

Niederschrift über die öffentliche Informationsveranstaltung

zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster (EHK-Fortschreibung), Stand: März 2016

Datum: Mittwoch, 08.06.2016
Ort: Restaurant der Holstenhallen, Neumünster
Zeit: 19:00 Uhr bis 21.10 Uhr

Beteiligte: Herr Kruse, Büro Junker & Kruse, Dortmund, Planaufstellendes Büro
Frau Spieler, Fachdienstleiterin Stadtplanung und Stadtentwicklung
Herr Heilmann, Abteilungsleiter, Stadtplanung und Erschließung
Frau Loescher-Samel, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Frau Krüger, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung ,
zugleich als Protokollführerin

An dieser Öffentlichkeitsveranstaltung, die unter Einbindung der Stadtteilbeiräte durchgeführt wurde und vorher in der Tagespresse sowie im Internet durch amtliche Bekanntmachung angekündigt worden war, nehmen ca. 35 Bürgerinnen und Bürger teil. Vertreter der örtlichen Presse sind ebenfalls anwesend.

Fr. Spieler begrüßt die Anwesenden und führt zunächst in die Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes (EHK) und dessen Erforderlichkeit ein, bevor sie an Hrn. Kruse übergibt. Hr. Kruse stellt das Konzept mithilfe einer Power-Point-Präsentation vor. Bevor er inhaltlich auf die wesentlichen Aspekte des Konzeptes eingeht, stellt er dessen Bedeutung als Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage für Neumünster heraus, um den Einzelhandel auf die „richtigen“ Standorte zu lenken. Die Präsentation kann in der Abteilung Stadtplanung und Erschließung eingesehen werden.

Während des Vortrages sowie im Anschluss daran werden aus dem Plenum folgende Anregungen gegeben bzw. Fragen gestellt und von Herrn Kruse sowie der Verwaltung beantwortet:

Frage: Hr. Kruse, Sie sagten, dass die **Kaufkraft** für Neumünster bei etwa 1,6 liegen würde. Wie ist diese Zahl im Vergleich zu anderen Städten zu bewerten?

Antwort: Die Zahl 1,6 beschreibt die Einzelhandelszentralität über alle Warengruppen, d.h. den erzielten Einzelhandelsumsatz in Bezug auf das Kaufkraftvolumen der Stadt. Im Grunde ist diese Zahl mit anderen Städten nicht vergleichbar, weil es darauf ankommt, wie sich der Umsatz in der Gesamtstadt verteilt. Über die räumliche Verteilung sagt die Zahl an sich nichts aus. Entscheidend ist aber, wieviel die Innenstadt daran partizipiert, was stets im Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten zu beurteilen ist. Neumünster hat hier eine gute Ausgangssituation mit oberzentraler Versorgungsfunktion. Der Wert macht deutlich, dass Neumünster erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsbereich generiert. Grundsätzlich ist dieser Wert im Vergleich zu anderen Oberzentren jedoch durchschnittlich zu werten. In Schleswig-Holstein ist bspw. Husum Spitzenreiter, weil Husum ein sehr großes Einzugsgebiet hat.

Frage: Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotential** in Neumünster liegt bei 5.300 € pro Kopf und Jahr. Wo liegt Neumünster im Bundesvergleich?

Antwort: Im bundesweiten Vergleich hat Neumünster ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau: Während der Bundesdurchschnitt mit 100 angegeben wird, liegt Neumünster 6 % unter dem Bundesdurchschnitt mit einem Wert von 93,7.

Frage: Kann man sagen, dass die Warengruppe „**Bekleidung**“ relativ und absolut gesehen den höchsten Zuwachs in der Zentralität in den letzten Jahren hat? Kann man unter dieser Annahme wieder von einer „Textilstadt Neumünster“ sprechen?

Antwort: Dies wurde nicht berechnet; es ist aber wohl anzunehmen. Eine Zentralität in dieser Warengruppe von 3,47 ist sehr hoch und war ohne das DOC mit 2,41 auch schon hoch. Hieran wird die regionale Ausstrahlungskraft deutlich.

Frage: Gibt es den Begriff „**innenstadtgeschützte Artikel**“ noch?

Antwort: Das sind die zentrenrelevanten Sortimente.

