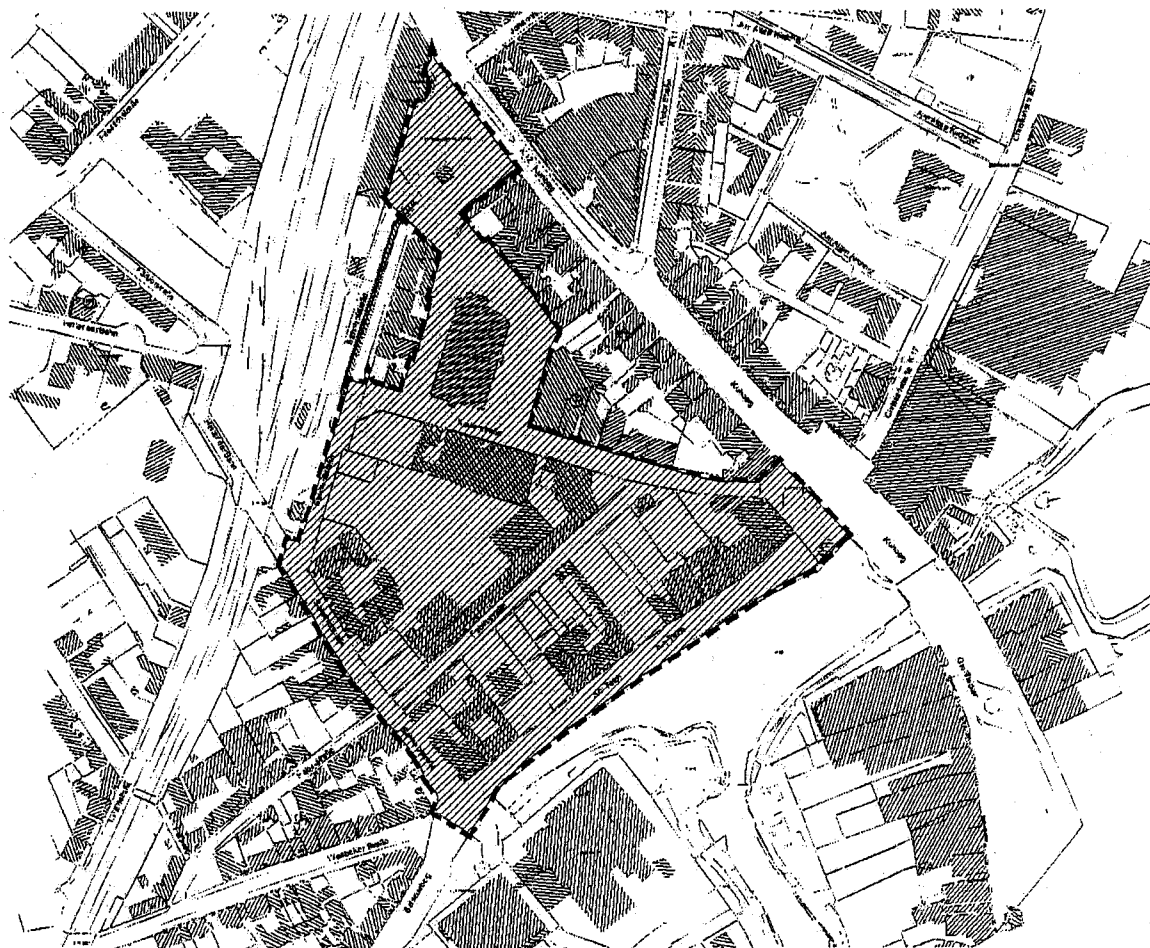




BEGRÜNDUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 „EINKAUFSZENTRUM SAGER-VIERTEL“

FÜR DAS IM STADTTTEIL STADTMITTE GELEGENE GEBIET BEGRENZT DURCH DEN KONRAD-ADENAUER-PLATZ, DIE KAISERSTRASSE, DIE BAHNHOFSTRASSE, DIE STRASSE AM TEICH SOWIE DEM GÄNSEMARKT



Übersichtsplan o. M.

