

AZ:

Mitteilung-Nr.: 0260/2003/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	15.03.2007	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Beantwortung der von der Firma Nortex
gestellten Fragen im Bau-, Planungs- und
Umweltausschuss vom 15.02.2007**

B e g r ü n d u n g :

Die nachstehend aufgeführten Fragen werden von der Verwaltung beantwortet. Zu den Fragen, die direkt an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss gerichtet werden, hat die Verwaltung einen Antwortvorschlag formuliert. Die Antworten beziehen sich im Wesentlichen auf die beiliegende „Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ vom Büro Junker + Kruse mit Stand Februar 2007.

Frage 1.

Trifft es zu, dass das von der Stadt Neumünster beauftragte Büro Junker + Kruse im Rahmen der Erarbeitung der sog. „Wirkungsanalyse“ für das geplante FOC Neumünster diejenigen wettbewerblichen und ggf. daraus folgenden städtebaulichen Konsequenzen, die sich aus den Neueröffnungen Dodenhof-Mode / Kaltenkirchen (März 2006) und CITTI Park / Kiel (September 2006) ergeben, unberücksichtigt gelassen hat?

Antwort:

Das Büro Junker + Kruse hat die Erweiterungen von CITTI und Dodenhof berücksichtigt. Der Standort Nortex gehört zu keinem zentralen Versorgungsbereich, der nach dem BauGB schützenswert ist. Somit gibt es keine städtebaulichen Auswirkungen im Sinne gesetzlicher Bestimmungen.

Die Wirkungsanalyse für das geplante DOC in Neumünster kann und darf keine kumulative Auswirkungsanalyse für die vorstehend genannten Erweiterungen sowie das geplante DOC sein. Eine kumulative Auswirkungsanalyse aller dieser Vorhaben wäre Aufgabe der Landesplanung zur Steuerung landesbedeutender Einzelhandelsansiedlungen oder die Aufgabe aller in der Region ansässigen Kommunen zur freiwilligen Selbstbeschränkung in Form eines regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Frage 2.

Ist dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bekannt, dass allein auf diese beiden Verkaufsstandorte 11.900 m² und 13.500 m² Nettoverkaufsfläche und damit rd. 10 % - 11 % der im großflächigen Textilfacheinzelhandel in Schleswig-Holstein getätigten Umsätze entfallen?

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Die absolute Größe der Verkaufsflächen des Textilfacheinzelhandels in Schleswig-Holstein sowie dessen Umsätze waren weder der Verwaltung noch dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bekannt. Genauere Erkenntnisse liegen jetzt mit der vorgelegten Wirkungsanalyse für das geplante DOC in Neumünster vor.

Frage 3.

Stimmt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss mit uns überein, dass ein derartig gravierender Anteil nicht unberücksichtigt bleiben darf und es daher einer entsprechenden Überarbeitung der „Wirkungsanalyse“ unter Einbeziehung von Dodenhof-Mode / Kaltenkirchen und CITT Park / Kiel bedarf?

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Die Wirkungsanalyse für das geplante DOC ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben des BauGB, der BauNVO sowie der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichtes erarbeitet worden.

Kumulative Auswirkungsanalysen, so wie sie die Firma Nortex fordert, sind nach Kenntnis der Verwaltung rechtlich nicht zulässig. Die höchstrichterliche Rechtsprechung stellt an das Vorliegen kumulativer Auswirkungen sehr hohe Ansprüche: Im Prinzip müssten nicht einmal zwei nebeneinander liegende FOC von unterschiedlichen Betreibern kumulativ betrachtet werden; nach der Rechtsprechung wäre dies methodisch nicht korrekt. Sobald Betriebe voneinander unabhängig sind, können die Auswirkungen grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden, so die Vorgabe eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005. D. h., dass das geplante DOC in Neumünster als ein Einzelvorhaben zu betrachten ist.

Frage 4.

Ist es richtig, dass – wofür die Schlussfolgerungen der „Wirkungsanalyse“ sprechen – auch die Gutachter davon ausgegangen sind, dass der für das FOC vorgesehene Standort gerade nicht zu Synergien für die Innenstadt führen und mithin keine Integration bewirken wird, sondern vielmehr die Bildung einer Einkaufsachse FOC – Dodenhof wahrscheinlich werden lässt?

