

AZ: IV 61-26-80

Mitteilung-Nr.: 0093/2008/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	25.06.2009	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 80 "Kleinflecken / Teichuferanlagen (Einkaufszentrum Forum am Teich)", Vorlage 0302/2008/DS

- **Ergänzungsantrag von Herrn Böckenhauer, SPD-Rathausfraktion vom 04.05.2009**
- **Fragen von Frau Bühse, CDU-Rathausfraktion vom 07.05.2009**
- **Frage von Herrn Dr. Reith, CDU-Rathausfraktion vom 07.05.2009**

B e g r ü n d u n g :

Mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 07.05.2009 wurde die Vorlage 0302/2008/DS vertagt, mit der Vorgabe die gestellten Anträge / Fragen zu beantworten.

Um die Fragen beantworten zu können, sind die potenziellen Investoren HBB / Karstadt und ECE, die städtischen Fachdienste Natur und Umwelt, Tiefbau und Grünflächen sowie Rechtsabteilung angeschrieben bzw. beteiligt worden. Die Beantwortung der Fragen stellt den derzeitigen Kenntnisstand der Verwaltung dar. Es wird darauf hingewiesen, dass in Anbetracht der Entwicklung der Firma Karstadt (gibt es zukünftig noch ein Warenhaus in der Innenstadt von Neumünster?) die Diskussion um die Ansiedlung eines Einkaufszentrums erweitert werden sollte. Insofern ist es sinnvoll und erforderlich, dass die Stadt Neumünster Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums formuliert und dies mit einer Zielaussage zur Entwicklung der Innenstadt verbindet.

I. Ergänzungsantrag von Herrn Böckenhauer, SPD-Rathausfraktion vom 04.05.2009

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorarbeiten für einen Bebauungsplanentwurf entsprechend zu forcieren. In diesem Zusammenhang sind die nachfolgend aufgeworfenen Fragen zu untersuchen und die Antworten spätestens zeitgleich mit der Vorlage eines Bebauungsplanentwurfes der Ratsversammlung (ggf. auch für die Alternative der Planungen von ECE) vorzulegen.

Frage 1:

Ist sichergestellt, dass der Investor (also HBB und Karstadt) langfristig bis dauerhaft als Betreiber für den Erfolg des Einkaufszentrums einsteht? Wie kann ggf. auch rechtlich sichergestellt werden, dass diese Investoren dauerhaft oder zumindest sehr langfristig (10 – 15 Jahre, besser noch 20 – 25 Jahre) in Neumünster aktiv bleiben?

Antwort HBB:

Die HBB als Investor sagte in den bisherigen Vorstellungen ihres Projektes zu, dass sie langfristig Eigentümerin des Objektes bleiben will. Als Betreiber wird ein professionelles Centermanagement eingesetzt.

Die rechtliche Sicherstellung, dass die Investoren dauerhaft oder zumindest langfristig in Neumünster aktiv bleiben, kann vertraglich festgeschrieben werden (durch ein Veräußerungsverbot für die Grundstücke verbunden mit Vertragsstrafen).

Antwort ECE:

Die ECE ist für ihre Standorttreue bekannt. Als langfristig denkender Investor „verheiratet“ sie sich mit den Städten. Alle von der ECE entwickelten Einkaufszentren – das erste entstand 1969 in Nürnberg – werden auch heute noch von der ECE gemanagt. Damit unterscheidet sich die ECE wesentlich von reinen Entwicklungsgesellschaften oder Baufirmen, die hier lediglich Vorinvestoren sind, die bei der Errichtung der Projekte zuerst vorfinanzieren und während der Bauzeit bzw. nach Abschluss der Baumaßnahme einen Endinvestor suchen, an den das Objekt verkauft wird. Auch für Neumünster möchte die ECE mit der Holsten-Galerie ein zuverlässiger und langfristiger Partner werden. Durch den Wunsch eines erfolgreichen Betriebes und die Einschaltung des hauseigenen Centermanagements und der Vermietung von Beginn der Projektentwicklung an wird eine dauerhaft lebens- und funktionsfähige Einkaufsgalerie sichergestellt.

