

NIEDERSCHRIFT

über die Bürgeranhörung zur zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Einkaufszentrum Innenstadt“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Stadtmitte (TOP 6)

Datum: Donnerstag, 15. Dezember 2011

Ort: Stadthalle, Kleinflecken

Zeit: 19.30 Uhr bis 21.45 Uhr

Beteiligte:

Herr Schröder	- Stadtteilversteher Stadtmitte sowie weitere 3 Mitglieder des Stadtteilbeirates
Herr Dr. Tauras	- Oberbürgermeister
Herr Hörst	- Fachdienstleiter Stadtplanung und Stadtentwicklung
Herr Heilmann	- Abteilungsleiter Stadtplanung und Erschließung
Herr Kohlmorgen	- ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG
Herr Janko	- ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG
Herr Balzerowitz	- ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Architekt
Herr Ortner	- Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Herr Hinrichsen	- Büro NWP (tätig für ECE/HBB)
Frau Rohwer	- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, zugleich als Protokollführerin
Herr Jans	- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, zugleich als Protokollführer

An der Bürgeranhörung, die vorher in der Tagespresse durch amtliche Bekanntmachung, Berichterstattung und im Internet angekündigt worden war, nehmen **ca. 110 Bürger** teil.

Nach der Einleitung durch den Stadtteilversteher und den Oberbürgermeister werden von Herrn Heilmann die Zielsetzungen und Hintergründe der laufenden Verfahren sowie der Ablauf der Bauleitplanverfahren dargestellt.

Durch einen Zwischenruf wird der Vortrag/die Darstellung in Frage gestellt:

„Es sei zuviel, es wird zu schnell vorgetragen, der Bürger soll tot diskutiert werden“.

Der Stadtteilversteher verweist darauf, dass dieses die erste Vorstellung des Projektes durch die Stadt Neumünster selbst sei und dass somit die Notwendigkeit bestehe, alle wesentlichen Informationen vorzutragen.

Der Oberbürgermeister sichert zu, dass die an diesem Abend vorgestellten Präsentationen zur Einsichtnahme im Internet bereitgestellt werden.

Anschließend werden von Herrn Hinrichsen die ersten Ergebnisse des Umweltberichtes und von Herrn Balzerowitz die ersten Grundrisse und Ansichten des geplanten Einkaufszentrums vorgestellt.

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:

Frage:

Wie werden die Umsatzumverteilungen bewertet, im Wettbewerb nur städtebaulich oder nur die Umverteilung in der Innenstadt?

Antwort:

Es erfolgt eine städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen, insgesamt sowie für die Innenstadt und die Nahversorgungszentren in Neumünster.

Frage:

Wird die Veränderung der Kundenströme in die Untersuchung einbezogen?

Antwort:

Die Untersuchung der Veränderung von Kundenströmen ist eine Facette der Untersuchung; im Wesentlichen geht es um die zu erwartenden Umsätze, die möglichen Veränderungen in/von Einkaufslagen.

Frage:

Wie sieht der weitere Verfahrensablauf, insbesondere der der Bürgerbeteiligung aus?
Die Bekanntmachung und die Bereitstellung von Informationen für den Termin war sehr kurzfristig.

Antwort:

Die Bekanntmachung der Bürgeranhörung ist ordnungsgemäß erfolgt.
Für die Bürgerbeteiligung soll neben der vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung der Bauleitplanentwürfe noch ein gesonderter Termin angeboten werden. Nach Vorlage der beauftragten Gutachten soll nach Möglichkeit Mitte März ein Termin angesetzt werden, an dem alle Gutachten eingesehen werden können und den dann anwesenden Gutachtern, Mitarbeitern der Vorhabenträger und der Verwaltung Fragen gestellt werden können.

Frage:

Wird der Termin rechtzeitig bekanntgegeben und können die Unterlagen vorher bereitgestellt werden, um sich besser vorbereiten zu können?