Frage: Es wurde erklärt, dass im **DOC** nahversorgungsrelevante Sortimente möglich wären. Als Teil der zentrenrelevanten Sortimente sollen diese doch aber an den Sonderstandorten vermieden werden. Wie ist das zu verstehen? Ist die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten dort schon möglich?

Antwort: Im DOC wäre laut Gutachten die Ansiedlung von Spezialanbietern im Sinne der sog. Monolabelanbieter verträglich. Das sind lediglich auf einen Hersteller bezogene Läden mit Kleinstflächen, wie bspw. Lindt oder Haribo. Für das DOC ist darunter kein klassischer Lebensmittelmarkt, wie bspw. ein Discounter, zu verstehen. Um solche Monolabelanbieter zulassen zu können, muss eine Änderung des Planrechtes erfolgen.

Frage: Zum **a+b-Center**. Hier befinden sich bereits mehrere Discounter in der Nähe. Wenn sich Aldi nun vergrößern würde, würden sich die Discounter nicht gegenseitig das Wasser abgraben?

Antwort: Ja.

Frage: Welche Lebensmittelbetriebe befinden sich in der **Innenstadt**?

Antwort: Im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt haben sich Rewe city; sky und Edeka angesiedelt.

Frage: Welche Definition liegt der **Verkaufsfläche** im Gutachten zugrunde?

Antwort: Der Begriff Verkaufsfläche ist gesetzlich nicht definiert. Es gibt seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig 2005 eine in der Rechtsprechung entwickelte Definition, die auch hier angewendet wurde.

Frage: In der Überplanung des **ECE-Einkaufszentrums** wurde durch die Stadt eine abgewandelte Definition verwendet. Wurden hier unterschiedliche Maßstäbe angesetzt, anhand derer die Verkaufsfläche großzügiger ermittelt wurde?

Antwort: Nein. Im Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ zur planungsrechtlichen Steuerung des ECE-Einkaufszentrums wurde die Verkaufsfläche nur insoweit differenzierter beschrieben, um klarzustellen, dass der Bereich der Mall nicht zur Verkaufsfläche zählt.

Frage: Kann eine **Einzelhandelsansiedlung** mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt versagt werden, weil es in der **Innenstadt** bereits eine hohe Anzahl von Läden mit diesem Sortiment gibt?

Antwort: Grundsätzlich nein, da dies einen Eingriff in den Wettbewerb darstellen würde. Eine Ansiedlung könnte nur dann abgewiesen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen damit verbunden wären.

Frage: Im Konzept werden schützenswerte Bereiche definiert, die sich ggü. Ansiedlungen an nicht geschützten Standorten durchsetzen sollen. Was ist mit dem Onlinehandel? Wie kann der stationäre Handel vor dem **Onlinehandel** geschützt werden? Welche Prognose gibt es für die nächsten 20,30 Jahre?

Antwort: Nein, es gibt keine Möglichkeiten zur Steuerung des Onlinehandels. Das EHK ist auf einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahre ausgelegt. Eine Prognose für einen Zeitraum von 20-30 Jahren ist nicht möglich, da sie mit zunehmenden Unsicherheiten verbunden wäre. Der Onlinehandel ist stark branchenabhängig, d.h. insbesondere die Branchen Bücher und Medien werden im Internet nachgefragt. In den Branchen Bekleidung bspw. gab es immer schon einen gewissen Anteil im Versandhandel, der in der Vergangenheit um die 5 % am Einzelhandelsumsatz lag. In den letzten Jahren ist der Anteil des E-Commerce in manchen Branchen auf 10 % angestiegen. Es lässt sich abschätzen, dass der heutige Anteil womöglich noch auf 20 % steigt, dann aber eine Sättigung erreicht ist. Um darauf zu reagieren, ist eine Doppelstrategie empfehlenswert: der stationäre Einzelhandel sollte sein Angebot auch im Internet anbieten, um auf diese Weise auf die aktuellen Entwicklungen zu reagieren.

Frage: Gibt es Überlegungen, diese **Doppelstrategie** durch Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen zu unterstützen, wie bspw. mit Steuervergünstigungen?

Antwort: Ist nicht bekannt. Aus dem Plenum meldet sich ein Vertreter der **Initiative „Nähmaschine“** zu Wort, die einen Zusammenschluss zur Unterstützung inhabergeführter Geschäfte im Online-Auftritt in Neumünster gegründet haben, dessen Ziel es ist, den Einzelhändlern einen leichteren Zugang zum Internethandel aufzuzeigen. Es wird ergänzt, dass es außerdem Tendenzen gibt, den kostenlosen Rückversand der Online-Händler abzuschaffen.

