

N I E D E R S C H R I F T

über die Bürgeranhörung zur zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

Datum: Donnerstag, 8. Februar 2007

Ort: Stadthalle, Kleinflecken

Zeit: 19.00 Uhr bis 21.00 Uhr

Beteiligte:

Herr Arend	- Erster Stadtrat
Herr Schulz	- Fachbereichsleiter IV
Herr Hörst	- Fachbereichsleiter VI
Herr Heilmann	- Fachdienstleiter Stadtplanung
Herr Kock	- Büro Moritz Kock, Architekt für McArthur Glen, Potsdam
Herr Kruse	- Büro Junker + Kruse, Dortmund
Herr Föhrer	- Büro Junker + Kruse, Dortmund
Herr Dr. Großmann	- Spanheimer Bornemann Großmann (SBI), Hamburg
Herr Dr. Burandt	- LAIRM Consult, Hammoor
Herr Dünckmann	- Fachdienst Stadtplanung, zugleich als Protokollführer
Herr Jans	- Fachdienst Stadtplanung, zugleich als Protokollführer

Zu der Bürgeranhörung sind alle Stadtteilbeiräte mit Schreiben vom 18. Januar 2007 eingeladen worden. An der Bürgeranhörung, die vorher in der Tagespresse durch amtliche Bekanntmachung und im Internet angekündigt worden war, nehmen **ca. 260 Bürger** teil.

Einleitend werden von den Vertretern der Stadt Neumünster die Zielsetzung und Hintergründe der laufenden Verfahren sowie der Ablauf der Bauleitplanverfahren dargestellt. Danach stellt Herr Kock die ersten Planentwürfe vor. Anschließend werden von den anwesenden Gutachtern Junker + Kruse (Einzelhandel), SBI (Verkehr) und LAIRM Consult (Lärm) die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen dargestellt. Im Anschluss daran erhalten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Zusammengefasst ergeben sich hieraus nachstehende Fragen / Anregungen, die wie folgt beantwortet werden:

Rechtsanwalt Prof. Ewer (Kiel) für die Firma Nortex

stellt in seinem Vortrag folgende Forderungen bzw. hebt auf folgende Punkte ab:

- Die Stadt solle von der Planung des DOC in Neumünster Abstand nehmen,
- in der Wirkungsanalyse sei die Situation des Textileinzelhandels in Schleswig-Holstein nicht berücksichtigt worden,
- in der Wirkungsanalyse sei nicht explizit auf die Inbetriebnahme der Erweiterung des Möbelhauses Dodenhof in Kaltenkirchen (8.900 m² Verkaufsfläche für Bekleidung und Spielwaren) und Erweiterung des CITTI-Marktes in Kiel (12.000 m² für Bekleidung / Textilien / Lederwaren / Sport- und Spielwaren) verwiesen worden, die schon zu erheblichen Umsatzumverteilungen geführt hätten,

- in der Wirkungsanalyse sei die Umsatzumverteilung nicht richtig ermittelt worden, weil die Flächenproduktivitäten mit 3.700,00 € / m² bis 4.200,00 € / m² zu niedrig angesetzt worden seien; richtiger seien Werte in Höhe von 4.800,00 € / m² bis 5.500,00 € / m² unter Verweis auf Angaben der BBE und der CIMA; die CIMA soll im Auftrag der Firma Nortex die Wirkungsanalyse kritisch untersuchen,
- die in der Wirkungsanalyse prognostizierte Zentralitätssteigerung könne nicht richtig sein, da die Gewichtung zwischen Einzugsgebiet und Umsatzumverteilungsgebiet nicht stimme,
- das Vorhaben führe zu weiteren Trading-down-Effekten in Wittorf, wenn die Firma Nortex aufgeben sollte,
- es liegt wieder nur eine einzel- / vorhabenbezogene Wirkungsanalyse vor, notwendig wäre aber endlich eine gesamtstädtische Betrachtung und zudem sei das schon seit längerer Zeit geforderte Einzelhandelskonzept bislang nicht vorgelegt worden,
- wenn die Planung schon nicht zu stoppen sei, müssten spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Firma Nortex getroffen werden, z. B. müssten Designer-Marken einen Anteil ≥ 5 % im DOC haben, weil sonst Umsatzumverteilungswerte von bis zu 50 % zu erwarten seien,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssten durch privatrechtliche Verträge gesichert werden,
- die Verkaufsfläche sollte auf 17.000 m² reduziert werden, wobei insbesondere die Verkaufsfläche für Textilien zu beschränken sei und
- es würde mit zweierlei Maß gemessen; Nortex und anderen Einzelhändlern wird nicht die Flexibilität gewährt wie den Investoren für das DOC oder des CITTI-Marktes mit seinem ausgesprochenen Event-Charakter. Für Nortex müsse zumindest eine Gleichbehandlung gewährleistet werden.
- Weiterhin bemängelt RA Ewer die fehlende Berücksichtigung des Integrationsgebotes und stellt abschließend die Frage, ob es stimme, dass in einer ersten Präsentation der Wirkungsanalyse von einer Schließung der Firma Nortex aufgrund der Auswirkungen des DOC gesprochen wurde und dieses jetzt nicht mehr präsentiert wurde.