In den Nahversorgungszentren in Neumünster ist kein strukturprägender Betrieb aus einem der betroffenen Sortimentsgruppen ansässig, so dass in der summarischen Betrachtung keine Umsatzumverteilungen nachweisbar sind.

2.4.3.13.3 Sonderstandorte und Streulagen

Für die Sonderstandorte ergeben sich in der summarischen Betrachtung Umsatzumverteilungen zwischen 7 % entsprechend 0,3 Mio. Euro für das Sortiment Wohneinrichtungsartikel im Freesencenter und 22 % entsprechend 5,1 Mio. Euro für das Sortiment Bekleidung / Textilien am Grünen Weg.

Die Auswirkungen gegenüber den Sonderstandorten sind als absatzwirtschaftliche Konkurrenz ohne negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einzustufen. Sie können demnach mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsgebietes der Innenstadt abgewogen werden. Gesamtstädtisch betrachtet wird das Vorhaben zu einer Steigerung der Zentralität führen. In einem der Sonderstandorte läuft derzeit die Planung für die Anpassung des Standortes (Stör Park) und in einem anderen Standort die Umsetzung der planungsrechtlich abgesicherten Erweiterungsmöglichkeit (Firma Nortex), die nach dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch einmal ausbaufähig wäre.

Bei den sonstigen nicht integrierten Standorten (Streulagen) sind hauptsächlich Betriebe in Gewerbe- / Sondergebieten in der Wrangelstraße, Kieler Straße, Rendsburger Straße und Otto-Hahn-Straße mit den jeweiligen Sortimentsbereichen betroffen. Eine städtebauliche Relevanz liegt nicht vor.

3. Fördermaßnahmen für die Innenstadt

Die in Kapitel C. 2.3 und insbesondere in Kapitel C. 2.4.3.13 skizzierte Entwicklung stellt für die Innenstadt von Neumünster bzw. für das Hauptgeschäftszentrum und hier für einzelne Teilbereiche eine erhebliche Herausforderung dar.

Für den Bereich zwischen Bahnhof, Kuhberg, Am Teich und Bahnhofstraße zeichnet sich durch die Planung eine insgesamt befruchtende Entwicklung ab.

Für die derzeitige 1 A-Lage am nördlichen Großflecken ergänzt um Teile der Lütjenstraße und der Holstenstraße ergibt sich durch die Planung ein Handlungsbedarf im Sinne von Stabilisierung / Qualifizierung und Profilbildung. Für den südlichen Teil des Großfleckens und den Kleinflecken zeichnet sich Handlungsbedarf im Sinne von Stärkung und Profilbildung ab.

Als Handlungsschwerpunkte bieten sich Maßnahmen aus den Bereichen Einzelhandel, Verkehr, Gestaltung, Marketing etc. an.

Im Maßnahmenbereich „Einzelhandel“ muss es hauptsächlich darum gehen, die Entwicklung am südlichen Großflecken, in der Holsten- und in der Lütjenstraße zu stabilisieren. Eine Entwicklung, die sich in jüngster Vergangenheit im Bereich des südlichen Großfleckens abzeichnet, die Ansiedlung von kleinteiligen Facheinzelhandel, ist dabei zu unterstützen. Daneben sind konzeptionelle Entwicklungen, z. B. in der Marktpassage, zu begleiten um einen möglichen Gegenpol zur Entwicklung im Sagerviertel zu fördern um den Großflecken insgesamt attraktiv zu erhalten.

Für die Lütjenstraße, die Holstenstraße und den Kleinflecken ist ergänzend zu Marketingmaßnahmen zu prüfen, ob durch die Bildung von Standortgemeinschaften (Pact) eine Stabilisierung und Profilierung erreicht werden kann.

Für den neu gestalteten Kleinflecken wurde bereits in Zusammenarbeit mit den Anliegern und dem Citymanagement ein erfolgreiches Veranstaltungsprogramm entwickelt, das durch Einbindung weiterer Akteure fortgeführt werden soll.

