

AZ: IV 61-26-123

Drucksache Nr.: 1098/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	14.12.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Antrag auf Änderung des Bebauungspla-
nes Nr. 123 "Gewerbegebiet Grüner Weg"**

A n t r a g :

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ für den Bereich des Sondergebietes unter Berücksichtigung der in der Begründung aufgeführten Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der Firma Nortex vorzubereiten. Als Änderungsinhalte kommen in Betracht:

- Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für Güter des täglichen Bedarfs auf max. ca. 3.000 m²,
- Lockerung der Flächenbeschränkung für bestehende Randsortimente auf max. je 1.000 m²,
- Eröffnung baulicher Möglichkeiten für zusätzliche Vertriebsformen (z.B. Lagerflächen für Versandhandel).

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Firma Nortex hat mit Schreiben vom 14.08.2006 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gestellt (siehe Anlage). Es wird hierin eine weitestgehende Öffnung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Verkaufs von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten beantragt. Dies wird u. a. mit der Inbetriebnahme der Einzelhandelsstandorte Kaltenkirchen (Dodenhof) und der Erweiterung des CITTI-Marktes sowie mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC) an der Südumgehung in Neumünster begründet. Durch diese Ansiedlungen werde ein Kaufkraftabfluss bewirkt, der die Existenz der Firma Nortex am Standort Grüner Weg gefährde. Im Interesse einer Bestandssicherung für diesen Einzelhandelsstandort müsse eine grundlegende Umstrukturierung des Ladenbesatzes ermöglicht werden. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123, 2. Änderung „Gewerbegebiet Grüner Weg“ festgesetzte Zulässigkeitsrahmen, der im wesentlichen auf den Bestand zugeschnitten sei, solle durch Regelungen ersetzt werden, die flexible Möglichkeiten zur Nutzung des Grundstückes durch unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe eröffnen.

Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123, 2. Änderung „Gewerbegebiet Grüner Weg“ sind auf dem Grundstück der Fa. Nortex großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Bruttogeschossfläche von höchstens 17.700 m² zulässig. Als Hauptsortiment für den Großteil der Fläche sind Bekleidungsartikel vorgeschrieben; daneben sind die dazugehörigen Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien zulässig, wobei deren jeweilige Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten darf. Von der o.g. Geschossfläche dürfen des weiteren höchstens 2.000 m² für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs (u. a. Nahrungsmittel ...) genutzt werden; außerdem ist der Betrieb einer Textilreinigung und eines Reisebüros zulässig. Insgesamt werden somit durch den Bebauungsplan Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die dem Charakter des Traditionsunternehmens Nortex am bestehenden Standort - großflächiges Textilfachgeschäft mit entsprechenden Randsortimenten sowie einzelnen angelagerten Zusatznutzungen - entsprechen und in diesem Rahmen weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen. So wurde die zulässige Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 (Inkrafttreten: Februar 2002) gegenüber den vorher geltenden Festsetzungen um 2.500 m² erhöht; diese Erweiterungsmöglichkeit wurde bislang jedoch nicht ausgeschöpft.

Die seitens der Fa. Nortex beantragten Änderungen des Bebauungsplanes umfassen die folgenden Aspekte:

- Die insgesamt zulässige Geschossfläche soll von 17.700 m² auf 20.000 m² erhöht werden.
- Die zulässige Geschossfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel etc.) soll von 2.000 m² auf 5.000 m² erhöht werden.
- Für die übrigen Flächen soll die geltende Beschränkung auf ein Hauptsortiment (Bekleidungsartikel) entfallen. Es sollen Einzelhandelsbetriebe mit einem weiten Spektrum zentrenrelevanter Sortimente (Bekleidungsartikel, Schuhe, Lederwaren, Reiseutensilien, Sportartikel, Outdoor- und Trekkingartikel sowie Elektro- und Elektronikartikel für Haushalt, Büro und Unterhaltung) ohne weitere Beschränkung der Anzahl, Art und Größe zulässig sein.