Antwort:

Der Termin, wahrscheinlich Mitte März, wird rechtzeitig bekannt gemacht. Die vorliegenden Unterlagen / Gutachten werden im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Frage:

Mit dem geplanten Einkaufszentrum von 25.000 qm Verkaufsfläche wird es eine neue Innenstadt geben, zwischen dem Bahnhof und dem Teich. Hinzu kommt noch das im Bau befindliche DOC. Es wird erhebliche Umsatzumverteilungen in den Innenstadtlagen geben. Ist das noch verträglich und kommt man damit auf der Ebene des Landes durch?

Antwort:

Die Größe des geplanten Einkaufszentrums ist eine der Hauptfragen der Verträglichkeitsuntersuchung.

Die in Arbeit befindliche Verträglichkeitsuntersuchung, insbesondere die Ermittlung der Umsatzumverteilung, wird hierzu die Antwort liefern.

Frage:

Was ist die Aufbereitung eines Gutachtens? Wird die Verträglichkeitsuntersuchung komplett vorgestellt?

Antwort:

Im Vortrag ist dieses falsch ausgedrückt worden. Die Gutachten werden von renommierten Büros erarbeitet und dem Auftraggeber übergeben; die Gutachten werden/sind wesentliche Bestandteile der Planung und werden damit für jeden zugänglich.

Frage:

Ein Einkaufszentrum soll doch nur existieren können und wirksam sein, wenn es groß genug ist (genannt wird eine Größe von mehr als 40.000 qm Verkaufsfläche).

Das geplante Einkaufszentrum ist viel kleiner.

Ist es groß genug, um zu existieren und wenn ja, wie viele Geschäfte in der Umgebung werden dadurch in ihrer Existenz gefährdet?

Antwort:

Im Wesentlichen geht es um die Frage der Verträglichkeit. Das Einkaufszentrum muss „passen“, sowohl von den Umsätzen, den Frequenzen, seinen Auswirkungen auf das Umland und seiner Attraktivität.

Anregung:

Ein ehemaliger Stadtbaurat der Stadt Neumünster hält ein Co-Referat (Kurzfassung):

Die Investoren werden mit großen Plänen vorstellig. Die Verwaltung muss hart bleiben, um die Interessen der Stadt zu wahren. Verwiesen wird auf kleinere Einkaufszentren der ECE als das hier geplante, in anderen, größeren Oberzentren, erwähnt werden Oldenburg i. Oldenburg und Hameln. Die Bürgerschaft muss die Gelegenheit zur Beteiligung bekommen (Zitat aus der Ver-

waltungsvorlage), dies sei nicht auf eine Tagesveranstaltung zu reduzieren, sondern ein permanenter Prozess. Besondere Beachtung müsste dem Courierhaus, dem Kopfgebäude der ehemaligen Sager'schen Fabrik und der katholischen Kirche eingeräumt werden; die vorgeschlagene Wand sei eine Schamwand und müsste weiter abgerückt werden. Die Entwürfe müssten insgesamt noch weiter ausgearbeitet werden, auch unter Beachtung der Nachkriegsarchitektur, da ansonsten das Stadtbild Schaden nehmen würde. Zudem liegt die Verträglichkeitsuntersuchung noch nicht vor.

Anregung:

Ein ehemaliger Mitarbeiter des Fachdienstes Stadtplanung hält ein Co-Referat (Kurzfassung):

Es wird Bezug genommen auf die Arbeitshilfe des Landes NRW für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten. Danach bestünde unter Berücksichtigung der Neumünsteraner Gegebenheiten, in der Innenstadt nur noch die Ansiedlungsmöglichkeit in einer Größenordnung von ca. 6.600 qm Verkaufsfläche. Hingewiesen wird auf die Notwendigkeit der Einbeziehung gewachsener Einkaufslagen, der Berücksichtigung von Wegelängen, die Kunden durchschnittlich zurück legen sowie die Anbindung an 1 a-Lagen. Der Vortrag endet mit der Feststellung, dass der Hauptbahnhof aus dem Südwesten der Stadt nicht mehr erreichbar sei, bedingt durch die Einbeziehung und Überbauung der Fabrikstraße.

