

## **Bürgerfragestunde zur Ratsversammlung am 27.09.2011**

**- Frage von Herrn Ludwig**

### **Maßnahmen zur Eindämmung des Erosionsprozesses im innerstädtischen Einzelhandel, insbesondere um einer Verödung der traditionellen Einkaufszone entgegenzuwirken**

In Neumünster erstreckt sich die traditionelle Einkaufszone vom Rathaus über den Großflecken und den Kuhberg bis zum Bahnhof. Alle Bemühungen, Einzelhandelseinrichtungen abseits der traditionellen Einkaufsachse zu etablieren bzw. zu verfestigen, haben sich als wenig erfolgreich erwiesen (z. B. Parkcenter). Mit der geplanten „Holsten-Galerie“ an der Kaiserstraße sollen neue Verkaufsflächen in der Größenordnung von 25.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Es ist zu befürchten, dass der in den letzten Jahren in den von der Einkaufsachse abzweigenden Seitenstraßen und Passagen (Postpassage, Marktpassage) erkennbare Erosionsprozess sich aufgrund der neuen Schwerpunktbildung beschleunigen wird und weite Teile des Einzelhandelsbesatzes am Großflecken und Kuhberg erfassen wird und somit zu einer Verödung der traditionellen Einkaufszone führen wird.

#### **Frage:**

Welche Maßnahmen sind geplant, um den befürchteten Erosionsprozess aufzuhalten bzw. zu kompensieren?

#### **Antwort:**

Veränderungsprozesse sind Teil der Stadtentwicklung auch in der Innenstadt. Schwerpunkte der Geschäftsentwicklung verändern sich im Laufe der Jahre immer wieder, wie z. B. eine Entwicklung vom ehemals „traditionellen“ Einkaufsbereich Kuhberg zum Großflecken / Lütjenstraße.

Die beschriebenen Erosionsprozesse liegen in der Struktur der vorhandenen Passagen begründet. Sie leiden insbesondere darunter, dass sie keine Ziele miteinander verbinden, die eine ausreichende Kundenfrequenz mit sich bringen. Außerdem haben sie nicht die „kritische Masse“ bezogen auf Größenordnung und Geschäftsbesatz erreicht, um sich als eigenständige Kundenmagnete zu profilieren. Das abseits liegende Parkcenter konnte schon deshalb kein Erfolg werden, da keine Anbindung des Centers an den Kuhberg bzw. Großflecken besteht. Das geplante Einkaufszentrum ist schon aufgrund seiner Konzeption und Größenordnung nicht mit den vorhandenen Passagen oder dem Parkcenter vergleichbar.

Es ist jedoch unbestritten, dass mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums auch strukturelle und funktionale Veränderungsprozesse einhergehen. Deshalb soll parallel zur Bauleitplanung „Einkaufszentrum“ ein Leitplan mit Entwicklungsfeldern und kompensatorischen Maßnahmen aufgestellt werden. Insbesondere wird es darum gehen, nachteiligen Veränderungen Entwicklungschancen entgegen zu setzen. Aufgabe ist es, eine eigenständige Profilbildung bzw. Spezialisierung von betroffenen Gebieten zu unterstützen. So kann jetzt schon beobachtet werden, dass sich in der Holstenstraße ein bestimmtes Einzelhandels- und Dienstleistungsprofil herausbildet.

Auch wird eine Chance darin gesehen, Marketingkonzepte zugeschnitten auf die jeweiligen Bereiche auszuarbeiten. Z. B. hat sich bereits jetzt der Fürstthof mit seinem gastronomischen und sonstigem Angebot und Straßenfesten besonders profiliert. Auch die bereits durchgeführte Standortverlagerung des Marktes trägt sicher zu einer Attraktivierung des Haupteinkaufsbereiches - dem Großflecken - bei.

Neumünster, den 15. September 2011  
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
Im Auftrag

  
(Heilmann)

## **Bürgerfragestunde zur Ratsversammlung am 27.09.2011**

### **- Frage von Herrn Busch, Bürgerinitiative Großflecken**

#### **Vorbemerkung:**

Im Oktober 2008 hat das Planungsbüro Junker + Kruse aus Dortmund das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster vorgelegt, die Ratsversammlung hat darauf basierend im Dezember 2008

- die Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 6.2),
- das Zentrenmodell (Kap. 6.3, Abb. 3),
- den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich für die Innenstadt und die Nahversorgungszentren (Karten 1 - 15),
- die Sonderstandorte des Einzelhandels (Karten 16 - 20),
- die Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung (Kap. 9.1) und
- die Neumünsteraner Sortimentsliste (Kap. 8)

als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

#### **Frage:**

Welche Bedeutung hat die dem beschlossenen Entwicklungskonzept zugrunde liegende Analyse durch Junker + Kruse, insbesondere die vorgetragene Kenntnis, dass sich „aufgrund der hohen Angebotsausstattung und Zentralitätswerte (...) für Neumünster in keiner Warengruppe nennenswerte Entwicklungsspielräume ermitteln“ ließen, und wie beurteilen Sie vor diesem Hintergrund den Umstand, dass die Standortanalyse durch die GfK GeoMarketing für ein Einkaufszentrum auf dem „Sagerschen Gelände“ „starke günstige Effekte“ zur „Erhöhung der Einzelhandelszentralität“ prognostiziert (Tabelle S. 21) und damit dieser Variante den Vorrang gibt?

#### **Antwort:**

Die Standortanalyse der GfK GeoMarketing steht in keinem Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster.

Unter Punkt 5.1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes heißt es auf Seite 44:

„Die fehlenden quantitativen (absatzwirtschaftlichen) Entwicklungsspielräume sollen jedoch nicht dazu dienen, sinnvolle qualitative oder räumliche Angebotsverbesserungen zu verhindern. ... Es bestehen durchaus Entwicklungsperspektiven für städtebaulich sinnvolle bzw. stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte, wenn solche Entwicklungen zu einer räumlich wie strukturell qualitativen Verbesserung der Angebotssituation beitragen.“

Dazu zählen beispielsweise:

- Eine Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich Neumünsters als städtebaulich, historisch und funktional bedeutsamsten Einzelhandelsstandort und wichtigstem zentralen Versorgungsbereich im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2 a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO, ...“

Unter Punkt 7.1.1 „Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt erfolgt unter der Aufzählung der Entwicklungsziele folgende Aussage:

„Ein Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume ist sinnvoll, wenn dies zur nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration des Einzelhandels insbesondere gegenüber nichtintegrierten Standorten beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung).“

Außerdem heißt es dort als ein grundlegendes Entwicklungsziel:

„Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und Qualität im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt.“

Mit der Umsetzung der oben beschriebenen Entwicklungsziele können durchaus „starke günstige Effekte“ zur „Erhöhung der Einzelhandelszentralität“ verbunden sein. Oberste Prämisse muss dabei sein, so das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dass neue Angebote insgesamt zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur und zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters beitragen. Der Vorrangstandort für zentrenrelevante Angebotserweiterungen in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs ist grundsätzlich der Hauptgeschäftsbereich in der Neumünsteraner Innenstadt.

Die zitierte Aussage des Büros Junker + Kruse beschreibt im Wesentlichen nur die vorhandene Einzelhandelsausstattung der Innenstadt und konstatiert dort wenig Defizite, die unter Versorgungsgesichtspunkten zu beseitigen wären. Wenn auch unter diesen Aspekten nur geringer Handlungsbedarf besteht, ist daraus nicht abzuleiten, dass der Geschäftsbestand der Innenstadt im Wesentlichen auf Dauer erhalten bleiben sollte. Profilierung und Weiterentwicklung, auch Erhöhung / Ausweitung der Einzelhandelszentralität sind auch aus Gutachtersicht ein legitimes städtebauliches Ziel für die Innenstadt. Dies trifft aktuell auf die Bereitschaft von Investoren, dieses umzusetzen. Eine Begrenzung des Ziels „Erhöhung der Einzelhandelszentralität“ wird sich durch die Aussagen eines Verträglichkeitsgutachtens ergeben, das bezogen auf die Verträglichkeit nach innen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentren) sowie nach außen (benachbarte Städte) Aussagen zur vertretbaren Größenordnung und dem Sortimentsspektrum liefern wird. Die Verwaltung wird ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten an das Büro Junker + Kruse in Auftrag geben, sofern die Ratsversammlung entscheidet, die entsprechenden Planverfahren zugunsten eines Einkaufszentrums einzuleiten.

Neumünster, den 15. September 2011  
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
Im Auftrag



(Heilmann)

## Bürgerfragestunde zur Ratsversammlung am 27.09.2011

### - Frage von Birgit Caerstadt

1. **Seit der Holstenköste 2011 sind die Metallbänke auf dem Großflecken verschwunden. Aus der örtlichen Presse habe ich vor einigen Monaten erfahren, dass die Bänke im TBZ eingelagert sind: Stimmt das?**

**Wenn ja: Warum werden sie nicht wieder aufgestellt?**

**Wenn nein: Wo sind die Bänke geblieben?**

Die vorhandenen Bänke wurden zur Vorbereitung der Holstenköste und des Wochenmarktes vom Technischen Betriebszentrum abgebaut und eingelagert.

Zwischenzeitlich wurden 6 Bänke im Einvernehmen mit der Marktbehörde auf der Ostkante des Platzes wieder aufgestellt.

Weitere Bankstandorte sind eine Bank vor dem Alten Rathaus sowie zwei Bänke an der Kieler Brücke / Klosterinsel.

Die im Bestand darüberhinaus verbliebenen Bänke (10 Stück) werden aufgearbeitet und anschließend wieder aufgestellt.

Um die Aufenthaltsqualität des Platzes darüber hinaus zu verbessern, wird eine Aufstellung weiterer Bänke angestrebt.

2. **Aus zuverlässiger Quelle habe ich erfahren, dass das Restaurant „Weberhaus“ im Schleusberg abgerissen werden soll? Stimmt das?**

Ja, es ist richtig, dass das im städtischen Eigentum befindliche Gebäude Schleusberg Restaurant „Weberhaus“, demnächst abgerissen werden soll.

Von Fachgutachtern wurde festgestellt, dass das Gebäude einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf hat. Die daraus resultierenden Kosten sind wirtschaftlich nicht vertretbar.

Zwischenzeitlich hat sich der Zustand des Gebäudes soweit verschlechtert, dass die Aufhebung des Mietverhältnisses geboten ist. Deshalb wurde der Mietvertrag gekündigt.

Das Grundstück soll dem nebenliegenden Parkplatz zugeschlagen werden und damit im Zuge des Ausbaus des Kleinfleckens verloren gegangene Parkplätze an dieser Stelle ersetzen.

Neumünster, den 26. September 2011  
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
Im Auftrag



(Hörst)