Antwort Verwaltung:

Analog zur Ansiedlung eines DOC können Vereinbarungen zum Betrieb und zur langfristigen Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Frage 2:

Wie soll die verkehrliche Anbindung für den Publikumsverkehr und den Anlieferverkehr erfolgen? Ist das Parkkonzept aus Sicht der Verwaltung schlüssig?

Antwort HBB:

Die verkehrliche Anbindung für den Publikumsverkehr (MIV) und den Anlieferverkehr soll

über die Kreuzung an der Stadthalle erfolgen. Es gibt detaillierte Untersuchungen des Büros M + O aus Oststeinbek zur Realisierbarkeit dieser Anbindung. Ergebnis ist, dass die Verkehre problemlos über diese Kreuzung abgewickelt werden können.

Die HBB hat zudem ein Vorgespräch mit dem Stadthallenbetrieb geführt. Von Seiten der Geschäftsleitung des Stadthallenbetriebes werden keine Probleme gesehen.

Selbstverständlich muss das Verkehrskonzept im Rahmen eines Bauleitverfahrens und im Rahmen eines Bauantrages eingehend geprüft werden.

In der Bauausschusssitzung wurde dargelegt, dass die gewünschte Neuplanung des Kleinfleckens nicht vereinbar sei mit dem geplanten Verkehrsaufkommen für das Einkaufszentrum der HBB. Hierbei ist anzumerken, dass das Verkehrskonzept für das Einkaufszentrum eine unterirdische Anbindung an die Anlieferung und an das Parkdeck vorsieht und somit kein Verkehr auf dem Kleinflecken entstehen wird.

Das Parkkonzept ist schlüssig und entspricht dem Standard in der Ausführungsqualität, der heute in modernen Einkaufszentren üblich ist. HBB geht in der Regel über diesen Standard hinaus, indem der Parkkomfort durch breitere Verkehrswege und Stellplätze noch erhöht wird.

Antwort ECE:

Das Projektareal der ECE hat den Vorteil, dass es aus verschiedenen Richtung erreicht werden kann und so das Verkehrsaufkommen an den einzelnen Stellen reduziert. Ein bestehendes Parkhaus wird in das Verkehrskonzept eingebunden, der Grundriss der Einkaufsgalerie stellt über die Eingangssituation eine direkte Verbindung zum Bestandsparkhaus her. Das Dachparken auf der Einkaufsgalerie wird über eine funktionsfähige Rampe erreicht. Die Anlieferung erfolgt unkompliziert ebenerdig, mit Abstand zur übrigen Bebauung und z. T. schallreduziert. Die Ausgestaltung der verkehrlich optimalen Gestaltung für das Projekt wird zur Zeit für die ECE gutachterlich erarbeitet, um so den Betrieb der Einkaufsgalerie und die tragfähige Ausgestaltung des verkehrlichen innerstädtischen Umfeldes sicherzustellen. Da die ECE sich als Betreiber langfristig an die Einkaufsgalerie bindet, hat sie ein hohes Eigeninteresse an einer funktionierenden verkehrlichen Abwicklung.

Antwort Verwaltung:

Da für beide Projekte noch kein Gesamtverkehrskonzept vorliegt, können umfangreiche Aussagen dazu seitens der Verwaltung noch nicht vorgenommen werden. Es erscheint jedoch sinnvoll, für eine bessere Anbindung von neuen Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt eine Öffnung der Wasbeker Straße in Zwei-Richtungs-Verkehr erneut zu untersuchen. Das Parkplatzangebot sollte sich in ein innerstädtisches Gesamtparkraumkonzept einfügen.

Frage 3:

Wie ist die bauliche Realisierbarkeit der Zufahrten geplant?

Antwort HBB:

Die bauliche Realisierbarkeit der Zufahrten kann bei laufendem Betrieb der Stadthalle und des Museums erfolgen. Hierbei sind temporäre Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Der

geplante Umbau des Kleinfleckens sollte mit dem Vorhaben des Investors zeitlich abgestimmt werden, um Kosten zu sparen und die Einwirkungen auf das Umfeld gering zu halten.

In der Bauphase wird es zu temporären Behinderungen und Einschränkungen auf dem Kleinflecken kommen, da dann zusätzliche Baufahrzeuge dort verkehren. Außerdem muss der Kleinflecken für die geplante Erweiterung der Tiefgarage geöffnet und umgebaut werden. Diese Beeinträchtigungen würden jedoch auch beim Umbau des Kleinfleckens entstehen. Insofern könnten beide Vorhaben aufeinander abgestimmt und zusammen durchgeführt werden, so dass die Einschränkungen und Behinderungen möglichst gering bleiben.

