

AZ: 61-16-01 ja-sta

Drucksache Nr.: 0804/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.09.2011	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	15.09.2011	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.09.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Standortentscheidung für das geplante
Einkaufszentrum in der Innenstadt**

- **Beratung der Anträge aus der Einwohnerversammlung**
- **Standortentscheidung für das geplante Einkaufszentrum**

Antrag:

1. Die Ergebnisse der Einwohnerversammlung vom 05.03.2009 (Anträge 1. - 5.) werden zur Kenntnis genommen; die Anträge 2., 4. und 5. werden beraten.
2. Der Standortempfehlung der Verwaltung, dass vorrangig der Bereich Gänsemarkt / Sagersches Gelände als Standort für ein innerstädtisches Einkaufszentrum weiterentwickelt werden soll, wird gefolgt.

Begründung:

Die Projektentwickler ECE (KG Einkaufs-Center-Entwicklungs mbH - Hamburg) und HBB (Hanseatische Bau- und Betreuungsgesellschaft - ehemals Lübeck, jetzt Hamburg) haben bereits seit Längerem ihr Interesse an der Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums bekundet. Die ECE plante die Entwicklung eines Einkaufszentrums auf dem Gelände der ehemaligen Sagerschen Fabrik mit Anschluss an den Gänsemarkt und die Straße Am Teich. Die HBB plante die Entwicklung eines Einkaufszentrums an der Ostseite des Kleinfleckens mit Verbindung zum Warenhaus der Firma Karstadt am Großflecken unter Einbeziehung der Teichuferanlagen. Beide Projekte sind der Politik und Kaufmannschaft vorgestellt worden, die sich sowohl in der Bewertung des Standortes wie des möglichen Betreibers unterschiedlicher Meinung zeigten. Am 05.03.2009 wurde eine Einwohnerversammlung durchgeführt, auf der die beiden Projekte den BürgerInnen direkt vorgestellt wurden (Niederschrift siehe Anlage). Nach einer Diskussionsrunde wurde über 5 Anträge abgestimmt, wobei die Anträge 2., 4. und 5. mit dem Ziel, das Projekt der Firma HBB in Zusammenarbeit mit der Firma Karstadt zu realisieren, mit einer $\frac{2}{3}$ -Mehrheit angenommen wurden. Die Anträge 1. (die Planung für ein Einkaufszentrum im Innenstadtbereich einzustellen) und 3. (das Sagerviertel zu einem Bürokomplex für Behörden umzunutzen) wurden abgelehnt.

Im Juni 2010 beschlossen die Projektentwickler eine Kooperation für die Planung und Ansiedlung des Einkaufszentrums einzugehen und die Standortfrage im Sinne der Fokussierung auf einen gemeinsamen Standort neu zu diskutieren. Die Stadt Neumünster beauftragte die GfK GeoMarketing mit einer standortvergleichenden Untersuchung der in Rede stehenden Standorte, um eine Standortbewertung unabhängig von den Projektentwicklern im Rahmen der städtischen Entwicklungsverantwortung für die Innenstadt vornehmen zu können.

Die GfK GeoMarketing hat die beiden Standorte an Hand eines Kriteriensets, wie z. B. Lage, stadtstrukturelle Aspekte, Grundstückssituation, Umfeld- und Nutzungsstrukturen, Verkehrssituation und anstehende Planungen untersucht und bewertet.

Als Ergebnis der standortvergleichenden Untersuchung (siehe Anlage) kommt GfK GeoMarketing zu dem Schluss, dass beide betrachteten Standorte grundsätzlich für die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums geeignet sind, dem Sagerschen Gelände in der Gesamtbetrachtung aller Faktoren der Vorzug gegenüber dem Standort Großflecken einzuräumen ist.

Die wichtigsten Aspekte, die für das Sagersche-Gelände und gegen den Bereich Klein- / Großflecken sprechen, sind dabei aus Sicht von GfK die Grundstückssituation und damit verbunden die Eigentümerstrukturen, das städtebauliche Aufwertungspotenzial, die Chancen auf die Bereitstellung hochwertiger Angebote sowie die Aussicht, das Einzugsgebiet der Neumünsteraner Innenstadt zu vergrößern. Für den Bereich Klein- / Großflecken spricht dahingegen eher der stärkere Verbundeffekt zum bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt, die Umfeldsituation, die Passantenfrequenzen und die Verkehrsanbindung für die Fußgänger.

Ein weiterer Faktor, der in die Überlegungen zur Standortentscheidung einzubeziehen ist, sind die rechtlichen Restriktionen bei der Nutzung bzw. der Entwicklung von Grundstücken die einer erbbaurechtlichen Regelung unterliegen.

In der Gesamtschau der betrachteten Daten und Faktoren haben die Gutachter das Sagersche Gelände nach einer Punktebewertung als Vorzugsvariante definiert, insbesondere wegen der zu erwartenden positiven Impulse für die gesamte Innenstadt sowie der städtebaulichen Auf-

wertung dieses bis dato untergenutzten Innenstadtbereiches. Die geringeren Synergieeffekte dieses Standortes für den bestehenden Innenstadteinzelhandel werden zwar konstatiert, aber im Rahmen kompensatorischer Maßnahmen von Stadt und Handel als lösbar betrachtet. Einzelheiten sind der als Anlage beigefügten Untersuchung zu entnehmen.

Die Verwaltung hält die im von GfK GeoMarketing erstellten Gutachten genannten Argumente für stichhaltig. Sie empfiehlt daher der Ratsversammlung als Standort für das geplante Einkaufszentrum das Gelände der ehemaligen Sagerschen Fabrik unter Einbeziehung des Gänsemarktes und der Straße Am Teich.

Die Empfehlung der Verwaltung widerspricht den Anträgen 2., 4. und 5. (Umsetzung des Projektes am Großflecken) aus der Einwohnerversammlung. Daher schlägt die Verwaltung vor, aus den genannten Gründen und ihrer inhaltlichen Beurteilung des Sachverhaltes, diese Anträge nicht weiter zu verfolgen. Zum anderen können die Anträge schon deshalb nicht umgesetzt werden, weil zwischenzeitlich für den Standort Großflecken keine feste Zusage eines Investors mehr besteht, so dass eine ggf. andere Bewertung der Rangfolge beider Standorte derzeit nicht zu einem umsetzbaren Projekt führen würde.

Der Projektentwickler Sonae Sierra, der im Vorfeld ein Interesse am Standortbereich Großflecken [Karstadt, C & A] gezeigt hatte, danach von einer Projektentwicklung Abstand genommen hatte, zeigte sich auf Nachfrage des Fachdienstes Stadtplanung und -entwicklung vom 18.08.2011 sowie erneut am 01.09.2011 nach wie vor interessiert am Standort Neumünster und insbesondere am Standort nördlicher Großflecken. Allerdings gibt es von Seiten der Firma Sonae Sierra keine konkreten und belastbaren Unterlagen. In jüngerer Zeit sind weder Grundstückskaufverhandlungen geführt worden noch sind weiterführende Gedanken zu einer Projektentwicklung aufgenommen bzw. fortgeführt oder vorgestellt worden.

Die Überlegungen, ggf. sonstige Entwickler für ein Engagement in der Innenstadt anzusprechen, sollten aus Sicht der Verwaltung nicht weitergeführt werden, da dies zu weiteren Projektverzögerungen führen würde und ein erfolgreicher Verlauf völlig ungewiss ist.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Niederschrift
- Standortvergleichende Untersuchung