1.

Drucksache Nr.: 0513/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	15.12.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

Stärkung des Wirtschafts- und Einzelhandelsstandortes Neumünster - Prüfung der Vor- und Nachteile neuer Einkaufsformen im Einzelhandel

A n t r a g :

Der Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Vor- und Nachteile neuer Einkaufsformen des Einzelhandels, insbesondere bezogen auf die Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers, zusammenzustellen und eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen zu formulieren.

Im Rahmen dieses Prüfungsauftrags soll auch das grundsätzliche Interesse potenzieller Investoren für den Standort Neumünster ausgelotet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

Begründung:

1. Allgemeines

Neue Einkaufsformen des Einzelhandels unter den Begriffen „Einkauf beim Hersteller“ bzw. „Einkauf ab Fabrik“ sind in den 90er Jahren über die Vereinigten Staaten, Großbritannien und Frankreich vermehrt auch in Deutschland zu einem Diskussions-, und Ansiedlungsthema geworden. Insbesondere die Zusammenfassung derartiger Einkaufsaktivitäten in einem großflächigen Factory-Outlet-Center mit 10.000 qm Verkaufsfläche und mehr wurde in Deutschland mit großen Vorbehalten begleitet, da nachhaltige, negative Auswirkungen auf die gewachsene Einkaufsstruktur der Städte, insbesondere der Innenstädte, befürchtet wurden. Dies führte zu hohen bauplanerischen „Ansiedlungshürden“, so dass diese Verkaufsform in Deutschland vergleichsweise an wenigen Standorten vertreten ist (s. **Anlage 1**).

Auf der anderen Seite ist bei einer Gesamtbetrachtung über mehrere Jahrzehnte nüchtern zu konstatieren, dass sich unter dem Begriff „Strukturwandel“ alle vom Verbraucher nachgefragte Formen des Einzelhandels mehr oder minder stark auch in Deutschland durchgesetzt haben. Insoweit ist eine sachliche Auseinandersetzung, die die Vor- und Nachteile neuer Einkaufsformen gegenüberstellt, auch für den Standort Neumünster angezeigt.

Eine erste „leidenschaftliche“ Diskussion der Thematik fand in 1999 auf einer Veranstaltung des Unternehmensverbandes statt (s. **Anlage 2**). Ein von der SPD-Fraktion formulierter Prüfungsauftrag wurde durch die Verwaltung in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 05.06.2002 dahingehend beantwortet, dass die Nachteile einer derartigen Ansiedlung die Vorteile überwiegen und insoweit auf eine entsprechende Ansiedlung verzichtet werden solle (s. **Anlage 3 a und 3 b**). Zwischenzeitlich vorliegende Erfahrungen mit in Betrieb befindlichen Factory-Outlet-Centern zeigen, dass die befürchteten, massiven negativen Auswirkungen derartiger Ansiedlungen auf die gewachsene Einzelhandelsstruktur der umgebenden Städte so nicht eingetreten sind und man sich vielfach arrangiert hat. Die Gründe liegen zum einem in der schmalen Sortimentsstruktur des Angebots aber auch überzogenen Erwartungen im Bezug auf Kundenzuspruch (s. **Anlage 4**). Vor diesem Erfahrungshintergrund gibt es bei Fachleuten unterschiedliche Einschätzungen, ob die Zeit derartiger Ansiedlungen in Deutschland bereits abgelaufen ist, oder ob aktuelle Neuplanungen, aufbauend auf den Erfahrungen der „ersten Generation“ zu einer neuen Blüte geführt werden können.

2. Situation in Schleswig-Holstein

In Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Ministerkonferenz für Raumordnung aus 1997 hat sich die Landesregierung bereits seit längerem festgelegt, derartigen Vorhaben nur in Oberzentren die entsprechende landesplanerische Zustimmung zu geben. Daher wurden verschiedene Ansiedlungswünsche von Gemeinden in der Vergangenheit, so z.B. in Bad Bramstedt negativ beschieden. Aktuell plant das Land durch eine Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans eine Verschärfung der Zulassung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Darunter fallen auch Fabrikverkaufszentren, deren Ansiedlung in den Oberzentren bevorzugt in „integrierten Lagen“ erfolgen soll.

Es herrscht in der Fachwelt überwiegend Einigkeit, dass Schleswig-Holstein bei seiner Bevölkerungszahl einschl. Einbeziehung des Hamburger Raums allenfalls ein funktionsfähiges Factory-Outlet-Center tragen kann. Bisher ist eine derartige Ansiedlung im Lande nicht realisiert worden; genehmigungsfähige Planungen sind nicht bekannt.

3. Schlussfolgerungen/Empfehlungen für Neumünster

Auf Grund der Lage der Stadt als einziges Oberzentrum in der Mitte des Landes mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit ist Neumünster für die Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers grundsätzlich prädestiniert. Da die Stadt in jüngster Vergangenheit an Einzelhandelsattraktivität eher verloren hat und neue Anstrengungen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes mit einer breiten Maßnahmenpalette erforderlich sind, liegt es nah, die Vor- und Nachteile vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich vorliegenden Erfahrungen aus anderen Bundesländern erneut zu bewerten und ggf. neu zu gewichten. Der Aspekt der Schaffung eines „Alleinstellungsmerkmals“ soll dabei stärker als in der Vergangenheit heraus gearbeitet werden.

Ziel und Maßstab der Prüfung sollen dabei sein:

- **Art und Umfang der Erhöhung der oberzentralen Einkaufsattraktivität der Stadt**
- Sicherung der Funktionsfähigkeit und Fortentwicklung der Innenstadt als Haupteinkaufszentrum der Stadt
- Begrenzbarkeit der Auswirkungen auf ansässige Unternehmen, bei denen sich Sortimentsüberschneidungen ergeben.

Vor diesem Hintergrund soll sich zunächst eine Arbeitsgruppe der Verwaltung mit dieser Thematik beschäftigen und einen Kriterien- und Prüfungskatalog erarbeiten. In diesem Gremium unter der Leitung des Oberbürgermeisters soll auch über die Hinzuziehung außenstehender Sachverständiger (z.B. Einzelhandelsverband, IHK), die Durchführung von Workshops, oder die Einschaltung von Fachgutachtern für spezielle Fragestellungen beraten werden. Durch Gespräche mit potenziellen Investoren soll erkundet werden, ob ggf. zu formulierende Rahmenbedingungen von diesen akzeptiert werden können. Schließlich soll eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen erarbeitet werden, die bei positiver Tendenz auch eine Integration dieser Sonderformen des Einzelhandels in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (Federführung: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss) ermöglicht sowie eine Abstimmung auf regionaler Ebene einbezieht.

Unterlehberg

Oberbürgermeister

Anlagen: 4