



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
03	<u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI 12</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
04	<u>Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, NL Bremen</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
10	<p><u>Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Straßenbau und Straßenverkehr VII 6, über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg – 04.05.2006</u></p> <p>Gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird:</p> <p>- Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. S. 286) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 205, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.</p>	<p><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></p>
11	<u>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
13	<p><u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein 13.04.2006 / 15.08.2007</u></p> <p>In dem betroffenen Gebiet sind uns zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Hiermit erteile ich ein <u>Negativattest</u>.</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis:</u> Wir benötigen Unterlagen nur <u>einfach</u>. Insbesondere im Außenbereich sind bei Landschafts- und</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Bei einer Vorab-Sichtung des Geländes am 03.04.2007 durch einen Hobby-Archäologen – in Absprache mit dem Archäologischen Landesamt – wurde eine bronzezeitliche Axt gefunden.</p> <p>Das Archäologische Landesamt führt im August 2007 eine Sicherungsgrabung durch. Die endgültige Stellungnahme wird abgewartet.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Flächennutzungsplänen, aber auch allen anderen Planungen zu Eingriffen aktuelle Bestandspläne und -listen über Kulturgut (Archäologische Denkmale und Elemente der Historischen Kulturlandschaft) rechtzeitig anzufordern. Die Abwägung und Beurteilung eines Eingriffs obliegt der Fachbehörde.</p> <p>Die archäologischen Untersuchungen auf dem Areal des geplanten Baugrundstückes für die Designer-Outlet-Center im Süden der Stadt Neumünster wurden in dieser Woche abgeschlossen. Es wurden keine weiteren archäologischen Funde auf der Fläche gemacht, wir können sie daher zur Bebauung freigeben.</p> <p>Das Archäologische Landesamt bedankt sich herzlich für die gute Zusammenarbeit mit Ihnen und Ihrer Behörde.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
14	<p><b><u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
15	<p><b><u>Landesamt für Natur und Umwelt, Abt. IV – 12.04.2006</u></b></p> <p>Gemäß Erlass des Innenministers vom 21.01.1998 – IV 810 b – 512.130 – ist die Abteilung 2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren ausschließlich für Belange</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- der Abfallwirtschaft, sowie Deponien und Deponieanlagen betroffen sind,</li><li>- und für die Belange des Immissionsschutzes, soweit Anlagen nach den Nrn. 8.4 bis 8.11 des Anhangs der 4. BimSchV betroffen sind, zuständig.</li></ul> <p>Die Abteilung 4 ist für die Belange der Wasserwirtschaft, soweit Anlagen nach §§ 19 a ff. WHG (Pipelines) betroffen sind, zu beteiligen.</p> <p>Die Voraussetzungen liegen im o. g. Verfahren nicht vor, so dass sich keine Zuständigkeit des Landesamtes für Natur und Umwelt ergibt.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
16	<p><b><u>Staatliches Umweltamt Kiel – 26.04.2006</u></b></p> <p>Ausgehend von den übersandten Planunterlagen mit dem Hinweis auf eine schalltechnische Untersuchung im Planverfahren werden hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
26	<p><b><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster – 05.05.2006</u></b></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer zu Kiel nimmt zu den</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>vorgesehenen Planungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes für das Sondergebiet Oderstraße und hier zum Vorhaben zur Ansiedlung eines FOC wie folgt Stellung:</p> <p>In einer öffentlichen Veranstaltung hat die Industrie- und Handelskammer zu Kiel, der Einzelhandelsverband Nord-Ost e. V. und der Verband der Groß- und Mittelbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e. V. mit ausgewiesenen Experten die Auswirkungen der Ansiedlung eines FOC in Neumünster ausführlich kritisch vor einem breiten Publikum diskutiert und in weiteren schriftlichen Stellungnahmen und Gesprächen ist vielfach auf die möglichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Neumünster hingewiesen worden.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer zu Kiel befürwortet grundsätzlich die Ansiedlung eines FOC im Oberzentrum Neumünster, da dies den landesplanerischen Voraussetzungen entspricht. Kritisch dagegen wird aber gesehen, dass das Gebot eines integrierten Standortes mit dem jetzt geplanten Gewerbegebiet an der Oderstraße im Süden der Stadt Neumünster nicht erreicht ist. Eine Begründung für einen integrierten Standort dürfte sachlich und fachlich mit diesem Standort nur schwer zu erklären sein.</p> <p>Die Planung dieses FOC läuft auf eine endgültige Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup> hinaus, wobei zum augenblicklichen Zeitpunkt für das Fabrikverkaufszentrum 10.000 m<sup>2</sup> vorgesehen sind.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung über die städtebaulichen Auswirkungen kann erst dann erfolgen, wenn die endgültige Größe des Einzelvorhabens und der einzelnen Angebotsgruppen vorliegen.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer zu Kiel sieht in dem geplanten Angebotsmix, der noch sehr ungenau beschrieben wird, erhebliche Rückwirkungen auf das städtische Angebot der Stadt Neumünster. Auf jeden Fall bleibt festzustellen, dass es sich ausschließlich um zentrumsrelevante Sortimente handelt, die zu erheblichen Umsatzverteilungen auch innerhalb der Stadt führen und damit erhebliche Rückwirkungen auf Angebotsstruktur und Besatz von gleichartigen Betrieben im innerstädtischen Bereich führen werden. Darüber hinaus weist die Industrie- und Handelskammer darauf hin, dass mit der Festsetzung des Betriebes von FOC keine baurechtlich relevante Beschreibung dieser Einrichtung vorliegt. Hierunter sind viele Erscheinungsformen und auch Angebotsformen möglich. Die Beschränkung des Angebotes auf bestimmte Warengruppen bzw. warespezifische Eigenheiten dürfte planerisch in den Festsetzungen nicht umsetzbar sein.</p> <p>Weiterhin wird seitens der Industrie- und Handelskammer</p>	<p>Die möglichen Chancen und Risiken der Ansiedlung eines DOC sieht die Stadt Neumünster sehr wohl. Um die Risiken zu minimieren, werden außer den bauleitplanerischen Bestimmungen weitergehende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Neumünster und den Investoren getroffen, die u. a. ein auf Dauer angelegtes Monitoring zum Inhalt haben.</p> <p>Nach dem Kenntnisstand der Stadt Neumünster sind durch die Ansiedlung von FOC / DOC in Deutschland noch keine relevanten negativen städtebaulichen Auswirkungen</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>zu Kiel sehr kritisch gesehen, dass die jeweils bei den Planungen großflächiger Einzelhandelsleinrichtungen genannten Synergieeffekte verschiedenster Standorte bisher nicht eingetreten sind. Erfahrungen aus anderen Standortbereichen der Bundesrepublik Deutschland lassen diesen Schluss zu.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer sieht mit der Ansiedlung des FOC im geplanten Gebiet an der Südumgehung Neumünster erhebliche Risiken und weist besonders auf die möglichen Rückwirkungen für Angebotsstruktur und Besatz der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich hin.</p> <p>Die vom GMA-Gutachter im Jahre 2001 ausführlich dargestellten Auswirkungen zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet Neumünster sollten in der politischen Diskussion berücksichtigt werden.</p>	<p>in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte bekannt.</p> <p>Um die Risiken zu minimieren, werden außer den bauleitplanerischen Bestimmungen weitergehende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Neumünster und den Investoren getroffen. Zur Zeit wird weiterhin ein Einzelhandelsentwicklungskonzept als positives Entwicklungsinstrument für andere Standorte erarbeitet.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