Nach Vorstellung der Fa. Nortex soll durch die angeregte Erweiterung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende und künftig zu erwartende Umsatzrückgänge im Bekleidungssektor durch eine grundsätzliche Umstrukturierung des Standortes zu kompensieren: Einerseits soll das bestehende Verkaufsflächenangebot am Standort bei Bedarf insgesamt deutlich erhöht werden können, andererseits sollen die im Bekleidungsbereich ggf. aufzugebenden Verkaufsflächen durch neue Angebote möglichst flexibel nachgenutzt werden können. Diese neuen Angebote sollen nicht nur als Randsortimente zum bestehenden Hauptsortiment, sondern auch als eigenständige Verkaufseinheiten mit abweichenden Sortimenten (z.B. Elektroartikel) entstehen können.

Die beantragte Lockerung der einschränkenden Bebauungsplanfestsetzungen würde eine flexible Reaktion der Fa. Nortex auf die sich deutlich verändernden Rahmenbedingungen im betroffenen Warenssegment Bekleidung ermöglichen. Auf diese Weise könnte die Funktion als Einzelhandelsstandort und somit auch die Werthaltigkeit der betreffenden Immobilie am Grünen Weg nachhaltig gesichert bzw. gesteigert werden.

Auf der anderen Seite würde die beantragte Umplanung auf dem Nortex-Grundstück ein umfangreiches Einzelhandelsangebot mit einem breiten Spektrum nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ermöglichen, das sich vom bestehenden Charakter des Standortes erheblich unterscheidet. So kann innerhalb des gewünschten Festsetzungsrahmes beispielsweise ein Lebensmittelangebot entstehen, dessen Dimension die klassische Nahversorgungsfunktion deutlich überstiegt (kleines SB-Warenhaus oder moderner Vollsortimenter plus zwei Discounter). Des Weiteren kann auf einer Geschossfläche von max. 15.000 bis 20.000 m² eine nicht bestimmbare Anzahl von Betrieben aller Art mit klassischen zentrenrelevanten Warensortimenten verschiedener Branchen angesiedelt werden. Unter anderem wäre in diesem Rahmen auch eine Umstrukturierung des Bereiches zu einem Einzelhandelsstandort in der Art eines Fachmarktzentrums oder eines weiteren FOC / DOC zulässig. Hiermit wird deutlich, dass die Flexibilität der gewünschten Regelungen eine zuverlässige Einschätzung der von einem solchen Standort ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen nicht erlaubt. Insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Belange sowie der Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur, v.a. auf die Nahversorgung im Stadtteil sowie die Versorgungsfunktion der Innenstadt, wären hinreichende Aussagen kaum möglich. Es lässt sich jedoch bereits ohne weitere diesbezügliche Untersuchungen feststellen, dass im Rahmen der beantragten Festsetzungen auch solche Nutzungen zulässig wären, durch die eine starke Beeinträchtigung sowohl der Innenstadt als auch der Nahversorgungsbereiche ausgelöst würde.

Aus den o.g. Gründen wird seitens der Verwaltung eine Öffnung der Bebauungsplanfestsetzungen in der beantragten Form nicht unterstützt. Es sollte jedoch untersucht werden, inwieweit eine Lockerung der geltenden Beschränkungen ermöglicht werden kann unter der Prämisse, einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Betriebes unter den geänderten Rahmenbedingungen zu ermöglichen, andererseits jedoch die bestehende Standortausrichtung grundsätzlich beizubehalten und somit schädliche Auswirkungen auf andere Versorgungszentren zu vermeiden. Grundsätzlich sollte eine solche Erwägung auf der Basis gesicherter Erkenntnisse über die zu erwartenden Effekte der Ansiedlung des Designer Outlet Centers und im Rahmen einer gesamtstädtischen Konzeption zum weiteren Umgang mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen erfolgen. Es erscheint jedoch vertretbar, bereits im Vorgriff auf eine übergeordnete konzeptionelle Betrachtung mögliche Optionen zur Sicherung und Entwicklung dieses Standortes zu erwägen. Denkbar wären in diesem Rahmen ggf. die folgenden Möglichkeiten, deren städtebauliche Vertretbarkeit allerdings im weiteren Verfahren noch zu untersuchen ist:

- Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für Güter des täglichen Bedarfs auf max. ca. 3.000 m²,
- Lockerung der Flächenbeschränkung für bestehende Randsortimente auf max. je 1.000 m²,
- Eröffnung baulicher Möglichkeiten für zusätzliche Vertriebsformen (z.B. Lagerflächen für Versandhandel).

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage der genannten Optionen ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 vorzubereiten.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Ausschnitt des Bebauungsplanes
- Schreiben der Firma Nortex vom 14.08.2006