Antworten:

Herr Arend erklärt, dass über Gerüchte zu Aussagen von / über Gutachten und andere Bauleitplanverfahren nicht debattiert werde.

Herr Kruse verweist auf den vorgegebenen rechtlichen Rahmen der Wirkungsanalyse – Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsgrundsatzgesetz, Landesraumordnungsplan), das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte sowie die des Bundesverwaltungsgerichtes. Die der Wirkungsanalyse zugrunde liegenden Zahlen der Flächenproduktivitäten beruhen auf Echtzahlen aus in Betrieb befindlichen DOC, nämlich dem in Zweibrücken und dem in Ochtrup. Die Angaben zur Umsatzumverteilung beruhen auf einer Worst-Case-Betrachtung, nämlich der Konzentration der Umverteilung (komplett) auf Neumünster und nicht auf den Raum (Einzugsgebiet). Die Auswirkungen auf die Firma Nortex werden in der Wirkungsanalyse nicht wegdiskutiert, sondern explizit angesprochen; Nortex sei allerdings kein zentraler Versorgungsbereich, sondern ein singulärer Standort; die Betroffenheit sei somit alleine eine betriebswirtschaftliche und keine städtebauliche.

Herr Hörst erklärt in seiner Antwort, dass der Wunsch der Firma Nortex auf den Verzicht eines DOC keine Handlungsmaxime mehr sei, mit Verweis auf die Bestrebungen der Gemeinde Reinfeld in Zusammenarbeit mit der Stadt Lübeck, die Aussagen der Landesplanung / -regierung zu einem DOC in Schleswig-Holstein sowie mit Blick auf die Bürgerversammlung aus dem Jahr 2005. Die Stadt Neumünster dürfe nicht nur das DOC und die Firma Nortex im Blickfeld haben, sondern müsse auch die Interessen der Firma Karstadt und der Innenstadt berücksichtigen. Ziel der Stadt Neumünster sei es, ein attraktives DOC zu bekommen, eine attraktive Innenstadt und den Standort Nortex zu erhalten, wobei man mit letztgenannter Firma seit längerer Zeit im Gespräch sei. Anschließend erläutert Herr Hörst, warum das Integrationsgebot des Landesraumordnungsplanes nicht in Gänze umsetzbar sei unter Verweis auf die erforderlichen Grundstücksflächen u. a. für den ruhenden Verkehr, die fehlende Flächenverfügbarkeit, die Verkehrsanbindung der ausgeschiedenen Standorte u. a. Die Stadt Neumünster sei sich bewusst, dass sie bis zur Genehmigung der Planung noch etliche Aufgaben zu bewältigen habe.

Herr Pötzsch stellt die Frage nach der verkehrlichen Abwicklung, ob es Konzepte gebe, wie der Verkehr vom DOC in Richtung Innenstadt bewältigt werden könne, insbesondere der ruhende Verkehr, und stellt zudem die Frage nach einer Primärdatenerhebung. Abschließend erklärt Herr Pötzsch, dass das DOC als Chance für Neumünster zu sehen sei.

Antworten:

Zum Thema Verkehr erklärt Herr Hörst, dass gerade die Anbindung des DOC an die Innenstadt über die Altonaer Straße vertieft untersucht würde. Zu den Primärdaten verweist Herr Kruse auf Vor-Ort-Erhebungen, und dass für Neumünster ein vorhandener und fortgeschriebener Datensatz, der überprüft wurde, verwendet wurde.

Herr Nitzsche (Geschäftsleiter Nortex) verweist darauf, dass die Hälfte der anwesenden Besucher Beschäftigte der Firma Nortex seien, die Angst um ihren Arbeitsplatz hätten und stellt folgende Frage: Gehen auch Sie davon aus, dass Nortex mittelfristig nur dann überleben kann, wenn es ebenso wie das FOC, unter einem Dach diese Flächenpräsentation der einzelnen Marken / Lieferanten und andere Produktgruppen Verkaufsmöglichkeiten bieten muss? Und schließt an, dieses sei eine einfache Frage, die mit einem Ja oder Nein beantwortet werden könne.

Antwort:

Diese Frage wird von Herrn Kruse mit Ja beantwortet.

Frau Hinz (Textilberatung u. a. für die Firma Nortex)

Frau Hinz erklärt, dass sie als Textilberaterin sehr viel unterwegs sei und deshalb auch die Situation in Ingolstadt und Wertheim kenne. Dort hätten sehr wohl Geschäfte wegen der FOC geschlossen. Bei der Ansiedlung eines DOC in Neumünster hätte die Firma Nortex nur eine Überlebenschance bei einer äußersten Flexibilität in der Sortimentsgestaltung. Zudem seien FOC und DOC sehr unterschiedlich zu sehen, die Begrifflichkeiten müssten noch geklärt werden.

Herr Schleiffahrt (Geschäftsführer der Firma Nortex) führt aus, dass das Überleben der Firma Nortex durch die Erweiterungen von Dodenhof und CITTI schon erschwert worden sei. Die Ansiedlung des DOC wäre der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen bringt, das Überleben wäre also unmöglich.