27	<p><b><u>Handwerkskammer Lübeck – 04.05.2006</u></b></p> <p>Nach Durchsicht der uns zugestellten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
28	<p><b><u>Stadtwerke Neumünster GmbH – 16.05.2006</u></b></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
29	<p><b><u>Schleswig AG</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
30	<p><b><u>E.ON Hanse, Netzcenter Plön</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
31	<p><b><u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 20.04.2006</u></b></p> <p>Die Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.</p> <p>Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können, sind von uns weder eingeleitet noch beabsichtigt.</p> <p>Im Zuge der Ausweisung von externen Kompensationsflächen bitten wir Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
32	<p><b><u>Stadtwerke Neumünster, Abt. ÖPNV – 05.04.2006</u></b></p> <p>Bitte beachten Sie bei Ihrer Planung die Anbindung der städtischen Omnibuslinien und die damit verbundene Erstellung von Haltestellen in ausreichender Größe.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.</u></b></p>
37	<p><b><u>Eisenbahngesellschaft Altona - Neumünster - Kaltenkirchen – 07.04.2006</u></b></p> <p>Siehe Anlage zu lfd. Nr. 81 / 82</p>	
51	<p><b><u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde – 02.05.2006</u></b></p> <p>An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Redder, der aus Richtung Altonaer Straße kommend bis zur Allerstraße durch das Industriegebiet Süd verläuft. Dieser Redder ist als kulturhistorisches Element zu erhalten.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist vorgesehen, das Plangebiet nach Norden und Osten zu erweitern. Zum einen um für das Vorhaben weitere Flächen zur Verfügung stellen zu können und zum anderen, um für einen evtl. notwendigen Straßenausbau entsprechende Flächen zur Verfügung stellen zu können. Des Weiteren sollte berücksichtigt werden, dass es keinen großen Sinn macht, eine moderne Verkaufseinrichtung – die nicht nur politisch gewollt ist – sozusagen hinter einem Redder zu verstecken, dem Blickfeld zu entziehen und damit auch deren Erfolgsaussichten zu schmälern.</p>
52	<p><b><u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasserbehörde – 28.04.2006</u></b></p> <p><u>Auflage:</u> Das Oberflächenwasser ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Der Bauherr ist auf die Entwässerungssituation hinzuweisen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Grundwasser steht in dem geplanten Gebiet sehr hoch unter der Geländeoberkante an. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist voraussichtlich nur oberflächlich möglich. Da der Versiegelungsgrad der Bebauungsfläche vermutlich sehr hoch sein wird, ist die Entwässerungsplanung frühzeitig mit in die Objektplanung einzubeziehen und mit der Wasserbehörde Neumünster abzustimmen. Durch eine geschickte Geländeprofilierung kann das anfallende Oberflächenwasser oberflächlich in die Randbereiche abgeleitet werden, um dort über den bewachsenen Oberboden in Mulden zu versickern. Auf diese Weise kann die Oberflächenentwässerung kostengünstig, umweltverträglich und sicher erfolgen.</p>	<p><b><u>Der Auflage wird nicht nachgekommen,</u></b> da das Oberflächenwasser auch ohne Versickerungsmaßnahmen abgeleitet werden kann. Dem Bauherrn ist die Entwässerungssituation bekannt.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Es ist eine Oberflächenentwässerung über das vorhandene Kanal- / Grabennetz vorgesehen.</p>
53	<p><b><u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde – 26.04.2006</u></b></p>	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Zu o. g. 32. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.</p> <p>Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 (2) des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 21.11.1996 (GVBl. 1996, Nr. 22, Seite 677 ff.) historische Garten- und Parkanlagen geschützt und – soweit vorhanden – zu erfassen und mitzubearbeiten sind.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass nach § 1 (2) des Denkmalschutzgesetzes in o. g. Fassung darüber hinaus – soweit vorhanden – auch andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt, zu erfassen und ebenfalls mitzubearbeiten sind. Hierzu gehören beispielsweise Garten-, Park- und Friedhofsanlagen, aber auch historische Wegeverbindungen oder Aussichtspunkte, historisch bedeutsame Einzelbäume, Alleen, Dorfanger, künstlich angelegte Wasserflächen, landschaftstypische Einfriedigungen wie z. B. Feldsteinmauern, um nur einige zu benennen.</p> <p>Diese Stellungnahme ist in die Stellungnahme der Stadt Neumünster als Träger öffentlicher Belange zu übernehmen.</p> <p>Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein können gemäß Durchführungsvorschrift zum Denkmalschutzgesetz (DschGDV) vom 13. August 2002 – III 333/3540.12 - zur vorgelegten Planung jeweils eigenständig Stellung nehmen.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
54	<p><b><u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
55	<p><b><u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
56	<p><b><u>Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
81 / 82	<p><b><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Landesplanung / Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. für Ausländer- und Migrationsangelegenheiten, Städtebau, Bau- und Wohnungswesen –64- - 07.03.2007</u></b></p> <p>Den Inhalt Ihres Schreibens vom 15. Februar 2007, mit dem Sie die modifizierte Planungsanzeige für die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Designer-Outlet-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Centers (DOC) mit bis zu 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgelegt haben, habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf der Grundlage meiner Stellungnahme vom 2. März 2006 zur bisherigen Planungsanzeige vom 9. Dezember 2005 stelle ich aus raumordnerischer Sicht fest, dass das Oberzentrum gemäß Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 1 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes grundsätzlich als Standort für die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (Factory- oder Designer-Outlet-Center) mit max. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als besondere Form des großflächigen Einzelhandels geeignet ist.</p> <p>Die fehlende städtebauliche Integration des geplanten DOC-Standortes im Gewerbegebiet Süd wird dagegen sowohl aus raumordnerischer als auch städtebaulicher Sicht nach wie vor kritisch gesehen. Für die Überwindung des städtebaulichen Integrationsgebotes wird es aus hiesiger Sicht von hoher Bedeutung sein, inwieweit für die Innenstadt sowie die etablierten Einzelhandelsstandorte in Neumünster neben dem geplanten DOC Perspektiven für eine Entwicklung bestehen oder geschaffen werden können, und damit die Funktion als Oberzentrum deutlich gestärkt werden kann.</p> <p>Aus Sicht des Gutachters stellt sich der zentrale Versorgungsbereich der Neumünsteraner Innenstadt durch die geplante Ansiedlung des DOC als nicht erheblich gefährdet dar. Selbst wenn es auf lokaler Ebene zu durchaus nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Umsatzumverteilungen käme, seien gravierende, städtebaulich negative Auswirkungen für die Neumünsteraner Innenstadt nicht zu erwarten. Das Gutachten betrachtet dabei den vorhandenen Besatz an Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich, also den Status Quo. Im Interesse einer sachgerechten und rechtssicheren Abwägungsentscheidung im Rahmen dieser Bauleitplanung ist es im Hinblick auf die wahrnehmbare Funktions- und Standortschwäche der Innenstadt Neumünsters und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aber erforderlich, dass die Stadt darlegt, wie sich die Neuansiedlung des DOC auf das funktionale Standortgefüge von Innenstadt, etablierten Einzelhandelsstandorten sowie DOC und ihre mögliche künftige Zielbestimmung auswirkt.