Je nach Baufortschritt wird es zu Einschränkungen in der Nutzung der Stellplätze und Anlieferungen im Bereich Stadthalle und Museum kommen. Hierzu muss HBB vorab eine Baustellenplanung mit der Stadt abstimmen.

Die anstehende Umplanung des Kleinfleckens kann aus unserer Sicht wie gewünscht umgesetzt werden. Hierbei sollte jedoch eine zeitliche Abstimmung mit der HBB erfolgen, um nicht zwei Bauvorhaben nacheinander abzuwickeln.

Für den „Normalbetrieb“ auf dem Kleinflecken gibt es keine negativen verkehrlichen Auswirkungen, da der Verkehr (MIV und Lieferverkehr) unterirdisch abgewickelt wird.

Durch die Öffnung der Passage zum Kleinflecken hin gibt es hingegen positive Belebungsseffekte durch Fußgängerverkehr, die das Einkaufszentrum über den Kleinflecken erreichen.

Antwort ECE:

Baulich sind aufgrund der dargestellten Zufahrten keine Schwierigkeiten zu erwarten.

Antwort Verwaltung:

Für eine Bewertung sind detaillierte Pläne vorzulegen.

Frage 4:

Welche Auswirkungen sind für Dritte (wie z. B. die Stadthalle, das Museum) durch die ange-dachte Verkehrsführung in der Bauphase sowie anschließend im Betrieb zu erwarten? Wie kann sichergestellt werden, dass evtl. Beeinträchtigungen ausgeglichen werden?

Antwort HBB:

Siehe Antwort zu 3.

Antwort Verwaltung:

Um die Auswirkungen beurteilen zu können, sind detaillierte Planungen vorzulegen.

Frage 5:

Welche Auswirkungen ergeben sich für die anstehenden Umplanungen sowie die jetzigen Nutzungen des Kleinfleckens (insbesondere den Wochenmarkt) in der Bauphase und später im Normalbetrieb?

Antwort HBB:

Der Wochenmarkt wird während der Umbauphase des Kleinfleckens eingeschränkt durchgeführt werden können. Durch eine Koordination von Umbau des Kleinfleckens und unserer Centerplanung gibt es keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Der Wochenmarkt wird im Centerbetriebe uneingeschränkt möglich sein und wird sogar durch die neue attraktive Wegeverbindung in der Erreichbarkeit gefördert (zusätzliche Parkplätze!)

Antwort Verwaltung:

Im Normalbetrieb sind nach den bisherigen Planungsüberlegungen hinsichtlich der Umgestaltung des Kleinfleckens keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Frage 6:

Wie ist die bauliche Realisierbarkeit hinsichtlich der Überbauung der Teichuferanlagen geplant? Welche Maßnahmen werden ergriffen, um den Eingriff in Natur, Umwelt und Freizeitwert auszugleichen?

Antwort HBB:

Die Überbauung der Teichuferanlagen befindet sich wegen der Anregungen aus Teilen der Politik in der Überarbeitung. Wir haben allen Fraktionen aus dem Stadtrat unsere Gesprächsbereitschaft zur konkreten Diskussion dieses neuralgischen Punktes signalisiert. Bisher haben drei Fraktionen aus dem Stadtrat, nämlich die SPD, Die Grünen und die Linken das Gesprächsangebot angenommen und sind mit uns in die Diskussion eingestiegen. Die überarbeiteten Pläne werden in den nächsten drei bis vier Wochen vorgelegt. Kern der Überlegungen ist eine Öffnung der Überbauung im Bereich der Schwale, um die gesamte Transparenz und Durchlässigkeit zu erhöhen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die in Anspruch genommenen Grünflächen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln und werden dann, sofern möglich, im Projektgebiet, ansonsten im direkten Umfeld zur Umsetzung gebracht. Die vertragliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen Städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Der Freizeitwert des Gesamtbereiches wird durch die geplanten Außenanlagen stark erhöht und das Thema Wasser im Zusammenhang mit der Realisierung des Einkaufszentrums stärker in Szene gesetzt.