Frage:

Der Ratsherr Seib fordert die Offenlegung des GfK-Gutachens von 2010, unabhängig von der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Junker + Kruse. Verwiesen wird dabei auch auf ein GfK-Gutachten für die Firma Nortex, welches positive Aussagen zum geplanten Einkaufszentrum enthält, selbst bei einer Erweiterung der Firma Nortex.

Antwort:

Der Oberbürgermeister lehnt die Veröffentlichung des GfK-Gutachtens ab, da dies keine ausreichende, rechtssichere Grundlage für das Bebauungsplanverfahren darstelle.

Frage:

Ein selbständiger Unternehmensberater erwidert auf den Vortrag des ehemaligen Mitarbeiters des Fachdienstes Stadtplanung.

Unter Verweis auf den Leitfaden aus NRW seien auch positive Beispiele zu finden. Das Einzugsgebiet von Neumünster würde, bezogen auf das DOC, von Dänemark bis Hamburg reichen. An der Qualität der Innenstadt müsse gearbeitet werden, um Besucher (Kaufkraftpotential) anzuziehen. Das im Bau befindliche DOC und das geplante Einkaufszentrum würden das „Knochengerüst“ für die zukünftige Entwicklung bilden. Aus seiner Tätigkeit sei ihm bekannt, dass viele Geschäftsleute in der Innenstadt Geschäftsräume in allen Größenordnungen, von 70 m² bis 7.000 m², suchen würden. Das Einkaufszentrum sei eine große Chance, soweit die Quartiere in die Planung einbezogen würden, die vermutlich Einbußen (z. B. im Mietniveau) hinnehmen müssten. Bei einer solchen Gesamtbetrachtung müssten dann auch Entwicklungsperspektiven für diese Bereiche aufgezeigt werden.

Frage:

Wann liegt das neue Verträglichkeitsgutachten vor?

Antwort:

Das Gutachten wird spätestens Ende Februar / Anfang März vorliegen.

Frage:

Wie konnte auf der Basis des GfK-Gutachtens, dessen Aussage ja nicht stimmig sei, die Standortentscheidung für das geplante Einkaufszentrum getroffen werden?

Warum wird das GfK-Gutachten für die Firma Nortex nicht berücksichtigt?

Es dränge sich der Verdacht auf, dass unterschiedliche Maßstäbe angelegt würden, verwiesen wird dabei auf die Ausführungen des städtischen Rechtsberaters in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom September 2011.

Antwort:

Das GfK-Gutachten besteht aus zwei Teilen.

Der eine Teil ist die Standortbewertung anhand vorgegebener Kriterien der Stadt, die vom Gutachter abgearbeitet worden ist.

Der andere Teil ist eine städtebauliche Bewertung der Verträglichkeit, die im Vergleich zum Junker + Kruse Gutachten für das DOC Widersprüche aufweist, mit denen man in einem möglichen Normenkontrollverfahren konfrontiert werden könne

Frage:

Wie hoch wird die Kaltmiete / m² im geplanten Einkaufszentrum sein?

Antwort:

Die Miete wird abhängig sein von der Größe, der Branche und der Lage des Geschäftes im Einkaufszentrum selbst. Die Miete muss zum Umsatz passen, sonst sei die Fluktuation zu groß.

Frage:

Wieviele Kunden und Autos werden täglich im Center erwartet?

Werden im Gastronomiebereich nur Filialisten oder auch örtliche Betriebe angesiedelt; welche Auswirkungen sind zu erwarten?

Antwort:

Die Fragen können derzeit nicht komplett beantwortet werden. Die Verkehrsuntersuchung ist noch nicht abgeschlossen, sie ist auch in Abhängigkeit von der Verträglichkeitsuntersuchung zu sehen.

Es werden gerne Unternehmer / Händler aus Neumünster angesiedelt, nicht nur Filialisten.

Die Zusammensetzung ist auch abhängig vom endgültigen Konzept des Centers, das auf die Region zugeschnitten wird.

Frage:

Besteht die Möglichkeit, die Gutachten vor dem nächsten angekündigten Termin einzusehen, möglich 14 Tage vorher, um sich vorbereiten zu können?