</p> <p>Insoweit ist es im Rahmen der hier vorliegenden Planung, aber auch im Hinblick auf andere anstehende Planungsentscheidungen (z. B. 29. Änderung des Flächennutzungsplanes) geboten, dass die Stadt ein Einzelhandelskonzept erstellt, das neben dem DOC auch eine Neujustierung der Funktions- und Standortbestimmung für die Innenstadt, die etablierten Einzelhandelsstandorte und die Nahversorgungsstandorte vornimmt, und als Maßstabsgrundlage für die vorliegenden Planungen als auch als Rahmen der künftigen Entwicklung der Einzelhandelsentwicklung beschließt.</p>	<p>Die Stadt Neumünster ist sich dieses Problems sehr bewusst und hat deshalb frühzeitig eine „Städtebauliche Umfeld- und Entwicklungsstudie“ in Auftrag gegeben. Neben den Untersuchungen zu den Themen Handel, Verkehr und Lärm sollten darin die weiterreichenden städtebaulichen Wirkungen aufgezeigt werden. U. a. war darzulegen, wie durch flankierende oder kompensatorische Maßnahmen der Anforderung einer Integration des DOC in die städtebaulichen Strukturen auf andere Weise entsprochen werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird insoweit umgesetzt, als dass der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster in seiner Sitzung am 15.03.2007 beschlossen hat, ein</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>Die vorliegenden Wirkungsanalyse gibt hier zwar auch schon wertvolle Handlungsempfehlungen, reicht aber allein nicht aus. Nur auf Grundlage eines kommunalpolitisch definierten Profils künftig wahrzunehmender Innenstadtaufgaben und erforderlicher unterstützender städtebaulicher Maßnahmenansätze, untermauert durch eine politische Willensbekundung der Stadt, lassen sich letztendlich die Auswirkungen des Vorhabens hinreichend beurteilen. Dafür ist es unerlässlich, dass die Stadt Eckwerte beschließt, wie der Bestand und die Weiterentwicklung der Innenstadt und der sonstigen etablierten Einzelhandelsstandorte gesichert werden sollen. Das Konzept sollte spätestens zum endgültigen Beschluss vorliegen. Der Konzeptteil Nahversorgung könnte dabei auch zeitlich versetzt erarbeitet werden, wenn die Ansiedlung weiterer Nahversorgungseinrichtungen zur Entscheidung anstehen und daher noch ein erhöhter Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf bestehen sollte.</p> <p>Zudem sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der „raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ des Planungsbüros Junker + Kruse folgende Maßgaben zu erfüllen:</p> <p>Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Festsetzung des zulässigen Kernsortiments Bekleidung.</p> <p>Definition der zulässigen Randsortimente und Festsetzung an Hand einer Positivliste (Schuhe / Lederwaren, Sportartikel, Wohneinrichtung und Glas / Porzellan / Keramik sowie Geschenkartikel).</p> <p>Den einzelnen Sortimentsgruppen ist innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche eine jeweils max. zulässige Verkaufsfläche zuzuweisen. Dabei sollte der Anteil des Kernsortiments bei mindestens 60 % - 70 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Der Anteil des Randsortiments Schuhe / Lederwaren sollte bei max. 20 % der Gesamtverkaufsfläche liegen. Der Anteil der sonstigen zulässigen Randsortimente sollte bei max. 10 % - 20 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.</p> <p>Die max. zulässige Verkaufsfläche der Outlet-Stores ist festzusetzen und sollte jeweils 1.200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p> <p>Die max. zulässige Verkaufsfläche der Ladeneinheiten ist festzusetzen und sollte jeweils 250 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p> <p>Festsetzung der max. zulässigen Größenordnung der Gastronomieflächen.</p> <p>Darstellung des geplanten Verkehrskonzeptes sowie der geplanten ÖPNV-Anbindung.</p> <p>Zudem wird empfohlen, vor dem Hintergrund der aktuellen BauGB-Novelle 2007 den Abschluss eines</p>	<p>Einzelhandelskonzept für die Stadt Neumünster aufzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird insoweit berücksichtigt, als dass zwischen der Stadt Neumünster und dem zukünftigen Betreiber des DOC ein Grundvertrag und ein Realisierungsvertrag abgeschlossen werden wird in dem die angeführten Punkte geregelt werden.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) anstelle des vorgesehenen Grundvertrages und städtebaulichen Vertrages zu prüfen, da die Kombination VEP und vorhabenbezogener Bebauungsplan hinsichtlich der Sanktionsmöglichkeiten aufgrund einer größeren Verknüpfung zum Planungsrecht besser geeignet ist als die Kombination Grundvertrag, städtebaulicher Vertrag und Bebauungsplan.</p> <p>Um einen konzepttreuen Betrieb des DOC sicherzustellen und die Entstehung eines klassischen Einkaufszentrums zu vermeiden, sind zwischen Standortgemeinde und DOC-Betreiber über die Festsetzungen der Bauleitplanung hinausgehende Vereinbarungen zu treffen (z. B. hinsichtlich der Preisstruktur, Alter des Warenangebotes oder Größenordnung und Zusammensetzung der Randsortimente in den einzelnen Outlet-Stores).</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht in Übereinstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung.</p> <p>Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme ergeht nach Vorlage entsprechender Planunterlagen.</p> <p>Als Anlage habe ich zudem mit der Bitte um Kenntnisnahme ein Schreiben der AKN Eisenbahn AG sowie das Schreiben der Landesplanung beigelegt.</p> <p><u>Anlage 1</u> (Schreiben der AKN Eisenbahn AG (Ifd. Nr. 37) vom 07.04.2006)</p> <p>Landesplanung - Factory Outlet Center Neumünster</p> <p>Sehr geehrter Herr Püstow, der Tagespresse habe ich entnommen, dass im Gewerbegebiet Neumünster ein Factory Outlet Center geplant wird. Als ein wesentliches Kriterium wurde eine Erschließung durch einen Autobahnzubringer – hier 205 – genannt.</p> <p>In einem ähnlich gelagerten Vorgang zur Genehmigung des Einkaufszentrums „dodenhof“ in Kaltenkirchen hat dem Vernehmen nach das Innenministerium (Landesplanung) die Anregung gegeben, bei der verkehrstechnischen Erschließung auch eine Andienung durch den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) zu berücksichtigen. Ich erlaube mir, mit einem herzlichen Dank hierzu den Hinweis zu übermitteln, dass erfreulicherweise vor einer Woche der Wirtschaftsminister des Landes Schleswig-Holstein den neu geschaffenen Bahnhof „dodenhof“ der Öffentlichkeit übergeben konnte. Die AKN Eisenbahn AG als Betreiber von Strecke und Bahnhof erwartet aus einer Perspektivrechnung ein zusätzliches Fahrgastpotenzial von 90.000 Personen pro Jahr.</p> <p>Sehr geehrter Herr Püstow, nach diesem höchst erfreulichen Ergebnis zum Möbel- und Modehaus „dodenhof“ erlaube ich mir die Anregung, dass das</p>	<p>Die Stadt Neumünster ist der Auffassung, mit der Kombination von Grundvertrag, städtebaulichem Vertrag und Bauleitplanverfahren hinreichende Steuerungsmöglichkeiten zu besitzen.</p> <p>Der Hinweis wird insoweit berücksichtigt, als dass im noch abzuschließenden Grundvertrag und städtebaulichen Vertrag entsprechende, mit Sanktionen behaftete, Regelungen aufgenommen werden, die die angeführten Punkte beinhalten.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen aber nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Verschiebung des Vorhabenstandortes um ca. 1 km nach Osten ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar. Für eine Anbindung an den SPNV würde eine Verschiebung um ca. 1 km nach Osten nicht ausreichen.