Antwort Verwaltung:

Detaillierte Planungen sind bislang nicht vorgelegt worden. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, den Eingriff in Natur und Umwelt zu ermitteln, ihn zu minimieren und unvermeidbare Begriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Frage 7 :

Ist es verträglich, im Bereich der Teichuferanlagen weitere Stadthäuser oder ähnliches zu errichten, falls dies noch Bestandteil der Planung ist?

Antwort Verwaltung:

In den der Verwaltung vorliegenden Unterlagen (Stand 05.03.2009) sind keine Stadthäuser dargestellt.

Frage 8:

Ist sichergestellt, dass die Stadt Neumünster über die erforderlichen Flächen der Teichuferanlagen, die für eine Realisierung des Einkaufszentrums veräußert werden müssten, verfügen kann und hieran nicht durch alte Rechtsgeschäfte gehindert ist?

Antwort Verwaltung:

Die Grundstücke, die zum Bestand der Teichuferanlagen gehören, befinden sich im Eigentum der Stadt Neumünster. Aus den angeführten alten Rechtsgeschäften ergibt sich kein Hinderungsstatbestand für eine Veräußerung.

Frage 9:

Wie wird die Finanzierung des Projektes sichergestellt?

Antwort HBB:

Die Finanzierung des Projektes erfolgt wie bei allen HBB-Projekten zum Teil über Fremdkapital, zum Rest über Eigengeld. Im Rahmen der verbindlichen Finanzierungszusage einer Bank, die üblicherweise in einem späteren Projektstadium erteilt wird, wird der Anteil des Eigengeldes festgelegt. Die trotz Finanzkrise derzeit erteilten Finanzierungszusagen für andere Projekte im Bereich Einzelhandel sehen eine Eigenkapitalquote von 20 % vor.

Antwort ECE:

Gerade in der aktuellen Finanzkrise ist es wichtig, mit solide aufgestellten Unternehmen zusammen zu arbeiten. Die ECE hat seit je her sehr konservativ finanziert und hat den Hype der vergangenen Jahre nicht mitgemacht. Daher ist die ECE finanziell auch für die Zukunft gut aufgestellt. Ebenso gelingt es der ECE trotz der gegenwärtig schwierigen Lage, Investoren und Finanzierungen für neue Projekte zu finden, wie etwa aktuell für die Schlosshöfe in Oldenburg, mit deren Bau im Januar begonnen wurde.

Antwort Verwaltung:

Der Nachweis ist von den potenziellen Investoren zu erbringen; eine Absicherung kann durch sanktionsbewährte vertragliche Regelungen erfolgen.

Frage 10:

Welches Belegungskonzept verfolgt der Betreiber / Investor (bekannte Marken, regionale Anbieter, Branchenmix)?

Antwort HBB:

Das Belegungskonzept für das Einkaufszentrum wird unter Berücksichtigung der aktuellen

Situation von Karstadt überarbeitet. Feste Bestandteile des Belegungskonzeptes sind weiterhin der Unterhaltungselektroniker Saturn, ein frischeorientierter Lebensmittelanbieter wie Edeka oder REWE, eine Drogerie (z. B. Kaufhaus Müller, Rossmann oder dm), eine Buchhandlung wie z. B. Thalia als mögliche Ankerbetriebe sowie kleinteilige Shop-, Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter, die bisher in Neumünster noch nicht vorhanden sind. Der Anteil der regionalen Anbieter wird bei ca. 35 % liegen. Integriert werden insbesondere etliche bekannte Marken, die bisher in Neumünster noch nicht vorhanden sind, wobei diese durchaus auch durch regionale Anbieter betrieben werden können.

Antwort ECE:

Die Holsten-Galerie ist eine für Neumünster maßgeschneiderte Einkaufs- und Erlebnisgalerie mit Gastronomie, einladenden Verweilzonen, Wasserinszenierungen und interaktiven Bühnen für Kulturveranstaltungen und weitere Events. Die Holsten-Galerie wird die gesamte Neumünsteraner Innenstadt stärken und wieder mehr Menschen zum Einkaufen in die Fußgängerzone bringen. Diese Magnetwirkung für die Innenstadt ist insbesondere vor dem Hintergrund des geplanten DOC wichtig.