Antwort:

Die Gutachten sollen im Internet bereitgestellt werden, ca. 1 Woche vor dem Beteiligungstermin.

Frage:

Der Mietpreis liegt anscheinend noch nicht fest.
Wenn ich ein Geschäft vor Ort habe, dann kann ich keines im Center aufmachen?

Antwort:

Es sollen keine Leerstände in der Innenstadt verursacht werden; wenn eine Nachnutzung für das betreffende Geschäft möglich ist, könne darüber verhandelt werden. Die Mietverträge würden einzeln verhandelt und nicht pauschal festgelegt; es könnten gerne (Miet-)Gespräche geführt werden.

Frage:

Es sind erhebliche Verkehrsinvestitionen notwendig. Wer übernimmt die Kosten, die Investoren, oder müssen die Bürger bezahlen?

Die Umbaukosten im städtischen Verkehrsnetz der Innenstadt, die durch den Bau des Einkaufszentrums verursacht werden, sind von den Investoren zu tragen.

Anregung:

Bei den Miet- / Ansiedlungsgesprächen sollte der Citymanager eingebunden werden, mit Blick auf ein Leerstandsmanagement.

Die Anregung wird von den Investoren mit Verweis auf die Entwicklung in anderen Städten unterstützt.

Frage:

Wie soll zukünftig der Verkehr geregelt werden, durch die Innenstadt kommt man jetzt schon kaum durch?

Antwort:

Zur Antwort wird auf das in Aufstellung befindliche Verkehrskonzept für die Innenstadt verwiesen. Durch die Ertüchtigung des innerstädtischen Ringes und ein Parkleitsystem soll die Erreichbarkeit und schnelle Zufahrtmöglichkeit verbessert werden. Ebenso sind von der Entlastung des Großfleckens vom Durchgangsverkehr Vorteile für die Anfahbarkeit des Einkaufszentrums zu erwarten.

Frage:

Ein Grundeigentümer von Grundstücken an den Straßen Am Teich und Fabrikstraße fragt nach der Kostenbeteiligung der Vorhabenträger. Er verweist auf die hohen Beiträge, die für die Neugestaltung der Straße Am Teich fällig wurden und fragt weiterhin bezüglich der Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der positiven Bewertung von Investitionen, wenn dadurch Bürger beeinträchtigt würden, z. B. dadurch, dass ihnen die Grundstückszufahrt genommen würde.

Antwort:

Die Grundstücke, auch die in der Fabrikstraße, werden weiterhin erschlossen bleiben. Bei Straßenschäden während der Bauzeit ist der Vorhabenträger zuständig, es wird deshalb vorher und nachher eine Beweissicherung geben.

Frage:

Wenn die Fabrikstraße verkauft wird, dann kassiert die Stadt doch zweimal.

Antwort:

Es ist ausschließlich beabsichtigt, den Bereich zwischen der Kaiserstraße und der Stellplatzfläche zwischen der Fabrikstraße und der Straße Am Teich für die Errichtung des Einkaufszentrums zu veräußern.

Frage:

Wenn die Fabrikstraße gesperrt wird, bedeutet dieses eine höhere Belastung für angrenzende Straßen, insbesondere die Bahnhofstraße.

Antwort:

Eine höhere Belastung ist anzunehmen; die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen liegen allerdings noch nicht vor.

Frage:

Sind die Gebäude in der Fabrikstraße in die Planung einbezogen?

Antwort:

Ja, die Gebäude der ehemaligen Sager'schen Fabrik sind Bestandteil der Planung.

Frage:

Wie hoch ist die Arbeitslosigkeit in Neumünster?

Antwort:

10,3 %.

Frage:

Wieviele Arbeitsplätze wollen die Investoren mit dem geplanten Einkaufszentrum schaffen?

Antwort:

Ca. 500 bis 700.

Frage:

Ist es vorgesehen, für die Planung einen städtebaulichen Vertrag, u. a. mit Sortimentsbeschränkungen, abzuschließen?

Antwort:

Ja.

Frage:

Wer sind die direkten bzw. indirekten Verlierer des Vorhabens?