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Innenministerium auch für das Factory Outlet Center eine ähnlich vorteilhafte Verkehrserschließung empfiehlt. Nach einer ersten vorsichtigen Einschätzung meines Hauses würde sich hierfür eine geringfügige Verschiebung der geplanten Realisierungsfläche um ca. 1 km nach Osten anbieten. Auf diese Weise wäre die Erschließung über den gleichen Autobahnzubringer 205 und zusätzlich über die Kreisstraße K 111 (Boosteder Straße / Neumünster Straße) sowie ergänzend hierzu durch den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr der AKN-Strecke Neumünster – Kaltenkirchen – Hamburg gegeben.</p> <p>Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie meinen Vorschlag in eine wohlwollende Prüfung nehmen könnten. Für eine evtl. weitergehende Information stehe ich gern mit meinen Fachabteilungen zu einem Gespräch zur Verfügung.</p> <p><u>Anlage 2:</u> (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5 Landesplanung und Vermessungswesen, 22. Februar 2007)</p> <p>Sehr geehrter Herr Kruszynski, ...</p> <p>Die Planungen zur Errichtung eines Designer-Outlet-Center (DOC) im Gewerbegebiet Neumünster haben sich erst in den letzten Wochen inhaltlich konkretisiert. Ich bitte daher um Ihr Verständnis, dass aufgrund der zum Zeitpunkt Ihres Schreibens vom 7. April 2006 in vielerlei Hinsicht noch sehr unklaren Situation seinerzeit auf ein Antwortschreiben verzichtet worden ist.</p> <p>Die Landesplanung ist an den Gesprächen im angelaufenen Planungsprozess zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines DOC im Gewerbegebiet in Neumünster beteiligt. Die verkehrliche Erschließung sowie die ÖPNV-Anbindung des geplanten Standortes im Gewerbegebiet Neumünster wird – ähnlich wie im Fall der Firma Dodenhof in Kaltenkirchen – dabei aus raumordnerischer Sicht eine gewichtige Rolle spielen.</p> <p>Ihre Anregung, eine Einbindung der AKN-Strecke Neumünster – Kaltenkirchen – Hamburg in das verkehrliche Erschließungskonzept des geplanten DOC-Standortes zu gewährleisten, ist daher zu begrüßen. Ich weise aber darauf hin, dass eine Einflussnahme der Landesplanung auf den Mikro-Standort eines DOC in Neumünster durch Verschiebung der geplanten Realisierungsflächen um ca. 1 km nach Osten nicht möglich ist. Gleichwohl werde ich Ihre Anregungen an die für das Planverfahren zuständige Stadt Neumünster mit der Bitte um Prüfung weitergeben, inwieweit eine Einbindung der AKN-Strecke Neumünster – Kaltenkirchen – Hamburg in das verkehrliche Erschließungskonzept des geplanten DOC-Standortes erreicht werden kann.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens erhält zudem das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
83	<p>(Abt. Verkehr und Straßenbau).</p> <p><b><u>Landesamt für Natur und Umwelt, Abt. V – 02.05.2006</u></b></p> <p>Mit Schreiben vom 03.04.2006 haben Sie die Unterlagen zum o. g. Vorhaben mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Hinsichtlich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ bestehen seitens des Landesamtes für Natur und Umwelt, Abteilung Geologie und Boden, als Staatlicher Geologischer Dienst keine Bedenken.</p> <p>Im Rahmen der geplanten Umweltverträglichkeitsuntersuchung sind im Kapitel 5.3 „Boden“ auch mögliche Vorbelastungen durch Altlasten oder altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG zu überprüfen. Diesbezügliche Unterlagen liegen bei der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster vor. Ein entsprechender Hinweis über diese Prüfung sollte in die Umweltverträglichkeitsstudie aufgenommen und ggf. eine Konfliktanalyse durchgeführt werden.</p> <p>Seitens des Geologischen Landesarchivs ergeht folgender Hinweis: Sollten begleitend zu Bauvorhaben, zu Flächennutzungs-, Bauleit-, Bebauungsplanungen oder für sonstige Zwecke Bohrungen oder geophysikalische Messungen durchgeführt werden (Baugrundstabilität, Untergrundverhältnisse usw.), so sind die Ergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiterzureichen.</p> <p>Begründung: Das Landesamt für Natur und Umwelt (LANU SH) ist der für Schleswig-Holstein zuständige Geologische Dienst. Dieser hat gemäß dem Lagerstättengesetz (Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten, zuletzt geändert durch Neuntes Euro-Einführungsgesetz vom 10. November 2001, BGBl. I S. 2992, 2999) den Auftrag, landesweit geowissenschaftliche Unterlagen zu sammeln, aufzubereiten und zu archivieren. Gleichmaßen ist jeder, der für eigene oder fremde Rechnung Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen ausführt, verpflichtet, die Untersuchungsergebnisse an den zuständigen Geologischen Dienst, speziell an das Geologische Landesarchiv, weiterzuleiten.</p> <p>Weitere Informationen über das Geologische Landesarchiv sind im Internet unter <a href="http://www.umwelt.schleswig-holstein.de">www.umwelt.schleswig-holstein.de</a> zu finden.</p>	<p><b><u>Die Hinweise werden beachtet / zur Kenntnis genommen</u></b></p>
85	<p><b><u>Einzelhandelsverband Nord-Ost e. V. – 04.05.2006</u></b></p>	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung in o. a. Angelegenheit, für die wir uns recht herzlich bedanken, äußern wir uns wie folgt:</p> <p>Bevor wir zu dem konkreten Planvorhaben kommen, seien ein Paar allgemeine Anmerkungen gestattet, die für die Gesamtbeurteilung aus unserer Sicht nicht unerheblich sind.</p> <p>Die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels ist seit Jahren geprägt von dem Trend zur Ansiedlung großflächiger Verkaufseinrichtungen auf der Grünen Wiese. Es hat einen Wandel gegeben, der durch Änderungen des Verbraucherverhaltens, zunehmende Verkehrsprobleme in den Innenstädten und Sortimentsausweitungen begünstigt wurde. In Schleswig-Holstein entstanden im Verlaufe des vergangenen Jahrzehnts 85 % der gesamten neuen Einzelhandelsflächen außerhalb der Innenstädte. Wir haben beträchtliche Überkapazitäten, die allein in Schleswig-Holstein zwischen 30 % und 40 % liegen. Der Marktanteil der Innenstädte am gesamten Einzelhandelsumsatz hat sich im vergangenen Jahrzehnt auf weniger als 1/3 verringert. Ergänzt wird diese Entwicklung von einem heftigen Konzentrationsprozess zu Lasten des mittelständischen Einzelhandels mit allen negativen Auswirkungen auf Arbeitsplätze, Angebotsvielfalt und vorhandene Versorgungsstrukturen. Zu den Verlierern gehören damit insbesondere die Innenstädte selbst, denn ihre Vitalität und ihre urbane Vielfalt hängen entscheidend von der Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels ab. Dabei ist der Einzelhandel nach wie vor der wichtigste Besuchsanlass für unsere Innenstädte.</p> <p>Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel in den vergangenen Jahren rückläufige Umsätze zu verzeichnen hatte. Die Verkaufsfläche wächst schneller als der reale Umsatz. Es entstehen sog. rote Verkaufsflächenproduktivitäten. Eine Entwicklung, die von mittleren und großen Unternehmen eine gewisse zeitlang, von kleinen Unternehmen aber schon kurzfristig nicht mehr durchgehalten werden kann.</p> <p>Zum Vorhaben im Einzelnen:</p> <p>1. Die uns mit Schreiben vom 03.04.2006 zur Verfügung gestellten Unterlagen nebst benannter Anlagen erlauben uns lediglich eine vorläufige Bewertung des Vorhabens, da zum einen die benannte Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / FOC“ als auch die Flächenangaben noch unkonkret sind. Letztere werden lediglich für eine Teilfläche von 9.000 m<sup>2</sup> bis 9.500 m<sup>2</sup> mit Annahmewerten angegeben. Insgesamt ist jedoch eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Die dazu gehörigen konkreten Verkaufsflächenangaben sind jedoch für die Gesamtbewertung des Vorhabens unerlässlich.</p>	<p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie spiegeln den allgemeinen Trend nicht nur in Neumünster wider.</b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>2. Für die Ansiedlung von Factory Outlet Centern regelt der Landesraumordnungsplan in Ziffer 7.5: „Hersteller, Direktverkaufszentren (Factory- oder Designer-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig. Sie sind in vorhandene Zentrenstruktur zu integrieren.