Wichtig ist uns, eine ausgewogene Mischung in der Mieter- und Branchenstruktur anzubieten. Daher wollen wir in den ca. 60 – 70 Ladengeschäften sowohl ein gutes Angebot an Produkten des täglichen Bedarfs (z. B. Supermarkt, Bäckerei, Blumen), Dienstleistungseinrichtungen (Reinigung, Friseur, Bank) als auch Gütern des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs (Bekleidung, Elektronik, Geschenkartikel usw.) schaffen. Außerdem werden moderne Gastronomiebetriebe zum Snack „zwischendurch“ oder zur gemütlichen Kaffeepause einladen.

Neben bekannten Filialunternehmen, die mit der ECE zum Teil seit vielen Jahren erfolgreich partnerschaftlich kooperieren und die vielerorts der ECE vertrauen, machen die lokalen und regionalen Einzelhändler im Angebot „das Salz in der Suppe“ aus. Wir streben für die Holsten-Galerie, ähnlich zu den anderen von uns betriebenen Einkaufsgalerien, einen Anteil von bis zu 40 % an.

Regionalen Händlern bieten wir einen Platz, sich ein zweites Standbein aufzubauen und Existenzgründern mit Erfolg versprechenden Ideen bieten wir die Chance, sich in einer erstklassigen Lage zu etablieren, was sonst aufgrund hoher Ladenmieten in den Fußgängerzonen für viele kleinere Anbieter nur schwer möglich ist.

Mit vielen potenziellen Mietern wurden erste Gespräche geführt, dabei sind wir auf eine überaus positive Resonanz für unser Vorhaben gestoßen.

Antwort Verwaltung:

Den vorliegenden Unterlagen der potenziellen Investoren kann entnommen werden, dass eine „Standardlösung“ aus bekannten Marken, regionalen Marken und internationalen Marken mit dem üblichen Branchenmix aus Nahrungs- und Genussmitteln, Bekleidung, Hifi / TV, Parfümerie, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Buchwaren u. a. vorgesehen ist.

Frage 11:

Wie stark findet eine Integration des bestehenden innerstädtischen Einzelhandels statt? Welche Synergien sind für den innerstädtischen Handel zu erwarten? In welchem Umfang könnte der Großflecken als zentraler Einzelhandelsstandort gestärkt werden? Wie weit kann dieser

von den Center-Planungen profitieren?

Antwort HBB:

Der bestehende innerstädtische Einzelhandel wird allein schon durch den Standort am Großflecken integriert. Außerdem hat die HBB zugesagt, sich aktiv an der innerstädtischen Werbegemeinschaft sowie an öffentlichen Veranstaltungen organisatorisch und finanziell zu beteiligen. Unsere Werbegemeinschaft wird Bestandteil der City-Werbegemeinschaft werden und mit dieser Hand in Hand zusammenarbeiten. Ähnlich haben wir es bei gerade realisierten Objekten in Kehl und in Peine gemacht, wo unsere Werbegemeinschaften mittlerweile aktiv mit dem innerstädtischen Handel vor Ort zusammenarbeiten. HBB unterstützt diese Bemühungen durch Mitarbeit und finanzielle Mittel.

Aufgrund der aktuellen Situation bei Karstadt ist die von uns verfolgte Planung, ob mit oder ohne Karstadt, der einzig sinnvolle Weg für einen Erhalt und eine Aufwertung des Großfleckens.

Durch die Ansiedlung zusätzlicher attraktiver Anbieter, die in Neumünster bisher gar nicht oder nur am Stadtrand vertreten sind, ist eine Stärkung des gesamten innerstädtischen Handels zu erwarten. Der Großflecken würde langfristig als zentraler Einzelhandelsstandort gestärkt werden, da durch zusätzliche Verkaufsflächen unmittelbar am Großflecken auch zusätzliche Fußgängerfrequenzen am Großflecken entstehen.

Antwort ECE:

Das vorhandene Einzelhandelsangebot der Innenstadt wird nicht dupliziert, sondern durch das Schließen von Angebotslücken ergänzt, ein Austausch zwischen der etablierten 1a-Lage Großflecken / Lütjenstraße und der Holsten-Galerie zum Wohle der Stadt aktiv unterstützt und gefördert und Neumünster insgesamt für die Bewohner aus dem Umland attraktiver. Durch regelmäßige Attraktionen und Veranstaltungen des Centers, die im Einzugsgebiet beworben werden, wird die Aufmerksamkeit des Umlandes auch auf die Neumünsteraner Innenstadt insgesamt gelenkt.