Im Maßnahmenbereich Verkehr ist insbesondere auf eine Verbesserung der Situation für Fußgänger und Fahrradfahrer abzustellen. Vorrangige Maßnahmen sind z. B. die Verbesserung der Fußwegeverbindung zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem nördlichen Großflecken oder bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger am Großflecken. Durch die Installation eines dynamischen Parkleitsystems ergibt sich die Möglichkeit, Kunden / Besucher gezielter über den Stadtring auf die in der Innenstadt vorhandenen Parkplätze zu leiten, um so den Großflecken und Kuhberg vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Großflecken (Austausch des Pflasters auf dem Großflecken oder im Eingangsbereich zur Lützenstraße), zur Aufwertung der innerstädtischen Freiflächen (z. B. Teichuferanlage, Klostergraben) oder zur Anlage von Spielflächen für Kleinkinder auf dem Großflecken in Planung.

Eine besondere Attraktivität entfaltet der Großflecken durch den drei Mal in der Woche stattfindenden Wochenmarkt. Mit der Verlagerung des Wochenmarktes vom Kleinflecken auf den Großflecken konnte an den Hauptmarkttagen dienstags und freitags die Zahl der Innenstadtbesucher erhöht werden. Dies wirkte sich auch positiv auf die umliegenden Geschäfte aus.

Bereits im Vorfeld des geplanten Einkaufszentrums wurde in 2011 ein City-Management auf der Grundlage eines private-public-partnership Modells eingerichtet und personell ausgestattet. Durch verschiedenste, neu aufgelegte Veranstaltungen (u. a. Weinköste, Stoffköste, Naschköste) ist es gelungen, die Innenstadt als ein interessantes Besuchsziel besser zu positionieren und die Akteure auf mehr gemeinsames Handeln zu verpflichten. Diese Aktivitäten sollen in den kommenden Jahren mit finanziellem Engagement, auch von städtischer Seite, ausgebaut werden. Die zukünftigen Betreiber des Einkaufszentrums haben ebenfalls ihr herausragendes Interesse formuliert, an diesen Stadtmarketingaktivitäten mitzuwirken, um das Einkaufszentrum in eine lebendige Innenstadt einzubinden.

Insoweit findet bereits jetzt Austausch, Mitwirkung und Unterstützung bei Aktivitäten statt. Dies soll durch den Beitritt des künftigen Center-Managements in den Stadtmarketingverein auf eine feste finanzielle Grundlage gestellt werden. Gemeinsame Werbekonzepte, Marketingmaßnahmen und andere Aktionen für die gesamte Innenstadt können so vereinbart werden.

Die Stadt selbst hat in den vergangenen Jahren ihre kulturellen Aktivitäten im Innenstadtbereich deutlich ausgebaut. Herausragend ist hier der jährlich im Herbst stattfindende Kunstflecken, der auf große regionale Resonanz stößt sowie durch Kooperation zahlreicher Musikveranstaltungen im öffentlichen Raum. Mit Eröffnung des Museums Tuch und Technik am Kleinflecken ist ein weiterer Kristallisationspunkt für Ausstellungen, Kunst und Kultur entstanden.

Durch Verlagerung des Kulturbüros in die Innenstadt hat die Stadt ein weiteres Zeichen gesetzt, diese Aktivitäten mit den anderen innerstädtischen Netzwerkpartnern (Einzelhandelsverband, Gaststättenverband, Tourist-Information, Citymanagement aber auch den kirchlichen und sozialen Organisationen) im Sinne einer lebendigen Innenstadt fortzuführen.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der historische Hintergrund – Grundlage der städtebaulichen Situation des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in dem nördlichen 4. Quartier des 1765 neu angelegten Erdbuches für den Flecken Neumünster, mit Am Teich (Hinterm Teich 1664 erstmals erwähnt), Wasbeker Straße, Kuhberg (Name gebräuchlich seit 1700), Kieler und Christianstraße. 1770 wurde Amt und Flecken Neumünster amtlich vermessen, es entstand die erste zuverlässige