

Anlage zu TOP 4.1 der öffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 1.2.2007

Abschrift

F 061

1937 - 2007
70 Jahre

**Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
der Stadt Neumünster
Am Stadtrand 45**

24536 Neumünster

01.02.2007

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 v. 14.08.2006
Gutachten / Wirkungsanalyse der Gutachter Junker & Kruse (Januar 2007)**

Sehr geehrter Herr Holling,
sehr geehrte Damen und Herren,

aus Anlass der heutigen Einwohnerfragestunde möchten wir Sie um Beantwortung folgender Fragen bitten:

1. Trifft es zu, dass das von der Stadt Neumünster beauftragte Büro Junker und Kruse im Rahmen der Erarbeitung der sogenannten „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?
2. Ist dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bekannt, dass allein auf diese beiden Verkaufsstandorte 11.900 qm und 13.500 qm Nettoverkaufsfläche und damit rund 10 bis 11 % der im großflächigen Textilfacheinzelhandel in Schleswig-Holstein getätigten Umsätze entfallen?
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 Citti Park/Kiel bedarf?
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?

5. Trifft es zu, dass das von der Stadt Neumünster beauftragte Büro Junker und 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) dass zur Bewältigung dieser Problematik keinerlei Vorschläge durch Junker und Kruse erarbeitet worden sind?

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

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 dies ggf. unterblieben ist,

und

b) zu welchen Feststellungen und daraus folgenden Ergebnissen 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.

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?

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 werden 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 Verkaufsflächenerweiterung und Möglichkeit der Diversifizierung, eine langfristige Überlebenschance einzuräumen?

Die Fragen 1. bis 7. sind aus sich heraus verständlich und bedürfen daher keiner weiteren Begründung durch uns. Zur Frage 8. ist folgendes auszuführen:

Vor ca. 3 Jahren teilte uns der Oberbürgermeister Herr Hartmut Unterlehberg mit, dass es in Neumünster eine öffentliche und politische Mehrheit für die Ansiedlung eines FOC / DOC gibt. Die Lage war seinerzeit unbestimmt, sollte aber zentrumsnah gewählt werden, so dass ein Nutzen für die Innenstadtgeschäfte und die Bürger dieser Stadt gegeben ist.

Diese frühe Mitteilung haben wir seinerzeit als wohlgemeinte Aufforderung verstanden, eigenes Vorgehen und Handeln daraufhin zu prüfen und gegebenenfalls einzuleiten. Die von uns eingeschalteten Unternehmensberater Hachmeister & Partner in Bielefeld so wie die Betriebswirtschaftliche Beratung für Einzelhandel in Köln (BBE) haben nach ihren Erfahrungen mit anderen Standorten und nach eigenen Berechnungen darauf hingewiesen, dass eine sehr starke Umsatzumverteilung durch die FOC - Ansiedlung eintreten wird, die für viele betroffene Firmen existenzgefährdend sein wird.

Im Gutachten durch Junker & Kruse wurde festgestellt:

1. FOC / DOC betreiben klassischen Einzelhandel
(nicht durch Einzelhändler, sondern direkt durch die Industrie)
2. nur 6 - 7 % der Mieter werden im hochwertigen Bereich angesiedelt sein, also Designermarken vertreiben.
3. Alle übrigen Anbieter treten in direkter Konkurrenz zum klassischen Einzelhandel

Der verfügbare Umsatz im Bundesland Schleswig-Holstein, der über den Bekleidungs-Facheinzelhandel abgewickelt wird, liegt bei ca. 900 Mio. bis 950 Mio. € pro Jahr.

Durch die Ansiedlung von Dodenhof-Mode in Kaltenkirchen, dem Citti-Park in Kiel und des FOC / DOC in Neumünster werden Bekleidungsumsätze des Facheinzelhandels in Höhe von 150 Mio. bis 200. Mio. € umgeschichtet. Das sind ca. 15 - 20 %.

Diese zusammengefassten Zahlen wurden offenbar durch die Gutachter Junker & Kruse in der Endfassung der „Wirkungsanalyse“ nicht in die Beurteilung mit einbezogen.