Antwort Verwaltung:

An dieser Stelle stellt sich erneut die Frage hinsichtlich der Rahmenbedingungen, die von Seiten der Stadt Neumünster zu formulieren sind, z. B.

- a) Wo der Standort eines Einkaufszentrums sein soll,
- b) wass für ein Einkaufszentrum gebaut werden soll (offen oder geschlossen),
- c) wieviel Verkaufsfläche insgesamt zugelassen werden soll und
- d) ob und wenn ja, Sortimente, Sortimentsgrößen und –anteile vorgegeben werden.

Um diese Rahmenbedingungen zu formulieren wäre eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, die auf dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster aufbaut, wünschenswert.

Die Erstellung einer Wirkungsanalyse hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung ist in jedem Fall projektbezogen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Frage 12:

Welche Referenzen aus Kontakten zu potenziellen Mietern gibt es bereits?

Antwort HBB:

Aufgrund der Neuausrichtung des Unternehmens HBB in Richtung Innenstadt hat HBB mittlerweile Kontakte zu allen potenziellen Innenstadtmietern. Für unser Center in Langenhagen befinden sich derzeit etliche Verträge mit namhaften Betreibern kurz vor der Unterschrift, andere sind schon unterschrieben. In Kehl haben wir zwei Anbieter angesiedelt, die erstmalig am deutschen Markt mit ihren Konzepten präsent sind.

Antwort ECE:

Siehe 10. Die ECE betreibt mittlerweile 112 Einkaufsgalerien und steht daher in regelmäßigem Kontakt zu den überregional agierenden und bekannten Einzelhändlern und greift neue Konzepte frühzeitig auf. Mit den großen Filialisten bestehen an vielen Standorten der ECE bereits seit Jahren erfolgreiche Mietverhältnisse.

Auch mit potenziellen regionalen Anbietern wurden bereits zahlreiche Gespräche geführt. Hier ist die Resonanz ebenfalls sehr positiv.

Antwort Verwaltung:

Die Frage kann nur mit Hilfe / Unterstützung der potenziellen Investoren beantwortet werden.

Frage 13:

Wie wird die Vermietung und das Mieterniveau langfristig sichergestellt?

Antwort HBB:

Der Investor hat aufgrund seiner getätigten Investitionen ein hohes Eigeninteresse daran, dass ein ansprechendes Mieterniveau langfristig gesichert wird, da es den Wert seines Objektes und seine Mieteinnahmen bestimmt.

Üblicherweise wird die Vermietung und das Mieterniveau durch langfristige Mietverträge abgesichert, d. h. je nach Anbieter und Sortiment mit Mietverträgen mit üblicher Weise 10-jährigen Laufzeiten, die in dem ein oder anderen Fall auch fünf oder fünfzehn Jahre betragen können.

Zur Sicherung des Mieterniveaus ist es zudem möglich, in dem mit der Stadt abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag Regelungen aufzunehmen, die bestimmte Nutzungen wie z. B. Ein-Euro-Shops, Sexshops etc. ausschließen.

Der Investor HBB bedient sich bei der Vermietung ebenso wie andere Unternehmen, z. B. Sonae Sierra, professioneller Beratungsunternehmen, z. B. Comfort (u. a. Münster-Arkaden) oder Prime Consult (u. a. Waterfront oder Centro Oberhausen), die ihn bei der Vermietung des Einkaufszentrums unterstützen.

Antwort ECE:

Neben dem Centermanagement der ECE, das für den erfolgreichen Betrieb der Einkaufsgalerie verantwortlich ist, steht auch die interne Vermietungsabteilung der ECE regelmäßig vor Ort für Mietergespräche zur Verfügung und stellt über die langfristige Bindung der ECE an die Einkaufsgalerie auch eine ggf. eintreffende adäquate Nachvermietung der Einzelhandelsflächen sicher, so dass das Objekt in der Regel voll vermietet ist.