“ Die Stadt Neumünster ist Oberzentrum und erfüllt damit die notwendigen Voraussetzungen für den sog. Makrostandort. Die ebenfalls notwendige Integration in die vorhandene Zentrenstruktur ist mit den Planungen im Sondergebiet Oderstraße jedoch nicht erfüllt. Das hiermit angesprochene Integrationsgebot verlangt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur noch im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde, naturgemäß den Innenstadt- und Ortskernen, angesiedelt werden dürfen. Wesentliche Kennzeichen für einen städtebaulichen integrierten Standort ist neben einer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) u. a. auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Bei einem FOC handelt es sich letztendlich um nichts anderes als ein gewöhnliches überdimensioniertes Einkaufszentrum mit nahezu ausschließlich innenstadtrelevanten Sortimenten. Die vorgenannte städtebauliche Integration ist am Standort Oderstraße nicht gegeben – weder räumlich noch funktional.</p> <p>3. Das konkrete Vorhaben mit der Ansiedlung am Standort Oderstraße widerspricht im Übrigen ausdrücklichen Empfehlungen und Beschlusslagen der Stadt Neumünster zur innenstadtorientierten Weiterentwicklung. Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, GMA, aus dem Jahre 2001 hat nach unserer Auffassung sehr korrekt und praxisnah die Defizite und auch die Handlungsalternativen für die Stadt Neumünster im Bereich Einzelhandel beschrieben. In dieser Handlungsempfehlung heißt es: „Die derzeitige Einzelhandelsstruktur mit einer hohen Verkaufsflächenausstattung und geringen Flächenleistung der Betriebe lässt vor dem Hintergrund einer stagnierenden Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet eine Marktberreinigung erwarten. Betriebsschließungen erscheinen unter dem Aspekt der Umsatz- und Renditesituation wahrscheinlich, sofern keine durchgreifende Erneuerung und Attraktivierung der Einkaufsstadt erreicht wird“, weiter heißt es: „den Schwerpunkt einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandelsstrategie sollte die Innenstadt bilden, die im Verhältnis zu den Innenstadtrandlagen und den peripheren Agglomerationsbereichen einen Ausbau erfordert.“ Dieser Auffassung hat sich auch die Stadtverwaltung im Februar 2002 ausdrücklich</p>	<p>Um die Abweichung vom Integrationsgebot abzumildern, ist eine städtebauliche Umfeld- und Entwicklungsstudie beauftragt worden, die sich auch speziell mit der Innenstadt beschäftigt. Auf der Grundlage der Vorschläge der Studie sollen Gespräche mit den Betroffenen / Zuständigen geführt werden, um begleitende Maßnahmen zu entwickeln und ggf. umzusetzen.</p> <p>Die Stadt Neumünster ist der Auffassung, dass ein FOC / DOC eine atypische „Art des großflächigen Einzelhandels“ darstellt, die durch besondere Abweichungen, z. B. im Warenangebot, geprägt wird. Um der Gefahr eines Abgleitens in ein normales Einkaufszentrum vorzubeugen, sind im Grundvertrag entsprechende Regelungen vorgenommen worden. Diese Regelungen werden in den Bauleitplanverfahren und im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag weiter vertieft.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Stadt Neumünster reagiert mit der vorliegenden Planung auf die Wettbewerbssituation. Im Übrigen wird versucht, durch die Wirkungsanalyse zum geplanten DOC und der Umfeld- und Entwicklungsstudie begleitende / flankierende Maßnahmen zu benennen, zu entwickeln und ggf. mit den Beteiligten umzusetzen.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>angeschlossen. Sie hat dabei auch darauf hingewiesen, dass die Verkaufsfläche in der Innenstadt 1990 noch 38 % der Gesamtverkaufsfläche Neumünsters ausgemacht hat, während dessen der Innenstadtanteil im Jahre 2000 bereits auf nur 22 % abgesunken ist.</p> <p>In einer weiteren Untersuchung der GMA aus dem Juli 2003 heißt es ergänzend: „Durch die Zulassung zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an peripheren Standorten der Stadt Neumünster würde grundsätzlich eine Kaufkraftumverteilung zu Lasten gewachsener Zentren eingeleitet, da es sich um dezentrale Standorte handelt, die keine fußläufigen Kopplungseffekte mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen an integrierten Standorten ermöglichen. Damit sind für die städtebaulich integrierten Versorgungszentren der Stadt Neumünster, insbesondere für die Innenstadt, negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung zu erwarten, die den Bestand der gewachsenen Versorgungsstruktur in Frage stellen.“</p> <p>Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 30.09.2003 wurde die Verwaltung beauftragt, diese Inhalte der GMA Verträglichkeitsuntersuchung bei der Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und den Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen.</p> <p>Auch wenn dieses Konzept bis zum heutigen Tage nicht vorliegt, gibt es aus unserer Sicht ein klares Bekenntnis der Verwaltung und Selbstverwaltung der Stadt Neumünster zur innenstadtorientierten Weiterentwicklung und gerade nicht zu Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten, wie es mit dem vorliegenden Vorhaben der Fall wäre.</p> <p>4. An der vorgenannten Bewertung zu Ziffer 3. ändert auch die Tatsache nichts, dass es sich hier um die vermeintlich besondere Vertriebsform „FOC“ handelt, auch wenn der Einfluss von Fabrikverkaufszentren auf den etablierten Einzelhandel von den Investoren immer wieder herunter gespielt wird.</p> <p>- Man verweist dazu insbesondere darauf, dass in Factory Outlet Centern lediglich Überproduktion, Auslaufmodelle, Restposten, Vorsaisonware, Markttestware u. ä. verkauft werden. Insofern soll es sich angeblich nicht um vergleichbare Ware des übrigen Einzelhandels im Einzugsgebiet handeln. Diese Aussagen sind nach unserer Auffassung unzutreffend. Eine vertragliche Zusicherung der FOC-Betreiber bzw. deren Mieter, keine aktuelle 1A-Ware aus der laufenden Saison zu vertreiben, ist praktisch nicht kontrollierbar. Die Betrachtung der in Deutschland vorhandenen FOC zeigt im Übrigen, dass diese Zusagen in der Regel nicht eingehalten werden.</p> <p>- Auslaufmodelle: (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft) Die Produktion von modischer Markenbekleidung läuft bereits zu dem Zeitpunkt aus, an dem der Einzelhandel mit dieser (aus Handels- und Verbrauchersicht aktuellen) Saisonware beliefert wird. Damit ist die Ware, die</p>	<p>Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 15.03.2007 die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes beschlossen, in dem Perspektiven zur Stärkung der Innenstadt aufgezeigt werden sollen, wie auch Entwicklungsperspektiven für andere Standorte.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die möglichen Chancen und Risiken der Ansiedlung eines DOC sieht die Stadt Neumünster sehr wohl. Um die Risiken zu minimieren, werden außer den bauleitplanerischen Bestimmungen weitergehende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Neumünster und den Investoren getroffen.</p> <p>Die betreffenden Begriffe werden in den Bauleitplanverfahren und in dem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag noch weiter präzisiert. Anzumerken ist allerdings auch, dass vom Einzelhandel für die bisher üblichen Schlussverkaufaktionen auf Auslaufmodelle, Restposten, Überhangproduktionen u. ä. zurückgegriffen wurde bzw. dass Artikel verkauft wurden, die eigens für den Schlussverkauf hergestellt wurden.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Hersteller als Auslaufmodelle bezeichnen, i. d. R. aktuell angebotene Ware im übrigen Einzelhandel. Modische, hochwertige Markenware wird zudem mit entsprechend langen zeitlichen Vorläufen hergestellt und ist in der Regel nicht nachlieferbar. Damit gibt es in der Regel keine Auslaufmodelle oder Modelle der vergangenen Saison bei den Herstellern.