Antwort:

In der Wirkungsanalyse werden auf Seite 56 ff Synergieeffekte mit der Innenstadt beschrieben. Diese werden zwar als vergleichsweise gering aber trotzdem als auswirkungsschmälernd beschrieben, da sie umsatzmäßig überwiegend auf Sortimente entfallen, die nicht im DOC angeboten werden.

Der Begriff „Einkaufsachse FOC – Dodenhof“ kommt in der Wirkungsanalyse nicht vor.

Soweit derartiges Entstehen einer Einkaufsachse befürchtet wird, ist es Aufgabe der Firma Nortex, durch Weiterentwicklung ihrer Kompetenzen im Bekleidungssektor eine derartige Achsenbildung zu verhindern.

Frage 5.

Trifft es zu, dass das von der Stadt Neumünster beauftragte Büro Junker + Kruse im Rahmen der Erarbeitung der „Wirkungsanalyse“ an keiner Stelle untersucht hat,

a) ob und ggf. welche wettbewerblichen Auswirkungen sich durch das FOC für die in Neumünster schwerpunktmäßig im Textilbereich betroffenen Häuser Nortex und Karstadt ergeben,

und

b) ob und ggf. welche städtebaulichen Folgen derartige Auswirkungen haben

sowie

c) das zur Bewältigung dieser Problematik keinerlei Vorschläge durch Junker + Kruse erarbeitet worden sind?

Oder liegen der Stadt Neumünster – ggf. in Gestalt von Entwürfen oder Ergänzungen – Fassungen der „Wirkungsanalyse“ vor, die diese Themen behandeln?

Antwort:

Zu a)

In der Wirkungsanalyse wird auf Seite 59 dezidiert auf die Firma Nortex eingegangen, indem auf die vorhandene Verkaufsfläche Bezug genommen wird und weiterhin auf die planungsrechtlich abgesicherte aber noch nicht durchgeführte Erweiterung. Des Weiteren werden klar die wettbewerblichen Auswirkungen benannt: Eine mögliche Umsatzumverteilung im worst-case vom 1,9 Mio. € – 2,1 Mio. € entsprechend ca. 11 % bis 13 % Umsatzumverteilungsquote.

Auf den Seiten 60 ff der Wirkungsanalyse wird dezidiert auf die Auswirkungen in der Innenstadt und insbesondere der Firma Karstadt eingegangen: Betroffenheit der Firma Karstadt im worst-case mit max. rd. 10 % insgesamt und getrennt nach Sortimenten von 7 % bis 11 %.

Zu b)

In der Wirkungsanalyse wird weiterhin dezidiert zu den möglichen städtebaulichen Auswirkungen vorgetragen: So auf Seite 59 zur Firma Nortex und auf den Seiten 64 / 65 zur Firma Karstadt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für den Standortbereich Grüner Weg der Firma Nortex keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, da er zu keinem zentralen Versorgungsbereich gehört und es hier nach der Untersuchungssystematik um wettbewerbliche

Auswirkungen geht. Die Situation der Firma Karstadt und deren Reaktionsmöglichkeiten werden näher betrachtet, mit dem Ergebnis, dass die Wahrscheinlichkeit einer Aufgabe des Standortes durch die Firma Karstadt eher gering ist und somit städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sein werden.

Zu c)

Es gehört in der Regel nicht zur Aufgabe einer Wirkungsanalyse, Vorschläge für Maßnahmen zu erarbeiten, die eine Kompensation der möglichen Auswirkungen eines Vorhabens beinhalten. Maßnahmenvorschläge sind Teil eines Einzelhandelskonzeptes bzw. Bestandteil des Abwägungsprozesses in der Bauleitplanung.

Frage 6.

Sollte Letzteres der Fall sein, bitten wir ergänzend um Auskunft,

a) ob diese Unterlagen auch den Mitgliedern des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses zugänglich gemacht worden sind oder warum dieses ggf. unterblieben ist,

und

b) zu welchen Feststellungen und daraus folgenden Erkenntnissen die Gutachter insoweit gekommen sind,

insbesondere

c) ob sie sogar von der Möglichkeit ausgegangen sind, dass die planerische Zulassung des FOC zum wirtschaftlichen Niedergang von einem oder beiden der genannten Häuser führen kann und sich daher städtebauliche Fragen der Folgenutzung stellen?

Außerdem bitten wir in diesem Falle darum, uns über die diesbezüglichen Ergebnisse der Gutachter zu unterrichten.