Eine regelmäßige Modernisierung der Einkaufsgalerie und der Mietflächen stellt die langfristige Attraktivität des Objektes für Mieter und Kunden sicher.

Antwort Verwaltung:

Ein Mieterniveau kann nicht langfristig sichergestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens kann durch die Vorlage von Vermietungsplänen, die Bestandteil von vertraglichen Regelungen würden, eine Vermietung nachgewiesen werden.

II. Fragenkatalog von Frau Bühse, CDU-Rathausfraktion vom 07.05.2009

Frage 1:

HBB plant (und so wurde es auch auf der Einwohnerversammlung dargestellt), den gesamten Teichuferbereich von der Linie Karstadt – Stadthalle – Mühlenbrücke mit in das Vorhaben einzubeziehen. Nach dem Plan sollen weite Teile des Uferbereiches bebaut und sogar bis in den Schwalearm hinein für Außengastronomie genutzt werden.

a) Wieviele Prozent der Teichuferanlagen in diesem oben beschriebenen Bereich würden nicht mehr als Grün- und Parkfläche zur Verfügung stehen, sondern für gewerbliche Zwecke überplant werden? Wie groß sind die im städtischen Besitz befindlichen Flächen?

Antwort Verwaltung:

Die Teichuferanlage in der derzeitigen Form hat eine Größe von ca. 27.000 m² und befindet sich komplett im städtischen Besitz. Die für eine gewerbliche Überbauung in Frage kommenden Teilbereiche der Teichuferanlage haben eine Größe von ca. 7.300 m², entsprechend ca. 27 % der Gesamtfläche. Die neugestaltete Teichuferanlage hätte eine Größe von ca. 24.000 m², wovon derzeit ca. 3.000 m² im Privatbesitz sind; (Grundlage der Verwaltung vorliegende Unterlagen vom 05.03.2009) Die Außenanlagen der Stadthalle wurden nicht in die Berechnung einbezogen.

b) Gibt es bereits mündliche Zusagen von Seiten der Stadt für den evtl. Verkauf dieser historischen Teichuferanlagen?

Antwort Verwaltung:

Nein.

Frage 2:

In den Schwalearm hinein sollen im westlichen Uferbereich Sitzmöglichkeiten für Gastronomie geschaffen werden.

a) Welche wasserwirtschaftlichen Folgen hat das auch im Hinblick auf die Fließgeschwindigkeit der Schwale und der Sand- und Schlammablagerungen dort und im Teich?

Antwort Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens und der Ausführungsplanung wäre sicherzustellen, dass die Baumaßnahmen am Stadtteich aus wasserwirtschaftlicher Sicht so gestaltet werden, dass die hydraulische Rückhaltefähigkeit des Stadtteiches erhalten bleibt. Die hydraulische Funktion eines Sand- und Schlammfangs würde der Stadtteich auch bei einer geänderten Uferlinie behalten, da der Stadtteich einen größeren Fließquerschnitt behalten würde als die Schwale selbst.

b) Wie will man zukünftig die Sand- und Schlammablagerungen im Übergang vom Teich bis zur Mühlenbrücke entfernen?

Antwort Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wäre in der Ausführungsplanung und durch vertragliche Regelungen sicherzustellen, dass die Gewässerunterhaltung und die Teichuferreinigung weiterhin möglich bleiben.

Frage 3:

In der Ausschusssitzung am 05.02.2009 befassten sich die Mitglieder eingehend mit dem Entwicklungskonzept der historischen Garten- und Parkanlagen der Innenstadt. Der einstimmige Beschluss lautete:

„Der Ausschuss stimmt dem vorgelegten Entwicklungskonzept für die historischen Garten- und Parkanlagen zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das vorgelegte Entwicklungskonzept für den innerstädtischen Grünzug (von der Vicelinkirche bis zum Gerisch-Skulpturenpark) gemäß den Zielen und Gestaltungsschwerpunkten **umzusetzen**.“

Die gesamten Freiflächen des Teichuferbereichs sind nach dem Konzept weiterhin für Naherholung vorgesehen.

Dazu folgende Frage:

Weshalb hält die Verwaltung sich nicht an Beschlüsse der Selbstverwaltung?