</p> <p>- Restposten: (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben oder trotz Order des Einzelhandels nicht an ihn ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurde) Bei einer so definierten Restposten-Ware handelt es sich in der Regel um Saisonware erster Wahl. „Restposten“ können unter Umständen in beliebigem Umfang anfallen, da von Dritten nicht wirksam kontrolliert werden kann, was Restware und was reguläre Ware ist.</p> <p>- Überhangsproduktionen: (Waren, die vom Hersteller aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung bzw. der Order des Einzelhandels über den Bedarf des Einzelhandels hinaus produziert wurden) Auch Überproduktionen sind faktisch nicht kontrollierbar. In der Regel werden die Waren nach Order gefertigt. Dadurch dürften Überhangproduktionen normalerweise nicht entstehen. Hersteller können sie jedoch beliebig über den Bedarf des Einzelhandels hinaus erstellen und in den Vertrieb bringen. Es handelt sich dann jeweils um aktuelle Saisonware, die in unmittelbarer Konkurrenz zum übrigen Einzelhandel steht.</p> <p>- Eine ganze Reihe namhafter und markenstarker Bekleidungshersteller hat bereits öffentlich den Verzicht auf die Einmietung und Belieferung in ein FOC erklärt, da sie bei einem Engagement in FOC's die Gefahr sehen, ihren Vertrieb über Einzelhandelsgeschäfte in Deutschland zu schädigen. Auch dieser Umstand wird zusätzlich dazu führen, dass ein FOC zu einem herkömmlichen Einkaufszentrum mutiert.</p> <p>Die Liste zur Widerlegung der Argumente könnten wir weiter fortsetzen. Es ändert sich dadurch jedoch nichts an der Gesamtbewertung, dass FOC unmittelbar zum übrigen Einzelhandel im Wettbewerb stehen und die Sortimente sich in weiten Bereichen mit dem Angebot des Einzelhandels aus den Innenstädten und benachbarten Zentren deckt.</p> <p>5. Ziel großflächiger Factory Outlet Center ist es, Kundenströme an den eigenen, nicht integrierten Standort zu ziehen. Aufgrund des in weiten Bereichen deckungsgleichen Angebotes des Einzelhandels der Innenstädte und benachbarten Zentren, werden Kunden und damit auch Umsätze aus diesen Bereichen abgezogen. Diese Kaufkraftumlenkung führt unweigerlich zur Gefährdung der vorhandenen Zentrenstruktur.</p> <p>6. Aus unserer Sicht wirkt das geplante Vorhaben auch</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Stadt Neumünster sieht durch die Ansiedlung des DOC sehr wohl die Möglichkeit, Kunden für einen Besuch von Neumünster zu gewinnen, die sonst nicht nach Neumünster gekommen wären. Durch flankierende Maßnahmen soll angestrebt werden, einen Teil dieser Kunden für einen Besuch der Innenstadt zu gewinnen.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
86	<p>jeglichen Bemühungen der Städtebauförderung entgegen. Wie sich eine Entscheidung der Stadt Neumünster für das geplante Vorhaben auf bereits in Anspruch genommene Fördermittel im Zuge der Städtebauförderung auswirkt, vermögen wir nicht zu beurteilen. Dies sollte jedoch bei der Entscheidung ebenfalls berücksichtigt werden.</p> <p>Die vorgenannten Ausführungen ergeben, dass das Vorhaben sowohl mit den landesplanerischen Grundsätzen als auch aus städtebaulichen Erwägungen am vorgesehenen Standort nicht genehmigt werden sollte. Wir betonen an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich, dass wir damit nicht grundsätzlich gegen die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster votieren. Unter Berücksichtigung der notwendigen städtebaulichen Integration an einem Innenstadt- oder innenstadtnahen Standort würden wir selbstverständlich eine Neubewertung unserer bisherigen Position vornehmen.</p> <p><b><u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e. V. – 25.04.2006</u></b></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nehmen wir zu den uns mit Schreiben vom 03.04.2006 übermittelten Planungen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich angesichts der Unbestimmtheit der konkreten Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / FOC“ um eine sehr vorläufige Stellungnahme handeln muss, denn eine Konkretisierung der Verkaufsflächenaufteilung liegt nicht vor. Die in den Planungszielen genannten Verkaufsflächengrößen und –aufteilungen werden ausdrücklich als „Anhaltswerte“ bezeichnet. Darüber hinaus beziehen sich diese „Anhaltswerte“ auch nur auf den ersten Bauabschnitt des großflächigen Einzelhandelsvorhabens und nicht auf die mit 20.000 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche geplante endgültige Größe. Es ist aber erforderlich, dass die städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf der Basis der endgültigen Größe des Einzelhandelsvorhabens beurteilt werden.</p> <p>2. Als Standort für ein Factory Outlet Center (FOC) kommt das Oberzentrum Neumünster grundsätzlich in Betracht. Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplanes weist Oberzentren als zulässige Standorte für Hersteller-Direktverkaufszentren ausdrücklich aus.</p> <p>3. Der gewählte Mikro-Standort der Einzelhandelseinrichtung FOC südlich der bisherigen Siedlungsgrenze des Oberzentrums Neumünster scheidet aus mehreren Gründen als Standort für innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandel aus:</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen,</u></b> verwiesen wird auf die Umfeld- und Entwicklungsstudie. Die Verwaltung prüft, wie die dort vorgeschlagenen Handlungsoptionen, unter Beteiligung des DOC-Vorhabenträgers, als flankierende Maßnahmen zur Überwindung des Integrationsgebotes genutzt werden können.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Um die Abweichung vom Integrationsgebot abzumildern,</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplanes schreibt ausdrücklich vor, dass Hersteller-Direktverkaufszentren „in die vorhandenen Zentrenstruktur zu integrierten“ sind. Diese Vorschrift geht konform mit dem erstmals als landesplanerisches Ziel in die Neufassung des Landesraumordnungsplanes aufgenommenen städtebaulichen Integrationsgebot, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig sind (Absatz 6).</p> <p>Bei Einzelhandelseinrichtungen, die sich als FOC bezeichnen, handelt es sich um großflächige Verkaufseinrichtungen mit ausschließlich innenstadtrelevanten Sortimenten. Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind städtebaulich zu integrieren, d. h., sie gehören in die Innenstadt oder allenfalls an den unmittelbaren Rand der Innenstadt.</p> <p>Dieses städtebauliche Gebot erschließt sich im Falle Neumünsters auch unmittelbar durch einen Blick auf die Einzelhandelsausstattung: Danach umfasst der innerstädtische Einzelhandel eine Verkaufsfläche von 50.700 m<sup>2</sup>; zieht man davon jene Sortimente, wie Nahrung- und Genussmittel, Hausrat, Möbeleinrichtungen usw. ab, die nicht in dem geplanten FOC angeboten werden sollen, so verbleiben in der Innenstadt für die vergleichbaren Sortimente in den Bereichen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Haushaltswaren / Tischwäsche weniger als 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit eine Größenordnung, die lediglich um ein Drittel über der Zielgröße für den zweiten Bauabschnitt des projektierten FOC liegt.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass die Ansiedlung eines FOC in der geplanten Größenordnung in oder am unmittelbaren Rande der Innenstadt auch zu gravierenden Umverteilungen innerhalb der Innenstadt führen würde. Aber per saldo würde die Innenstadt durch einen derartigen „Quantensprung“ gestärkt.</p> <p>Diese Einschätzung wird auch gestützt durch die Empfehlungen des GMA-Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2001, welches sich umfassend mit Situation und Entwicklungsperspektiven des innerstädtischen Einzelhandels von Neumünster befasst hat. Auf der Basis der gutachterlichen Feststellungen, wonach der Verkaufsflächenanteil des innerstädtischen Einzelhandels in Neumünster mit lediglich 22 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche extrem niedrig ist, gehört es zu den unverzichtbaren städtebaulichen Zielen, zusätzliche Verkaufsflächen in der Innenstadt zu erschließen. Im Gutachten werden hierzu nach der Diskussion von 6 potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten konkrete Vorschläge unterbreitet. Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit ausschließlich innenstadtrelevanten Sortimenten in einer</p>	<p>ist eine städtebauliche Umfeld- und Entwicklungsstudie beauftragt worden, die sich auch speziell mit der Innenstadt beschäftigt. Auf der Grundlage der Vorschläge der Studie sollen Gespräche mit den Betroffenen / Zuständigen geführt werden, um begleitende Maßnahmen zu entwickeln und ggf. umzusetzen.</p> <p><b><u>Den Ausführungen wird grundsätzlich zugestimmt.</u></b></p> <p>Leider sind in Neumünster in der Innenstadt bzw. am Innenstadtrand keine Flächen in entsprechender Größe verfügbar. Zudem wäre die Betroffenheit der Wohnbevölkerung in Sachen Lärm- und Verkehrsbelastung deutlich größer, ggf. sogar mit dem Ergebnis, dass ein derartiges Vorhaben – zu tragbaren Kosten - nicht realisierbar wäre.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Größenordnung von rd. 20.000 m<sup>2</sup> Fläche mehrere Kilometer von der Innenstadt entfernt würde mit Sicherheit nicht nur der möglichen Ausweitung des Verkaufsflächenangebotes in der Innenstadt jede wirtschaftliche Grundlage entziehen, sondern auch zu einer Erosion des Bestandes führen, hätte mithin außerordentlich negative städtebauliche Auswirkungen angesichts eines, wie das GMA-Gutachten überzeugend darlegt, hinsichtlich seiner Zukunftsaussichten ohnehin kritisch zu bewertenden innerstädtischen Einzelhandels von Neumünster.</p> <p>4. Ein Hersteller-Verkaufszentrum (Factory- oder Designer Outlet Center) ist bauplanungsrechtlich als großflächige Einzelhandelseinrichtung mit ausschließlich innenstadtrelevanten Sortimenten zu bewerten. In der Literatur werden erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit etwa der Festsetzung einer Betriebsform „FOC“ unter Beschränkung auf Markenartikel bzw. auf Waren mit bestimmten Besonderheiten geäußert. Die Festsetzung reiner Betriebsformen wird wegen der Variabilität ihrer Erscheinungsformen und der nur graduellen Unterschiede zudem für grundsätzlich unzulässig erachtet. Der von FOC-Betreibern behaupteten Beschränkung ihres Angebots auf Markenartikel bzw. auf Waren mit bestimmten Besonderheiten, wie „zweite Wahl, Auslaufmodell“, „Modelle vorangegangener Saisons“, „Restposten“, „Waren für Markentestzwecke“ oder „Überhangproduktion“ steht rechtlich die notwendige Bestimmtheit planerischer Festsetzungen entgegen (u. a. Fickert / Fieseler BauNVO § 11). Gegen eine Mutation des FOC gibt es keinen planungsrechtlichen Schutz. Selbst wenn man, wie das Oberverwaltungsgericht Koblenz, die Auffassung vertritt, dass eine Beschränkung auf Waren mit bestimmten Besonderheiten hinreichend bestimmt sei, so ändert eine derartige Spezifikation nichts daran, dass es sich um innenstadtrelevante Sortimentsteile handelt, die auch zum ständigen Angebot entsprechender Fachgeschäfte bzw. Fachabteilungen in der Innenstadt gehören.</p> <p>Gerade weil es sich bei den Angeboten von Hersteller-Verkaufszentren um innenstadtrelevante Sortimente handelt, ist es städtebaulich unvertretbar, diese Vertriebsform in der Weise zu privilegieren, dass dem gängigen Wunsch von FOC-Betreibern nach einem Standort im Außenbereich nachgegeben wird. Die Standortwahl von FOC-Betreibern verfolgt ausschließlich den Zweck, sich der unmittelbaren innerstädtischen Konkurrenz nicht stellen zu müssen, weil eine rasche Entzauberung des „Mythos FOC“ die Folge wäre. Dieser Mythos lebt davon, dass er einen exklusiven Markenauftritt mit besonders günstigen Preisen suggeriert, ein Anspruch, der in keinem der in Deutschland bestehenden FOC auch nur annähernd erfüllt wird. In den bestehenden deutschen FOC in Zweibrücken, Wertheim, Wustermark und Ingolstadt werden die „Allerweltsmarken“ von Aigner über Bogner, Goldpfeil, Lacoste, Nike, RedGreen bis Tom Tailor geführt, die selbstverständlich zum Sortiment eines guten Textilfachgeschäfts gehören – auch in Neumünster. Wenn in den vorhandenen FOC</p>	<p>Die möglichen Chancen und Risiken der Ansiedlung eines DOC sieht die Stadt Neumünster sehr wohl. Um die Risiken zu minimieren, werden außer den bauleitplanerischen Bestimmungen weitergehende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Neumünster und den Investoren getroffen.</p> <p>Die Stadt Neumünster ist der Auffassung, dass ein FOC / DOC eine atypische „Art des großflächigen Einzelhandels“ darstellt, die durch besondere Abweichungen, z. B. im Warenangebot, geprägt wird. Um der Gefahr eines Abgleitens in ein normales Einkaufszentrum vorzubeugen, sind im Grundvertrag entsprechende Regelungen vorgenommen worden. Diese Regelungen werden in den Bauleitplanverfahren und im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag weiter vertieft.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
88	<p>„Marken“ auftauchen, die es in innerstädtischen Einzelhandelsgeschäften nicht gibt, so handelt es sich durchgehend um Testläden ausländischer Fabrikanten namhafter deutscher Marken, die den deutschen Markt auf die Durchsetzbarkeit eigener Produkte unter eigenem Label testen. Ein FOC kann nach alledem längerfristig nur reüssieren, wenn es möglichst weiten räumlichen Abstand von der unmittelbar vergleichbaren Konkurrenz hält und zudem die üblichen Vorteile günstiger Verkehrsanbindung, kostenloser zahlreicher Stellplätze, Befreiung von Stellplatzablösungen, Denkmalschutz- und sonstigen Gestaltungsvorschriften und die üblichen Privilegien eines Grüne-Wiese-Standortes für sich in Anspruch nehmen kann. Es ist aber unter keinem rechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkt vertretbar, einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit ausnahmslos innenstadtrelevanten Sortimenten andere Standortbedingungen zuzubilligen als sie der innerstädtische Einzelhandel zu akzeptieren gezwungen ist.</p> <p>Zusammenfassend sprechen wir uns gegen den gewählten Standort des FOC in Neumünster aus.</p> <p><b><u>Polizeiinspektion Neumünster – 20.04.2006</u></b></p> <p>Das geplante „FOC“ soll im Bereich der Oderstraße / Saalestraße / Südumgehung entstehen. Aus den Planungsunterlagen ist ersichtlich, dass mit bis zu 7.500 Kfz-Bewegungen pro Tag zu rechnen sein könnte.</p> <p>Dieses wiederum dürfte zu einem erhöhten Verkaufsaufkommen aus den Bereichen der Südumgehung und Innenstadt Neumünsters führen.</p> <p>Um eine gesicherte Zu- und Abfahrt zum „FOC“ zu gewährleisten wäre die in den Planungsunterlagen dargestellte Ein- und Ausfahrt in die Oderstraße über einen Kreisverkehr sehr wünschenswert und sinnvoll.</p> <p>Die Kreuzung Oderstraße / Saalestraße war in den vergangenen Jahren mehrmals als Unfallhäufungsstelle mit schweren Unfällen auffällig, die tlw. ursächlich auf nicht angepasste Geschwindigkeiten zurückzuführen waren.</p> <p>Da mit stark zunehmendem und ortsunkundigem Verkehr zu rechnen ist, werden die Gefahrensituationen im Kreuzungsbereich noch wahrscheinlicher.</p> <p>Um diesen zu begegnen, ist ein Umbau der Kreuzung unumgänglich.</p> <p>Hier sollte die Möglichkeit zum Errichten eines Kreisverkehrs geprüft werden, wobei evtl. eine weitere Ein- und Ausfahrt zum „FOC“ eingeplant werden könnte. Das Errichten von Kreisverkehrsanlagen führt automatisch zu angepassten Fahrgeschwindigkeiten und dürfte somit der Verkehrssicherheit im vorgenannten Bereich dienen.</p>	<p><b><u>Die Anregungen sind im Zuge der Erstellung eines Verkehrsgutachtens geprüft worden,</u></b> mit dem Ergebnis, dass die Anlage von Kreisverkehren zwar wünschenswert ist, diese letztendlich aber nicht über die Steuerungsmöglichkeiten verfügen, wie eine lichtzeichengeregelte Kreuzung.</p>
92	<p><b><u>Fachdienst Liegenschaften und Wirtschaftsförderung – 10.04.2006</u></b></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