Antwort:

Die Frage sollte sich so nicht stellen. Es sollte vielmehr gefragt werden, wer die direkten bzw. die indirekten Gewinner des Vorhabens sind, hier: die Stadt selbst durch eine erhöhte Attraktivität sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Frage:

Inzwischen fährt man lieber nach Kiel zum Einkaufen; der Sophienhof ist gut angebunden und eine Ergänzung der Innenstadt. Die Verkehrsführung und Verkehrssituation in Neumünster sind desaströs. Eine Hauptzuwegung über den innerstädtischen Ring ist kaum machbar und bedeutet für die Anwohner eine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung.

Antwort:

Wegen der gestiegenen Attraktivität anderer Städte soll die Einkaufssituation in Neumünster ebenfalls verbessert werden. Aufgabe der Gutachter des Verkehrs- und Lärmgutachtens ist es, eine insgesamt verträgliche Verkehrsführung zu ermitteln.

Frage:

Was passiert, wenn das Verträglichkeitsgutachten zu dem Schluss kommt, es sind nicht mehr als 15.000 qm Verkaufsfläche möglich? Wo liegt die Schmerzgrenze für die Stadt, wo bei den Investoren und würde die Erweiterung der Firma Nortex eventuell dann noch möglich werden?

Antwort:

Das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung ist abzuwarten.

Frage:

Die herkömmlichen Straßen werden den zukünftigen Verkehr nicht mehr aufnehmen können; verwiesen wird auf das DOC, das Einkaufszentrum, die Firma Nortex u. a.
Im Einzugsgebiet leben mehr als 350.000 Menschen. Können die Investoren sich eine Beteiligung an einer Stadt- Regional-Bahn vorstellen?

Antwort:

Vorstellbar wäre es, ist bislang aber nicht erörtert worden.

Das Verkehrsgutachten soll auch expliziert auf Fragen der Anbindung des geplanten Einkaufszentrum durch den ÖPNV eingehen; gleichwohl wird es ohne die Pkw-Erschließung nicht gehen. Eine Stadt-Regional-Bahn wird als planerisch sinnvoll angesehen, jedoch bestehen betr. Bau und Finanzierung noch viele ungeklärte Fragen

Anregung:

Dieses sind alles Konzepte von gestern
Neumünster war und ist ein Bahnknotenpunkt.
In Nord-Württemberg gibt es eine Betreibergesellschaft für eine Stadt-Regional-Bahn, die Gewinne macht; die Beteiligung der Wirtschaft dort ist gegeben.
In Neumünster wäre ein ÖPNV-Betreiber und die Infrastruktur vorhanden.

Frage:

Wie sehen Alternativvorstellungen für das Einkaufszentrum ohne den Pkw-Verkehr aus, da dieser nicht nachhaltig ist. Die Verkehrsberuhigung des Großfleckens ist gescheitert, die Wasbeker Straße ist in einem miserablen Zustand und muss sofort ausgebaut werden. Welche Kosten kommen hier auf die Stadt zu?

Antwort:

Die Fragen des Verkehrs sind weiter zu diskutieren. Die Stadt muss zunächst wieder attraktiver gemacht werden, damit Besucher kommen, die noch größtenteils das Auto nutzen; gute Fahrradwege und Fußwege sind notwendig. Die Verkehrsberuhigung des Großfleckens wird untersucht. Die Entscheidung zur Wasbeker Straße ist gefallen, der Ausbau - mit Bundes-/Landesmitteln - beginnt im nächsten Jahr.

Mit den Investoren wird die Frage der Kostenbeteiligung an den verkehrlichen Maßnahmen noch zu diskutieren sein.

Frage:

Gibt es Untersuchungen zu den möglichen Geschäftsschließungen und Arbeitsplatzverlusten?

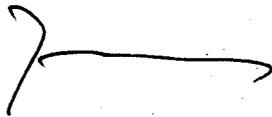
Antwort:

Die Verträglichkeitsuntersuchung zum geplanten Einkaufszentrum liegt noch nicht vor.