Antwort:

Zu a)

Zu der Wirkungsanalyse gibt es vorläufige Arbeitsstände von Oktober und Dezember 2006. In der Regel werden vorläufige Arbeitsstände verwaltungsintern behandelt.

Zu b)

Siehe Frage 5.

Der erste Entwurf des Endberichtes vom Dezember 2006 ist hinsichtlich der Firma Nortex deckungsgleich mit den Ergebnissen der Wirkungsanalyse sowie sie am 23. Februar 2007 den Trägern öffentlicher Belange und betroffenen Firmen sowie am 8. Februar 2007 auf der Bürgeranhörung vorgestellt wurde und jetzt vorliegt.

Zu c)

In der Wirkungsanalyse wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Zulassung des geplanten DOC zum wirtschaftlichen Niedergang von Karstadt oder Nortex kommt. Wie schon ausgeführt, ist es nicht Aufgabe der Wirkungsanalyse, für das geplante DOC mögliche Folgenutzungen für eine Aufgabe des Standortes der Firma Nortex zu entwickeln. Dies wäre und ist die Aufgabe eines abgestimmten Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster insgesamt.

Frage 7.

Stimmt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss mit uns überein, dass dann, wenn im Rahmen der Erstellung der „Wirkungsanalyse“ tatsächlich nicht untersucht worden sein sollte,

a) ob und ggf. welche wettbewerblichen Auswirkungen sich durch das FOC für die in Neumünster schwerpunktmäßig im Textilbereich betroffenen Häuser Nortex und Karstadt ergeben,

und

b) ob und ggf. welche städtebaulichen Folgen derartige Auswirkungen haben,

sowie

c) welche Maßnahmen zur Bewältigung dieser Problematik geboten und angemessen erscheinen,

das Gutachten hinsichtlich dieser Themen ergänzt werden müsste?

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Zu a) – c)

Wie schon mehrfach ausgeführt, werden in der Wirkungsanalyse die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen thematisiert. Wie den möglichen Auswirkungen konkret begegnet werden kann, wäre wie schon ausgeführt, die Aufgabe / der Inhalt eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Fazit: Die Wirkungsanalyse ist demzufolge nicht zu ergänzen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die Auswirkungen beschrieben, bewertet und einer Abwägungsentscheidung zugeführt werden.

Frage 8.

Stimmt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss mit uns überein, dass dann, wenn die planerische Zulassung des FOC tatsächlich die Gefahr mit sich bringen sollte,

- dass die wirtschaftliche Existenz von Nortex gefährdet sein könnte,

und

- dass hierdurch daher Fragen der Folgenutzung des derzeitigen Betriebsgeländes dieses Unternehmens aufgeworfen werden,

die Stadt Neumünster auch in planungsrechtlicher Hinsicht alle ihr zu Gebote stehenden Möglichkeiten ausschöpfen sollte, um eine solche Entwicklung zu verhindern und Nortex und den dort bestehenden mehr als 250 Arbeitsplätzen durch geeignete Maßnahmen, wie Verkaufsflächenenerweiterung und Möglichkeit der Diversifizierung, eine langfristige Überlebenschance einzuräumen?

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Wie der Wirkungsanalyse entnommen werden kann, ist die Existenz der Firma Nortex abhängig von deren betriebswirtschaftlicher Aufstellung, also ihrer eigenen Positionierung.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Grüner Weg“ (Rechtskraft: 05.12.2001) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ (Rechtskraft: 05.02.2002) der Firma Nortex

Erweiterungsmöglichkeiten – sowohl in der Verkaufsfläche wie bei den Sortimenten – eingeräumt wurden, die bislang nicht genutzt wurden. Weiterhin ist hier auf die aktuellen Vorlagen zu den Erweiterungswünschen der Firma Nortex zu verweisen, den Drucksachen 1098 / 2003 / DS vom 04.12.2006 und 1167 / 2003 / DS vom 21.02.2007 (ehemals 1131 / 2003 / DS).

Diese Drucksachen sind Ausdruck der Absichten und Bemühungen, die Existenz der Firma Nortex zu sichern und gewünschte Umstrukturierungen zu ermöglichen. Dies hat jedoch seine Grenzen, wo Geschäfte und Betriebe in der Innenstadt durch die geplanten Umstrukturierungen der Firma Nortex gefährdet würden.

Im Auftrag

(Heilmann)

Anlage:

- Abschrift des Schreibens der Firma Nortex vom 01.02.2007
- Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse, Stand: Februar 2007