

		AZ:	61-26-118 / Frau Grallert
--	--	-----	---------------------------

Mitteilung-Nr.: 0257/2023/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	05.02.2026	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 118
"Sondergebiet Oderstraße (FOC)"**

**- Turnusmäßiges Monitoring zur
konzeptgetreuen Umsetzung**

IRIS:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Hintergrund

Um auf Dauer die konzeptgetreue Umsetzung der bedeutsamen Einzelhandelssondereinrichtung „Designer Outlet Center Neumünster“ sicherstellen zu können, wurde im Zuge der Ursprungsplanung zum DOC im Jahr 2008 in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass sowohl vor der Eröffnung des DOC bzw. vor Eröffnung weiterer Betriebe als auch bei Änderungen und darüber hinaus für alle vorhandenen Betriebe regelmäßig – mindestens alle zwei Jahre – durch Gutachten die konzeptgetreue Umsetzung nachzuweisen sind. Die Kosten dieser Gutachten sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

Werden Verstöße festgestellt, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese innerhalb von sechs Öffnungstagen zu beseitigen. Erfolgt keine fristgerechte Beseitigung, werden empfindliche Vertragsstrafen fällig.

Umfang und Grenzen des (Umsetzungs-)Monitorings

Die Überprüfung zur konzeptgetreuen Umsetzung beziehen sich in erster Linie auf die Einhaltung der zulässigen Verkaufs- und Gastronomieflächen sowie die Einhaltung des zulässigen Sortimentsspektrums.

Des Weiteren wird die Besonderheit der Sortimentsstruktur in allen Shops stichprobenartig begutachtet (d. h. zulässig sind nur Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Waren für Markterkundungszwecke etc.).

Schlussendlich wird auch überprüft, ob gegebenenfalls unzulässige Dienstleistungsangebote im DOC vorgehalten werden und ob anderweitige (d. h. nicht zulässige) großflächige oder nicht-großflächige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Vertragsgebietes angesiedelt wurden.

Bisheriges (Umsetzungs-)Monitoring

Das Monitoring erfolgt seit Eröffnung des DOC kontinuierlich und turnusmäßig, in der Regel im Abstand von zwei Jahren. Ausnahmen hiervon bildeten die Überprüfungen im Jahr 2021 (coronabedingte Verzögerung auf Herbst 2021) sowie die Überprüfung im Jahr 2023 (krankheitsbedingte Verzögerung auf Frühjahr 2024).

Aktuelles (Umsetzungs-)Monitoring

Die jüngsten gutachterlichen Überprüfungen fanden im November 2025 in Form unangemeldeter Begehungen statt. Der Bericht wurde der Stadtverwaltung Ende November 2025 vorgelegt.

Es wurden alle zum Zeitpunkt des Monitorings in Betrieb stehende Shop-Einheiten sowie der Gesamtkomplex vor Ort überprüft.

Im Ergebnis wurde von dem beauftragten Gutachter Folgendes festgestellt:

1. Maximale durchschnittliche Verkaufsfläche je Shopeinheit (nicht größer als 250 m²) und maximal zulässige Verkaufsfläche je Shopeinheit (1.200 m²)

Zum Prüfzeitpunkt sind 116 Shops in Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 19.400 m². Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 116 m² je Shopeinheit. Die größte derzeit geöffnete Shopeinheit verfügt über 900 m² Verkaufsfläche. Somit sind zum Zeitpunkt der Überprüfung o. g. Kriterien eingehalten.

2. Maximal zulässige Verkaufsflächen je Sortiment (absolut)

Den zulässigen Sortimenten wurden absolute, maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen zugewiesen. Diese werden je Sortiment eingehalten.

Auch die maximal zulässigen Verkaufsflächen für Rand- und Nebensortimente werden eingehalten, sowohl hinsichtlich der absoluten Größe, als auch in ihrem relativen Anteil pro Shopeinheit.

3. Maximal zulässige Flächen für Gastronomie/Restauration (absolut zur Gesamtverkaufsfläche)

Die maximal zulässige Fläche für Gastronomie und Restauration ist auf maximal 1.400 m² begrenzt. Diese Regelung wird eingehalten.

4. Unzulässigkeit anderer Sortimente

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 untersagen die Zulässigkeit anderer Sortimente außer denen, die positiv definiert sind. Insgesamt werden diese Regelungen eingehalten.

5. Besonderheit der Sortimentsstruktur

Die stichprobenartige Überprüfung zur Besonderheit der Sortimentsstruktur ergab, dass die vorgegebenen Kriterien in der überwiegenden Anzahl der Shopeinheiten durchgängig eingehalten werden. In wenigen Shops wurden vereinzelt Waren festgestellt, die nicht der ausgeführten besonderen Sortimentsstruktur entsprachen. Dabei handelt es sich u. a. um Ware, die ausschließlich für den Verkauf in Outlets hergestellt wurde, oder um Artikel, die nicht mindestens der vorhergehenden Saison entstammen oder weniger als 3 Monate vor Prüfungsdatum das erste Mal an die Full Price Stores versendet wurden.

Das Centermanagement wurde anschließend schriftlich zur Beseitigung der Verstöße aufgefordert, was innerhalb der vertraglich vorgesehenen Frist (sechs Öffnungstage) erfolgte. Die Mängelbeseitigung wurde durch das Centermanagement schriftlich bestätigt.

Bei einem Shop handelte es sich allerdings nicht um artikelbezogene Auffälligkeiten, sondern um nicht in ausreichender Tiefe erbrachte Nachweise darüber, ob die Artikel den festgesetzten Kriterien entsprechen. Trotz erfolgter Erinnerung an die Erforderlichkeit zur Übersendung der Nachweise sind die Nachweise zunächst nicht fristgerecht beim Gutachter eingegangen. Das Centermanagement wurde daraufhin aufgefordert, den entsprechenden Shop erneut zu kontaktieren und an die Übermittlung innerhalb einer Frist von fünf Tagen zu erinnern. Dem ist der Shop schließlich nachgekommen. Anhand der erbrachten Nachweise konnten bei den stichprobenartig ausgewählten Artikeln keine Auffälligkeiten bzw. Verstöße gegen o. g. Kriterien festgestellt werden.

Schlussfolgerungen

Da Instrument des Monitorings zur Überprüfung der konzeptgetreuen Umsetzung hat sich erneut als praktikabel und sinnvoll erwiesen. Die regelmäßige turnusmäßige Überprüfung der Einhaltung der Regelungen dient dem Schutz der Innenstadt und ist gerade angesichts der aktuellen Einzelhandelssituation in der Innenstadt erforderlich. Mit dem verbindlich vereinbarten und kontinuierlich angewendeten Monitoring gehört das DOC Neumünster zu einem der bestüberprüften Einkaufscenter Deutschlands. Die nächste turnusmäßige Gesamtüberprüfung steht im Herbst 2027 an.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin