkt und bestimmte Bedingungen (keine eigene bauliche Einheit, keine eigene Betriebseinheit / neue Betriebsform und eine Zentralkasse) eingehalten werden.

Ein klassisches Shop-in-Shop-System mit abgetrennten Ladeneinheiten in den Verkaufsräumen der Firma Nortex wäre als Einkaufszentrum / Fachmarktzentrum zu klassifizieren. Zu erwarten wären dann jeweils Betriebseinheiten mit einem Mixed aus größeren und kleineren Läden, die gerade nicht an diesen nicht integrierten Standort befördert werden sollen.

Auszuschließen ist auch nicht, dass sich der Textilanbieter Nortex ganz oder tlw. vom Standort zurückzieht und diesen mit anderen Textilanbietern bzw. Textilketten ersetzt. Ebenso wäre ein Verkauf der Immobilie möglich, die dann alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums hätte.

Raumordnerische Betrachtung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 definiert Grundsätze und Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel.

Nach dem Beeinträchtigungsverbot dürfen durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen die Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren innerhalb und außerhalb der zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sollte dem Antrag stattgegeben werden, wäre in einer Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen, dass von diesem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf vorhandene Versorgungsbereiche - in Neumünster und außerhalb - zu erwarten sein werden.

Außerdem sind nach dem städtebaulichen Integrationsgebot großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten (Versorgungsbereiche) zulässig.

Bei dem in dem Antrag der Firma Nortex geplanten Änderungs- und Erweiterungsabsichten sind die o. g. Ziele der Raumordnung betroffen, da der Standort der Firma Nortex keinen eigenen Versorgungsbereich bildet und auch keinem Versorgungsbereich angehört. Sowohl das Beeinträchtigungsverbot als auch das städtebauliche Integrationsgebot sind als Ziele der Raumordnung definiert. Ziele sind der Abwägung der Gemeinde nicht zugänglich, d. h. sollte die Landesplanung hier einen Zielverstoß feststellen, ist eine Planänderung oder Planaufstellung unzulässig.

Die letzten Novellen der Planungsgesetze auf Bundes- und Landesebene (Raumordnungsgesetz, Baugesetzbuch, Landesraumordnungspläne) hatten alle das Ziel, mit Blick auf die Einzelhandelsentwicklung, eine Stärkung der Zentren und Versorgungsbereiche zu befördern und die Entwicklung an nicht integrierten Standorten einzuschränken. Gleichzeitig sind dabei die Abwehrrechte von Gemeinden gegenüber Planungen von Nachbargemeinden deutlich gestärkt worden. D. h., dass die Planungshoheit der Gemeinde eingeengt worden ist und eine uneingeschränkte Einzelhandelsentwicklung auf dem eigenen Gemeindegebiet nicht mehr ohne Weiteres umsetzbar ist.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung binden strikt die öffentlichen Stellen (hier: Die Stadt Neumünster) bei ihren Planungen; § 14 Raumordnungsgesetz eröffnet die Möglichkeit, raumbedeutsame Maßnahmen, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen, zu untersagen.

Verhältnis des Antrages zum geplanten innerstädtischen Einkaufszentrum

Soweit die Planung eines Einkaufszentrums sowie die über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hinausgehenden Erweiterungsabsichten der Firma Nortex parallel verfolgt werden, sind die relevanten Auswirkungen im Sinne von Verträglichkeit nach innen und außen additiv zu betrachten. Dies könnte dazu führen, dass sich aus dieser Zusammenschau Unverträglichkeiten ergeben, die die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt in Frage stellen könnten.

Entwicklungsperspektiven für die Firma Nortex am Standort Grüner Weg

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 123 2. Änderung „Gewerbegebiet Grüner Weg“ wird derzeit hinsichtlich seiner zulässigen Nutzungen nicht ausgeschöpft. Außerdem können die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgeschlagenen Erweiterungen (s. o.) nach Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens (3. Änderung Bebauungsplan Nr. 123) ausgeschöpft werden. Damit könnte die Verkaufsfläche von derzeit ca. 9.200 m² auf 12.500 m² erweitert werden und innerhalb dieser Verkaufsflächenerweiterung zusätzlich das Sortiment Sportartikel bis zu einer Größenordnung von 800 m² aufgenommen werden. Des Weiteren kann das Shop-in-Shop-System zu den o. g. Bedingungen sofort umgesetzt werden.

Auswirkungen des Antrages auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage der vorgeschlagenen Planungsziele beschlossen werden, könnte dies Auswirkungen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster haben, wenn gerichtlich festgestellt wird, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgrund der deutlichen Abweichungen von den Grundsätzen 1 und 2 nicht mehr als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu betrachten sei.

Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind der Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ sowie weitere 6 Bebauungspläne zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht worden. Je nach gerichtlicher Überprüfung von Bebauungsplänen im Hinblick auf den Bestand des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes könnten Bebauungspläne insbesondere dann, wenn sie nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt worden sind, ihre inhaltliche Grundlage verlieren und dürfen nicht mehr angewendet werden. Dies würde auch für die zur Zeit noch in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne zur Regelung von Einzelhandel gelten.

Ohne ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die Steuerung von Einzelhandel zugunsten der Versorgungszentren und einer wohnungsnahen Grundversorgung deutlich erschwert.

Auch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Grundlage des vorgelegten Antrages kann nicht gelingen, da die Säulen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit den Grundsätzen 1 und 2 so sehr ins Wanken geraten, dass das dahinter liegende Zentrenmodell zusammenbricht. Hinzu kommt, dass an anderen Standorten außerhalb der Versorgungszentren Begehrlichkeiten nach Sortiments- und Verkaufsflächenerweiterungen geweckt werden. Auch die auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzept fußende Investitions- und Planungssicherheit in den Versorgungszentren wäre nicht mehr gegeben.

Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorliegende Antrag mit den genannten Planungszielen den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht und auch nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Bezug auf Einzelhandel übereinstimmt. Aufgrund dieser Sachlage bestehen so gut wie keine Chancen, den beantragten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einer Rechtskraft zu führen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dem Antrag in der vorliegenden Fassung nicht zuzustimmen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Nortex am Standort Grüner Weg werden in dieser Vorlage aufgezeigt. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die derzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten von Nortex im Rahmen ihres Bekleidungsassortiments sowie der beschriebenen Randsortimente erheblich sind. Ein Antrag, der mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Übereinstimmung steht, würde von der Verwaltung begrüßt und könnte kurzfristig im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens umgesetzt werden. Diese Aussage schließt ausdrücklich auch ergänzende / alternative Projektentwicklungen der Firma Nortex in der Innenstadt mit ein. Dort gibt es aufgrund der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Bezug auf die Sortimente keinerlei Einschränkungen oder Entwicklungshemmnisse für die Firma Nortex.

Hinweis

Mit Datum vom 01.08.2011 ist bei der Verwaltung ein Bauantrag der Firma Nortex eingegangen (Erweiterung der Verkaufsräume). Mit dem Antrag werden die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ eröffneten Möglichkeiten komplett ausgeschöpft. Der Bauantrag befindet sich im Bearbeitungsverfahren, die Genehmigungsfähigkeit kann in Aussicht gestellt werden.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Antrag der Firma Nortex
- Auszug Bebauungsplan Nr. 123 2. Änderung
- Auszug Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Auszug Landesentwicklungsplan
- Externe Stellungnahmen
- Stellungnahme des Fachdienstes Stadtplanung und -entwicklung vom 12.12.2011