Bekleidungshändler erreichen den Break-Even bei etwa 85 % des Planumsatzes, somit bedeutet für viele Bekleidungsgeschäfte in Schleswig-Holstein, dass nicht durch eigenes Handeln, sondern durch das Handeln der Politik, die Existenzen gefährdet sind.

Für Nortex bedeutet es, in und für die Zukunft zu planen und die verloren gegangene Kundenfrequenz mit anderen Sortimenten als mit Bekleidungsartikeln wieder an das Haus zu binden.

Unser Antrag lautete deshalb im August 2006:

1. Erweiterung der Bruttogeschossfläche von 17.700 (und nicht 17.500, wie in der Drucksache 1131/2003/Ds angegeben) auf 20.000 m².

2. Hiervon 5.000 m² für Artikel des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs.
Des weiteren 15.000 m² für Artikel des mittel- und des langfristigen Bedarfs.

Ein Festlegen für viele Jahre bei Sortimenten und Mietern ist aufgrund der übermächtig gewachsenen Konkurrenz in anderen Städten nicht mehr haltbar und verhindert Investitionen.

Schnelligkeit und Anpassungen an Veränderungen des Marktes sind überlebensnotwendig geworden. Die vom Ausschuss vorgelegten Ergebnisse der Beratungen gehen bisher nicht in die gewünschte Richtung und sind deshalb ungeeignet für eine nachhaltige wirtschaftliche Umsetzung.

An dieser Stelle fordern wir Gleichbehandlung mit anderen großen Centern.

Sollten wir z.B. einen Partner für den Artikel Schuhe finden, der ein 3.000 m² großes Fachgeschäft in unseren Räumen betreibt und sollten wir nach 1 bis 2 Jahren feststellen, dass der Markt in Neumünster diese Größenordnung nicht trägt, wäre eine Verkleinerung auf eine dann wirtschaftliche Basis vermutlich die Folge.

Bei einer Festlegung auf Fläche und Sortimente müsste dann im Rahmen einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes festgelegt werden, welche Sortimente anstelle des Artikels Schuhe verkauft werden dürften. Ein längerer Leerstand wäre vermutlich die Folge.

Des weiteren wird gewünscht, die Kleinteiligkeit für bzw. von Nortex genutzten Räume aufzuheben. In der Praxis könnte das bedeuten, dass Shop-In-Shop-Konzepte in Partnerschaft mit der Industrie ausgeschlossen wären.

Da dies aber ein üblicher und gebräuchlicher Vertriebsweg ist, wäre Nortex wahrscheinlich das einzige Modehaus in Deutschland mit einer solchen Beschränkung durch Politik und Verwaltung.

Großflächiger Einzelhandel und FOC / DOC verfolgen heute und auch zukünftig Konzepte, die von Kundenseite kaum zu unterscheiden sind.

Das FOC / DOC in Neumünster steht also in direkter Konkurrenz zum Einzelhandel vor Ort und im Einzugsgebiet.

Wir bitten deshalb die Mitglieder des Ausschusses, die Mitglieder der Ratsversammlung die Verwaltung so wie den Oberbürgermeister, die

Problemsituation des örtlichen Einzelhandels zu erkennen und wir bitten darum, unserem Antrag zu entsprechen. Sollte dabei im Rahmen der Flächenerweiterung anstelle einer Erweiterung der Bruttogeschossfläche eine solche der Verkaufsfläche erfolgen, sollte insoweit ein Abschlag von maximal 10 %, mithin also auf $20.000 - 2000 = 18.000 \text{ m}^2$ erfolgen. Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil jedenfalls bei einer Nutzung durch filialisierte Betriebe die Differenz zwischen Bruttogeschossfläche und Verkaufsfläche allgemein nicht höher als 10 % liegt und Nortex Wert darauf legt, nicht schlechter gestellt zu werden, als entsprechende Filialisten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dieter Ohlhoff
Geschäftsführer

gez. Uwe Schümann
Geschäftsführer