Der Stadtteilbeirat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und wird sich, wenn die Gutachten vorliegen, weiter mit der Planung befassen.

Der Stadtteilvorstehen beendet die Bürgeranhörung um 21.45 Uhr.

Neumünster, den 03. Januar 2012
- Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

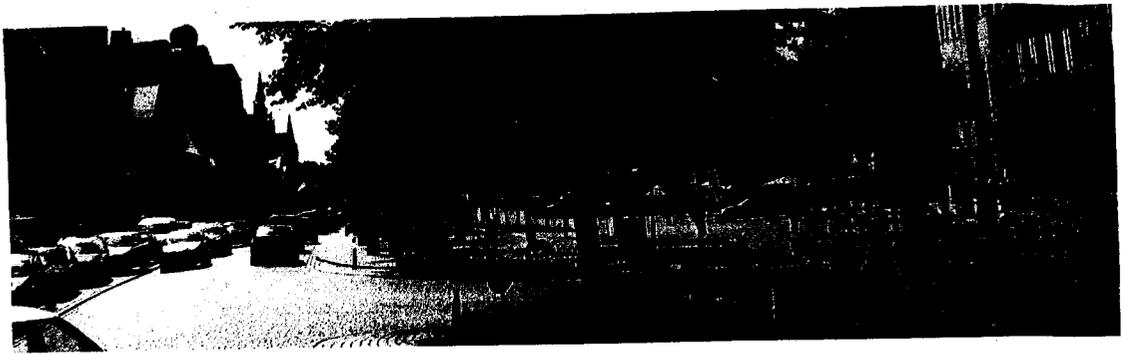


(Jans)



(Rohwer)

Ordnung



Ein Einkaufszentrum – und viele offene Fragen

Zur Planung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt hat die Ratsversammlung mit der Standortentscheidung für das Sager-Viertel eine Grundsatzentscheidung getroffen. Allerdings sind dabei viele Fragen offen geblieben.

Warum wurden Alternativen nicht ernsthaft geprüft?

Ursprünglich traten drei Investoren an: ECE mit Plänen für das Sager-Viertel, HBB und Sonae Sierra mit Planungen für den Großfleck. Nachdem HBB sich die Grundstücksrechte am Großfleck gesichert hatte, war Sonae Sierra zunächst aus dem Rennen. Dann verbündeten sich ECE und HBB – im üblichen Sprachgebrauch nennt man so etwas ein Kartell – und verwarfen die Planungen für den Großfleck, angeblich wegen unlösbarer Grundstücksprobleme.

Mit einem Male waren der Stadt die Alternativen abhanden gekommen – doch anstatt weitere Anbieter einzubinden (wie es wohl jedes eigenverantwortlich wirtschaftende Unternehmen oder auch jeder in seinen Mittel beschränkte Privathaushalt getan hätte), bejubelte man den Zustand der Alternativlosigkeit, da nun der Zugriff des von vielen von Anfang favorisierten Investors ECE ungefährdet erschien.

Warum verzichtet die Stadt auf eigene Expertise?

Dabei macht sich der Oberbürgermeister die Argumentation des Investors zu eigen: Der Bau eines Einkaufszentrums am Großfleck sei aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Eigene Erkenntnisse liegen der Stadt allerdings nicht vor. Dass der von der Bürgerinitiative wieder ins Spiel gebrachte Investor Sonae Sierra ein anwaltliches Schreiben vorlegte, das die geschilderten Probleme als bekannt, aber auf mindestens zwei Wegen lösbar darstellt, spielt für die Stadt keine Rolle.

Man setzt eben auf die Argumentation von ECE und HBB. Auch das der Ratsversammlung zur Entscheidungsfindung vorgelegte „Standortgutachten“ stammt aus der Feder eines Investoren-Beraters und berücksichtigt – wie nicht anders zu erwarten – insbesondere die Investorensicht. Stadtplanerische Aspekte treten in den Hintergrund.

Woher soll die Kaufkraft kommen?