Frage: Es gibt Stadtteile, in denen eine **fußläufige Erreichbarkeit** der Nahversorgungsstandorte nicht möglich ist. In Gadeland gibt es bspw. keinen Nahversorger. Wo kann sich dort ein Markt ansiedeln?

Antwort: Die Stadt hat in der Vergangenheit Gespräche mit ansiedlungswilligen Lebensmittelbetreibern geführt. Die Ansiedlung ist letztlich jedoch an eigentumsrechtlichen Hürden gescheitert, wenngleich eine Ansiedlung im Kernbereich von Gadeland denkbar wäre. Zum Beispiel bietet im Zentrum Gadelands eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle ein gewisses Entwicklungspotential für einen Lebensmittelbetrieb.

Frage: Im Standortstrukturmodell wird die Unterscheidung zwischen den Standorten **Typ A und Typ B** gemacht. Wo liegt der Unterschied?

Antwort: Die Standorte erfüllen unterschiedliche Kriterien hinsichtlich ihrer Ausstrahlung. Während die Typ A-Standorte auf das Umland und Neumünster ausgerichtet sind, besitzen Typ B-Standorte eine größere Ausstrahlung in ihrer Quantität und Qualität. Es handelt sich um besondere Standorte mit besonderem Status.

Frage: Wie ist der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt abgegrenzt? Gehört die **Rendsburger Straße** noch dazu?

Antwort: Hr. Kruse zeigt die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt auf einer Folie. Die Rendsburger Straße ist nicht eingeschlossen, sondern an ihrer Ostseite als Sonderstandort Typ A für Fachmarktansiedlungen einzuordnen.

Frage: Hr. Kruse führte aus, dass die Innenstadt die Visitenkarte einer Stadt darstelle. Nach Auffassung eines Bürgers sind die **inhabergeführten Geschäfte** Ausdruck regionaler Identität und dienen der Abgrenzung ggü. anderen Städten. Gibt es Ansätze, die inhabergeführten Betriebe, vor allem vor den sog. „Big Playern“, besonders zu schützen?

Antwort: Es gibt nur begrenzte Möglichkeiten für die Politik oder Verwaltung. Sie können im Rahmen des Konzeptes Bauleitplanung betreiben. Studien belegen allerdings, dass von Kunden ein vielfältiges Geschäftsangebot gesucht wird, wobei die kleinen Läden selbstverständlich das „Salz in der Suppe“ ausmachen. In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig, dass sich nicht nur inhabergeführte Geschäfte ansiedeln, sondern auch Filialisten, um ein gewisses Angebot an Marken bereitzuhalten. Nichtsdestotrotz ist es natürlich richtig, dass mit zunehmendem Anteil an Filialisten die Individualität ab- und im Gegenzug die Austauschbarkeit zunimmt.

Frage: Ich habe beobachtet, dass im **ECE und DOC** unter der Woche **wenig los** ist. Nur am Wochenende sieht man viele Autos vor allem mit Kennzeichen aus anderen Regionen. Ist hier wegen mangelnder Kundschaft unter der Woche eine Insolvenz der Läden zu befürchten?

Antwort: Die Ansiedlung ist immer Ergebnis einer betriebswirtschaftlichen Entscheidung der Unternehmen. Um hier Auskunft über die Auslastung und Umsätze zu erfahren, müsste man sich an die Betreiber wenden.

Frage: Welche Relevanz hat das Vorgestellte? Ich habe den Eindruck, dass hinter der Aufstellung des EHK 2008 und nun der Fortschreibung 2016 kein konzeptionelles Vorgehen steckt, weil jede Ansiedlung oder jedes Erweiterungsinteresse damit bewilligt wurde. Glauben Sie an das Vorgetragene oder ist es ein teures **Sandkastenspiel**?

Antwort: Weder noch. Das EHK ist Grundlage für städtische Entscheidungen und stellt sich als Ordnungsrahmen mit klaren Rahmenvorgaben zur Steuerung des Einzelhandels dar. Zudem gibt es ein strenges Überwachungssystem (sog. Monitoring), welches die Umsetzung kontrolliert; wie bspw. beim DOC.