Antwort:

Herr Kruse erklärt, dass es zu den Begriffen DOC und FOC eine babylonische Sprachverwirrung gäbe. Es gibt in Europa und in der Bundesrepublik kein DOC, das nur mit Designerware / -marken wie Dolce & Gabbana, Versace etc. betrieben würde. Der Anteil solcher Marken läge bei max. 20 %, in der Regel jedoch bei 10 % - 15 %. Das Hauptangebot bestehe aus hochpreisiger Markenware. Die Bezeichnung DOC bzw. FOC sei im Prinzip egal; wichtiger sei, dass die Atypik dieser Verkaufsform vertraglich und planerisch festgeschrieben würde.

Frage:

Ein Bürger fragt nach der Verkehrsuntersuchung. Es sei zu erkennen, dass nur die Hauptachsen untersucht worden seien, da die Verkehrswege im Zentrum von Wittorf nicht angeführt worden seien und somit der Schleichverkehr auch nicht berücksichtigt worden sei.

Antwort:

Dr. Großmann führt dazu aus, dass das vorgestellte Modell sich auf die Hauptverkehrszüge beschränke, dieses in der jetzigen Phase aber durchaus ausreichend sei. Wenn der Verkehr auf den Hauptverkehrszügen funktioniert, ist nicht mit wesentlichen Schleichverkehren zu rechnen, zudem seien Schleichverkehre immer da. Die Abwicklung des Verkehrs in Wittorf wäre Aufgabe eines Maßnahmenkonzeptes.

Herr Raduschewski (Geschäftsführer der Firma Karstadt) sieht eine erhebliche Gefährdung des Karstadtwarenhouses mit Verweis auf die vorgestellte Wirkungsanalyse und deren Aussage „die Innenstadt sei ohne Karstadt vorstellbar“ und möchte wissen, wie die flankierenden Maßnahmen aussehen sollen, die das Überleben von Karstadt und anderen Geschäftsbetreibern in der Innenstadt sichern sollen.

Antwort:

Herr Kruse antwortet, dass seine Aussage „die Stadt funktioniert auch ohne Karstadt“ gewesen sei, obwohl lt. Wirkungsanalyse eine Geschäftsaufgabe von Karstadt für den Bereich des Großfleckens durchaus problematisch werden könnte. Herr Arend erklärt dazu, dass Neumünster ohne das Karstadtwarenhaus nicht vorstellbar sei und verweist auf die Gespräche mit der Landesplanung und die bereits angesprochenen Untersuchungen zur Innenstadt und zum Thema Verkehr.

Frau Reese spricht die Lärmproblematik an. Die Knotenpunkte Altonaer Straße und Saalestraße würden besonders hervorgehoben. Wie kommt es, dass keine zusätzliche nennenswerte Belastung festgestellt wurde? Ist dies nicht untersucht worden und ist die Höhenlage der B 205 berücksichtigt worden?

Antwort:

Dr. Burandt erklärt in seiner Antwort dazu, dass die B 205 hoch belastet sei, insbesondere durch den Lkw-Verkehr. Das geplante DOC würde aber hauptsächlich Pkw-Verkehr verursachen. Die Zunahme des Pkw-Verkehrs – vor allem am Samstag – würde aber nicht den geringeren Anteil des Lkw-Verkehrs am Samstag aufwiegen. Die rechnerisch ermittelte Mehrbelastung würde unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Die Höhenlage der B 205 ist in die Berechnungen einbezogen worden.

Herr Homann zeigt sich verwundert über die Zusage des Ersten Stadtrates an die Firma Karstadt. Seines Erachtens sind Managementfehler entscheidend, ob ein Geschäftshaus geschlossen wird oder nicht und nicht das Handeln einer Stadt. Bei der Stadt dürfe es allerdings keine Ungleichbehandlung von Karstadt und Nortex geben. An die Firma Nortex gewandt erklärt Herr Hohmann, dass er die Angst der Firma Nortex nicht verstehen würde, schließlich belebe Konkurrenz das Geschäft und die Geschäftsführung von Nortex müsse sich halt anstrengen.

Antwort:

Zur Antwort verweist Herr Arend auf die laufenden bzw. noch anstehenden Gespräche mit den Firmen Karstadt und Nortex.

Frau Thelen behauptet abschließend, dass bei der Firma Nortex überwiegend qualifizierte Arbeitskräfte beschäftigt sind, dies in einem DOC aber wahrscheinlich nicht gegeben sei.

Nach dem Schluss der Diskussion übergibt Herr Nitzsche noch eine schriftlich formulierte Frage zur Weiterleitung an den Verkehrsgutachter.

„Warum ging das Verkehrsgutachten nicht auf die Situation der A 7 ein?
Freitag / Samstag An- und Abreiseverkehr speziell in der Ferienzeit (nicht nur im Sommer!) und an Brückentagen bzw. einzelnen Wochenenden ist jetzt schon an der Belastungsgrenze – ohne FOC!“

Neumünster, den 15. Februar 2007

- Fachdienst Stadtplanung –

Im Auftrag

(Jans)

(Dünckmann)