

persönlich angenommen per E-Platzbestätigung ✓ a

/ Fd 61

m.d. Bitte um weitere

20. SEP. 2011

Veranlassung

**NORTEX**  
MODE-CENTER

i.A.  
Pries

Ota

Geschäftsleitung

28.9.2011

Sachgebiet I		
Stadtplanung und Stadtentwicklung		
29. SEP. 2011		
Ein- gang		
61/1	61/2	61/3

Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
 Fachdienst Bau und Umwelt  
 Neues Rathaus  
 Großflecken 59  
 24534 Neumünster

20.09.2011

**Antrag nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Tauras,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersenden wir Ihnen den Antrag der Firma NORTEX Mode-Center Ohlhoff GmbH & Co KG auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ mit der Bitte um entsprechende weitere Veranlassung.

Die Begründung hierfür ist im Antragschreiben selbst enthalten. Weiterhin sei noch darauf hingewiesen, dass ein solcher Beschluss bzw. die Einleitung des beantragten Bebauungsplanverfahrens keinesfalls offensichtlich rechtswidrig wäre. Sofern Bedenken im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster bestehen sollten, sei an dieser Stelle nur verwiesen auf das

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.01.2009 – 4 C 16/07 –, BVerwGE 133, S. 98 ff.

Nortex Mode-Center  
 Grüner Weg 9-11 • 24539 Neumünster • Postfach 22 20 • 24512 Neumünster • Telefon 04321 / 87 00-0 • Fax 04321 / 87 00 222  
 Internet: www.nortex.de • E-Mail: info@nortex.de

Ohlhoff GmbH & Co KG • Kommanditgesellschaft • Amtsgericht Kiel HRA 12 NM  
 Persönlich haftende Gesellschafterin: Verwaltungsgesellschaft Ohlhoff mbH • Amtsgericht Kiel HRB 125 NM  
 Geschäftsführer: Dieter Ohlhoff • Ingrid Först • Dipl.-Wirtschafts-Ing. Uwe Schumann

Hierin betont das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich, dass solche Konzepte keine absolut bindende Wirkung entfalten und von ihrem Inhalt im Rahmen einer planerischen Abwägung abgewichen werden kann. Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen – wie hier – bauleittechnisch die Entwicklung eines bereits bestehenden Standorts ermöglicht werden soll. Insbesondere führt das Bundesverwaltungsgericht insofern aus:

„Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Zu den sonstigen Planungen im Sinne der Vorschrift gehören auch Zentrenkonzepte. Da deren Ergebnisse in der Bauleitplanung der Abwägung unterliegen, kommt ihnen nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu [...].

Aus der mangelnden Bindungswirkung von Zentrenkonzepten folgt, dass ihre Vorgaben im Rahmen der Abwägung aller städtebaulich erheblichen Belange zurückgestellt werden dürfen. Der flexible Maßstab des planerischen Abwägungsgebots ermöglicht es, die sich aus den konkreten Verhältnissen ergebenden öffentlichen Interessen und die privaten Belange der betroffenen Eigentümer in einen gerechten Ausgleich zu bringen. [...] Es macht deshalb einen abwägungsrelevanten Unterschied, ob ein Baugrundstück bereits baulich genutzt wird und damit Grundlage beruflicher oder privater Lebensgestaltung geworden ist, die im Grundsatz aufrecht erhalten, aber an die sich ändernden Marktgegebenheiten oder Lebensumstände angepasst werden soll, oder ob es lediglich als Vermögenswert betrachtet wird.“

(Hervorhebungen hinzugefügt)

Mithin kann keinesfalls angenommen werden, der hier gestellte Antrag wäre offensichtlich rechtswidrig. Die Frage, ob und inwieweit im Wege der planerischen Abwägung von den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgewichen wird, hat vielmehr im Rahmen des einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens und durch die hierzu berufene Ratsversammlung entschieden zu werden, keinesfalls zuvor.

Es wird daher sehr höflich gebeten und ausdrücklich beantragt, das mit diesem Schreiben und dem anliegenden Antrag beantragte Bebauungsplanverfahren einzuleiten und alle hierzu notwendigen Schritte einzuleiten.

Für eine Rücksprache stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dieter Ohlhoff

  
Uwe Schramm

  
Ingrid Först

Anlage : Antrag auf  
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123  
« Gewerbegebiet Grüner Weg »

**Antrag der Firma**

**NORTEX Mode-Center Ohlhoff GmbH & Co KG, Grüner Weg 9-11, 24539 Neumünster**

**auf**

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“**

Die Firma NORTEX Mode-Center Ohlhoff GmbH & Co KG, Grüner Weg 9-11, 24539 Neumünster beantragt gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB hiermit folgendes:

1. Es wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Betriebsgelände der Fa. Nortex Mode-Center Ohlhoff GmbH & Co KG eingeleitet, durch den die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ geändert werden.
2. Planungsziele sind:
  - a) die Erweiterung der auf dem Betriebsgelände der Fa. Nortex zugelassene Bruttogeschossfläche von gegenwärtig 17.700 m<sup>2</sup> auf 20.000 m<sup>2</sup> (entsprechend 16.000 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche),
  - b) die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit für Güter des täglichen/kurzfristigen Bedarfs von derzeit 2.200 m<sup>2</sup> auf 4.000 m<sup>2</sup>(z.B. 800 m<sup>2</sup> für EDEKA, 1000 m<sup>2</sup> für Drogerie),

- c) die Festsetzung einer Fläche von 4.000 m<sup>2</sup> für Sortimente zur Abrundung des Outfits (Schuhe auf 2500 m<sup>2</sup>, 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.

### **B e g r ü n d u n g**

Im Bereich des Textilhandels in der Stadt Neumünster werden sich in Zukunft gravierende Veränderungen ergeben. Diese beziehen sich zum einen auf

- die segmentbezogene Nachfragesituation sowie
- das marktrelevante Umfeld

und zum anderen

- auf die Usancen der Offerierung und Präsentation von Waren insbesondere im Textilbereich.

Um zur Sicherung ihres Standortes, der dort vorhandenen Arbeitsplätze und ihrer wirtschaftlichen Betätigung angemessen auf diese Entwicklungen und Veränderungen reagieren zu können, ist für die Firma Nortex zwingend eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche, insbesondere aber die Ermöglichung flexibler Reaktionsmöglichkeiten auf Änderungen der Anforderungen des Marktes erforderlich. Aus diesem Grunde ist die Firma Nortex auf die dargestellte Änderung der bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten angewiesen.

Auch die Stadt Neumünster hat darüber hinaus unter den Gesichtspunkten sowohl

- des Ausbaus der Stellung von Neumünster als einem in zentraler Lage in Schleswig-Holstein gelegenen Schwerpunktstandort für Textil-Facheinzelhandel

als auch

- des Erhalts der Wirtschaftskraft des Stadtteils Wittorf,

und schließlich

- der Sicherung von gegenwärtig über 250 qualifizierten Arbeitsplätzen

ein städtebauliches Interesse an der Konsolidierung des Betriebsstandortes der Fa. Nortex.

Aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen hält es die Firma Nortex für den besten Weg, die hierzu erforderliche Änderung der gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ im Wege der Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzunehmen.

Die Fa. Nortex Mode-Center Ohlhoff GmbH & Co KG als Vorhabenträgerin wird ferner innerhalb eines Monats nach positiver Beschlussfassung über die Einleitung des hier beantragten Bebauungsplanverfahrens einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Entwurf für einen Durchführungsvertrag vorlegen.

Neumünster, den 20.09.2011

  
Dieter Ohlhoff

  
Uwe Schumann

  
Ingrid Först