Frage: Gibt es eine **Leerstandsquote** und eine Erhebung zur Lageverschiebung?

Antwort: Lageverschiebungen werden nicht erfasst. Eine Leerstandsquote gibt es, die den Anteil des Leerstands zum Zeitpunkt der Erhebung vor ungefähr einem Jahr wiedergibt. Eine ständige Aktualisierung der Leerstandsquote ist schlichtweg aus Kapazitäts-/Kosten-gründen nicht möglich. Ein Vertreter der Initiative Nähmaschine ergänzt, dass sie dabei sind, einen Atlas für Neumünster aufzustellen.

Frage: Zu den **Sonderstandorten Typ B**: Es wurde erklärt, dass bei Nortex keine Erweiterungen möglich seien, wohingegen das DOC eine Erweiterung zugebilligt bekommt. Das entspricht nicht dem, was man nach den Regeln des Konzeptes erwarten würde.

Antwort: Nortex kann sich in dem Rahmen erweitern, welcher planungsrechtlich vorgegeben ist bzw. welcher von der Ratsversammlung beschlossen wurde und noch im Verfahren einer Bebauungsplanänderung planungsrechtlich umgesetzt werden muss. Für das DOC wird im Konzept eine gewisse Anpassung an aktuelle Entwicklungen ermöglicht.

Frage: Wenn sich im DOC ein Schokoladenhersteller wie **Lindt** niederlässt, kaufen die Leute das nur noch im DOC. Seit dem das DOC eröffnet wurde, mussten 200 inhabergeführte Textilgeschäfte in ganz Schleswig-Holstein schließen. Es gibt eine gewisse Sogwirkung des DOC. Ich behaupte, dass die Monolabel auch andere Läden schädigen, die Lindt-Schokolade verkaufen.

Antwort: Es ist nicht belegt, dass die Schließung der Läden monokausal mit der Errichtung des DOC zusammenhängt. Es findet seit einigen Jahren ein Strukturwandel im Einzelhandel statt, der leider auch das Sterben kleinerer Läden umfasst. Dies ist in einem größeren Zusammenhang zu sehen. Beispielsweise sind auch Dodenhof in Kaltenkirchen, Schwentinental in Kiel etc. mit in den Blick zu nehmen.

Aus dem Plenum wird erwähnt, dass der stationäre Handel versuchen muss, das Beste aus den derzeitigen Umständen zu machen. Es kann auch als **Chance für kleine Läden** zu verstehen sein, Waren und eine Flexibilität im Service anzubieten, die die großen Händler nicht bieten können.

Hr. Heilmann ergänzt, dass sich die derzeitigen Bewegungen in den Mieten und Pachten als Chance zur Ansiedlung kleinerer Läden darstellen.

Aus dem Plenum wird außerdem ergänzt, dass das Problem der Preis der Waren sei. Das DOC bietet Waren bspw. 30 % billiger an als im Fachgeschäft in der Innenstadt oder bei Nortex. Welcher Einzelhändler im Textilbereich will dagegen antreten? Es wird beklagt, dass es zunehmend schwierig wird, mit diesen Preisen zu konkurrieren.

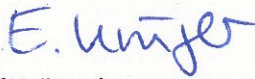
Es wird darauf hingewiesen, dass es für das DOC klare Regeln für reduzierte Markenartikel gibt, die auch überprüft werden.

Frage: Gibt es in der **Gartenstadt** Konzepte zur Nahversorgung? Für die alternde Bevölkerung ist die Situation zur Nahversorgung unbefriedigend.

Antwort: Die Stadtverwaltung geht in eine offene Kommunikation mit den Einzelhändlern. Die Zeit wird zeigen, ob es einen Interessenten gibt. Im Moment gibt es ihn nicht, da die Bevölkerungsdichte schlichtweg zu gering ist, um eine aus Sicht der Betriebswirtschaft attraktive Ansiedlung zu eröffnen. Die Geschäftsführerin der Wirtschaftsagentur ergänzt, dass die Stadt Neumünster alljährlich auf der Immobilienmesse expo real in München vertreten ist und dort in Kontakt mit den Lebensmittelhändlern tritt.

Die Verwaltung gibt abschließend einen Rückblick und Ausblick auf das Verfahren.
Fr. Spieler bedankt sich und schließt die Veranstaltung.

Neumünster, 09.06.2016
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
i.A.


(Krüger)