Antwort Verwaltung:

Mit der Vorlage DS 0302/2008/DS (Beratung der Anträge aus der Einwohnerversammlung [Bebauungsplan Nr. 80]) hat die Verwaltung die Anträge der Einwohnerversammlung vom 05.03.2009 aufgenommen und der Ratsversammlung zur Beratung vorgelegt. Ob die jeweiligen Anträge abgelehnt, angenommen oder weiterverfolgt werden, entscheidet sie letztendlich selber. Aus diesem Grund sieht die Verwaltung auch keinen Widerspruch zwischen dem Beschluss zum Entwicklungskonzept der historischen Garten- und Parkanlagen der Innenstadt und der zur Beratung erstellten Drucksache.

Frage 4:

In der Ausschusssitzung am 07.05.2009 werden die Ergebnisse der Planungswerkstatt Kleinflecken vom 14.03. d. J. vorgestellt. Rd. 60 Bürger und Bürgerinnen nutzten die Gelegenheit, sich mit ihren Wünschen und Vorstellungen einzubringen. Es wurden viele interessante Vorschläge erarbeitet.

In der Karte zum B-Plan 80 (Karstadt / HBB) sind große Teile des Kleinfleckens mit einbezogen

a) ist dies den Mitgliedern der Planungswerkstatt bekannt gewesen?

Antwort Verwaltung:

Die der Verwaltung vorliegenden Pläne von HBB lagen während der Planungswerkstatt zur Einsichtnahme aus. In dem vorgeschlagenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 80 sind Teile des Kleinfleckens aufgenommen worden, da dieser nach den vorliegenden Planungen von HBB unterbaut werden soll.

b) Wenn ja, wie wurde das aufgenommen?

Antwort Verwaltung:

Die allseits bekannte Planung von HBB hinsichtlich der Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einem Eingangsbereich am Kleinflecken spielte in der Diskussion und bei den Arbeitsergebnissen nur eine untergeordnete Rolle.

c) Wenn nein, wird das nachgeholt?

Antwort Verwaltung:

Siehe Antwort a) und b)

d) Können die Vorstellungen der Planungswerkstatt unter diesen Voraussetzungen noch verwirklicht werden?

Antwort Verwaltung:

Die Frage stellt sich so nicht, da nicht die Ergebnisse der Planungswerkstatt umgesetzt werden, sondern ein vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossener Entwurf.

Frage 5:

Die Zufahrten für Lkw und Pkw sollen zwischen der Stadthalle und dem Museum für Tuch & Technik auf engstem Raum erfolgen. Wegen der Höhe der Lkw und der anschließenden Zufahrt zum Parkbereich ist es unumgänglich, den Bereich tiefer zu legen.

a) Lassen die geologischen Verhältnisse (mooriger Untergrund) dieses Vorhaben so ohne weiteres zu?

Antwort HBB:

Ja.

Antwort Verwaltung:

Die Frage kann erst im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens beantwortet werden, wenn ein entsprechender Ausführungsplan vorliegt. Dies setzt voraus, dass es verlässliche Antworten auf der Grundlage einer Baugrunduntersuchung gibt.

b) Könnte durch Wasserabsenkungen die Gebäude in Mitleidenschaft gezogen werden (siehe Köln)?

Antwort HBB:

Nein.

Antwort Verwaltung:

Zu einer möglichen Baumaßnahme im Grundwasserbereich gehören angemessene Sicherungsmaßnahmen und eine Beweissicherung an den benachbarten Gebäuden. Vom Umfang der möglichen Baumaßnahme und den geologischen Verhältnissen verbietet sich ein Vergleich mit den Vorkommnissen beim Bau der U-Bahn in Köln.

c) Hält die gerade sanierte Brücke Am Teich / Kleinflecken den höheren Beanspruchungen durch Lkw und Pkw Stand?

Antwort HBB:

Ja, wird ggf. verstärkt.

Antwort Verwaltung:

Da die Brücke erst saniert worden ist, ist hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit mit keiner Einschränkung hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs zu rechnen.

III. Frage von Herrn Dr. Reith, CDU-Rathausfraktion vom 07.05.2009

Die Verwaltung wird gebeten, die Eigentumsverhältnisse des Grundstückes „ehemals Barlach“ zu klären.

Antwort Verwaltung:

Das Grundstück, ehemals Barlach gehört der Stadt Neumünster.

Im Auftrag

Arend
Erster Stadtrat