Mit dem Bau des Einkaufszentrums in der geplanten Größenordnung würde die Verkaufsfläche in der Innenstadt auf einen Schlag um 50% erhöht. Die Stadt folgt der Argumentation von ECE und HBB nach dem Motto: „Viel hilft viel! Nur ein größtmögliches Einkaufszentrum schafft es, zusätzliche Kaufkraft nach Neumünster zu holen.“

Dass diese Argumentation im Widerspruch zum Einzelhandelsgutachten für Neumünster steht – egal! Denn dort heißt es, es seien in absehbarer Zeit „keine nennenswerten zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume“ zu ermitteln. Und ob sie tatsächlich zusätzliche Käuferströme erwartet, dazu mag sich die Stadtverwaltung nicht äußern. Wenn aber eine Ausweitung der Nachfrage nicht zu erwarten ist, gehen die Umsätze des Einkaufszentrums allein zu Lasten des übrigen Einzelhandels.

www.bi-grossflecken.de

**Bürgerinitiative
Großfleck**

**Neumünster
Stadt mit Zukunft**
und dem Herzen
auf dem rechten Flecken

Bürgerinitiative Großfleck

V.i.S.d.P.: Christian Busch, Christian-Balzersen-Weg 16, 24536 Neumünster

Die Bürgerinitiative Großflecken

Die schlechtesten Entscheidungen sind die Bauchentscheidung!

Welche Umsatzeinbußen für den örtlichen Handel hält die Stadt für zumutbar?

Wann wurden oder werden dazu Gespräche geführt?

Welche Auswirkungen erwartet die Stadt?

Welche Auswirkungen werden Preiskämpfe zwischen DOC und EKZ auf den Einzelhandel haben?

Was passiert mit bestehenden Einzelhandelsgeschäften, denen durch das abseits der historischen Einkaufsmeile geplante Einkaufszentrum zukünftig das Wasser abgegraben wird?

Welche Unterstützung ist für den betroffenen Handel aufgrund hauphasenbedingter Umsatzausfälle vorgesehen?

Warum finden stadtplanerische Aspekte (direkte Anbindung der 1a-Lagen, offenes Konzept, innenstadtverträgliche Größe) kaum Beachtung?

Gibt es für das Einkaufszentrum öffentliche Förderung durch Land / Bund / EU?

Wenn ja, in jeweils welchem Umfang?

Wie sieht Plan B aus, wenn ECE und HBB abspringen?

Warum werden keine Alternativen geschmiedet, solange das Eisen heiß ist? (solange der Einigungsdruck bei allen Betroffenen groß ist?)

Hat die Stadt eine eigene Kosten-Nutzen-Analyse vorgenommen?

Wurden die voraussichtlichen Änderungen der Käuferströme analysiert?

Welche Kosten (auch für die Infrastruktur) kommen auf die Stadt zu?

Welche Geschäftslagen werden Käuferströme gewinnen, welche verlieren?

Wie wird der Attraktivitätsverlust des mit öffentlichen Mitteln vom Verkehrsplatz zum Veranstaltungsort umgebauten Großfleckens durch die geplanten publikumswirksamen Attraktionen im Einkaufszentrum gerechtfertigt?

Ist der Abriss stadtbildprägender Bausubstanz tatsächlich gewollt?

Über welche Straßen soll der Kundenverkehr zum geplanten Einkaufszentrum geleitet werden?

Welche flankierenden Maßnahmen sind geplant, um DOC-Kunden zu einem Besuch der Innenstadt zu bewegen?

Kann in Neumünster und seinem Umland genügend Kaufkraft abgeschöpft werden, um ein Einkaufszentrum mit 28.000 m² Verkaufsfläche mit Leben zu erfüllen?

Welche Rolle spielt das geplante Einkaufszentrum dabei?

Wie soll die Verkehrsanbindung erfolgen, insbesondere vor dem Hintergrund der DOC-Ansiedlung im Süden der Stadt und der Planung des Einkaufszentrums am nördlichen Innenstadtrand?

Bescheinigt das Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt nennenswerte absatzwirtschaftliche Spielräume, die vom Einkaufszentrum als zusätzliche Käuferströme aktiviert werden können?