93	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau, Straßenplanung, Straßenunterhaltung – 28.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
93	<p><u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen – 27.04.2006</u></p> <p>Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Schmutzwasseranschlussmöglichkeiten sind nach Erstellung von Detailplänen abzustimmen.</p>	
94	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen – 13.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
95	<p><u>Fachdienst Stadtentsorgung – 10.04.2006</u></p> <p>Südlich der Oderstraße ist der Ostsammler (Schmutzwasserkanal Ø 1000) verlegt. Die Schächte müssen zugänglich bleiben.</p>	
96	<u>Fachdienst Stadtplanung, AG Erschließung – 07.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
99	<p><u>Gleichstellungsstelle – 16.11.2005</u></p> <p>Gemäß der in der Hauptsatzung § 7 (2) vorgesehenen Aufgabe der Gleichstellungsbeauftragten, frauenspezifische Belange in die Arbeit der Ausschüsse einzubringen, gebe ich Ihnen nachfolgend einen Kriterienkatalog zur Kenntnis mit der Bitte, die genannten Kriterien in Zielvereinbarungen aufzunehmen.</p> <p>Der Kriterienkatalog bezieht sich auf folgende, aus Gleichstellungssicht relevante Zielvorstellungen:</p> <p><i>1. Verbesserung der Chancen von Frauen zur Teilhabe an der Erwerbsarbeit durch Sicherstellung flexibler Kinderbetreuung im FOC / DOC – Verpflichtung der Geschäfte zur Einrichtung eines Kindergartens im FOC / DOC</i></p> <p>Begründung: Der Standort des FOC / DOC wird voraussichtlich in der Oderstraße sein. Gerechnet wird mit ca. 350 bis 400 Arbeitsplätzen in Voll- und Teilzeit. Damit Eltern und allein Erziehende Familienleben und Beruf miteinander vereinbaren können, ist die Frage der flexiblen Kinderbetreuung zu regeln. Als Konsequenz aus der zunehmenden Flexibilisierung von Arbeitszeiten (am Wochenende und in den Abendstunden) müssten auch die Betreuungsangebote verändert werden. Als lohnendes Modell wird in der IAT-Studie der Hans-Böckler-Stiftung ein kombiniertes System vorgeschlagen – Grundfinanzierung und nachfrageorientierte Komponente -. Damit soll berufstätigen Eltern und allein Erziehenden die Möglichkeit gegeben werden, die von ihnen benötigten zusätzlichen Stunden zu vertretbaren Preisen nach Bedarf</p>	<p><u>Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.</u></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
100	<p>hinzuzukaufen. Finanzielle Auswirkungen: Keine Die Finanzierung wird durch Beiträge der Geschäfte im FOC / DOC, Elternbeiträge und durch den Anspruch auf Kinderbetreuungskosten gemäß SGB II § 83 geregelt.</p> <p>2. <i>Familienfreundliche Anordnung der Parkplätze</i> Analog der Parkplätze für Menschen mit Behinderung sind für Familien mit Kleinkindern im Eingangsbereich Parkplätze zu reservieren. So können kleine Kinder auf kurzen Wegen ins Geschäft getragen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Parkplätze nicht direkt an der Straße liegen. Kleinkinder sind so beim Ein- und Aussteigen leichter zu beaufsichtigen. Finanzielle Auswirkungen: Keine</p> <p>3. <i>Gute Erreichbarkeit von Haltestellen</i> Ermöglicht kurze Wege mit geringem Zeitaufwand. Finanzielle Auswirkungen: Keine</p> <p>4. <i>Ausreichende Gehwegbreiten und Kommunikationsräume durch Plätze</i> Plätze oder platzartige Ausweitungen zwischen den Läden schaffen die Voraussetzung für Treffmöglichkeit und Kommunikation. Ausreichende Wegbreiten sollten ungestörte Begegnungen von Personen (mit Kinderwagen, Fahrrädern, Bobby-Car, Rollstühlen) erlauben. Finanzielle Auswirkungen: Keine</p> <p>5. <i>Spielflächen für Kinder</i> Wenn einkaufen ein Familienerlebnis werden soll, sind für die Kinder der Kundschaft Spielmöglichkeiten in und außerhalb der Geschäfte zu schaffen. Finanzielle Auswirkungen: Keine</p> <p>Auf Grundlage dieser Kriterien sollten bei der Darstellung eines Flächennutzungsplanes bzw. bei den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes die spezifischen Belange von Frauen in die Planung einfließen.</p> <p><b><u>Herr Nitzsche – 08.02.2007</u></b></p> <p>Warum ging das Verkehrsgutachten nicht auf die Situation der A 7 ein? Freitag / Samstag An- und Abreiseverkehr speziell in der Ferienzeit (nicht nur im Sommer!) und an Brückentagen bzw. einzelnen Wochenenden ist jetzt schon an der Belastungsgrenze – ohne FOC!</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Auf der A 7 sind bereits jetzt zeitweilige Überlastungen, auch ohne ein FOC / DOC, festzustellen. Dieses Problem ist somit nicht alleine oder nicht ursächlich ein Problem, das in der Verkehrsuntersuchung für das geplante DOC gelöst werden kann. Hinzuweisen ist darauf, dass eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf der A 7 bereits in Planung ist, durch den geplanten Ausbau auf 6 Fahrspuren beginnend an der Landesgrenze Hamburg / Schleswig-Holstein bis zum Autobahndreieck Bordesholm;</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
101	<p><b><u>Detlef Heinrich, Zum Dickmoor 9, Timmaspe – 20.04.2006</u></b></p> <p>Wie ich heute in der Zeitung lesen konnte, plant die Stadt Neumünster eine Ansiedlung eines FOC (Factory Outlet Center) im Gewerbegebiet Süd. Ich möchte Sie hiermit bitten, dieses Vorhaben noch einmal gründlich zu überdenken.</p> <p>Sicherlich mag dies für die Stadt Neumünster ein kurzfristiger wirtschaftlicher Erfolg sein. Bedenken Sie aber, dass der Einzelhandel in der Region weiter geschwächt wird. Wenn dann in einigen Jahren das Outlet Center dicht macht, gibt es gar nichts mehr, außer einer riesigen Bauruine und wieder ein Stück vernichteter Natur. Aus eigener Erfahrung kann ich sagen, dass es keinen Sinn macht, internationale Großkonzerne zu subventionieren und zu fördern, wie hier McArthur Glen. Aus den aktuellen Beispielen Panasonic und General Electric sollte die Stadt doch lernen.</p> <p>Das Konzept solcher Outlet Center beruht meiner Meinung nach auf die gezielte Ausbeutung des Gemeinwesens. So wird versucht, verkehrsgünstige Grundstücke subventioniert zu erwerben. Die Kosten der Logistik werden teils auf die Kunden und teils auf den Steuerzahler verlagert. Durch den zunehmenden Verkehr werden Zubringer und Umgehungsstraßen erforderlich. Das FOC ist eine weitere Plattform um billig hergestellte Waren aus China unter dem Deckmantel einer seriösen Marke profitabel zu verkaufen. Das Verwerfliche daran ist nicht nur, dass dadurch hier Arbeitsplätze vernichtet werden, sondern auch, dass diese Waren unter sklavenähnlichen Verhältnissen hergestellt werden.</p> <p>Ich habe selbst schon so ein FOC in den USA besuchen können. Ich muss sagen, es war kein besonderes Einkaufserlebnis. Es ist eine Anreihung von kleineren, stupiden,</p>	<p>diese Ausbauplanung ist im Bundesverkehrswegeplan enthalten.</p> <p>Im Übrigen bedeutet der prognostizierte Neuverkehr des FOC / DOC für das Jahr 2020 für die B 205 im Querschnitt aus und in Richtung A 7 eine zusätzliche Belastung von 3.800 Kfz / 24 h (bzw. samstags 5.100 Kfz / 24 h). Diese verteilen sich dann auf der A 7 in Richtung Norden und Süden etwa im Verhältnis 1 : 2, was zu einer Erhöhung südlich der Anschlussstelle Neumünster-Süd um rd. 2.500 Kfz / 24 h (bzw. samstags 3.400 Kfz / 24 h) führt. Dies ist in Anbetracht der täglichen Grundbelastung von deutlich mehr als 55.000 Kfz / 24 h mit weniger als 5 % eine Größenordnung, die im Bereich der täglichen Schwankungsbreite liegt.</p> <p>Auch im Bereich von Neumünster besteht auf der Autobahn mittlerweile die Möglichkeit der temporären Freigabe des Seitenstreifens für den Verkehr, die insbesondere während der Ferienzeiten genutzt wird.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die Verkehrsanbindungen für das geplante DOC sind vorhanden und bedürfen – wenn überhaupt – einer Anpassung in Form der Errichtung von Lichtsignalanlagen an Knotenpunkten bzw. des partiellen Ausbaus der Oderstraße, der aber auch durch die allgemein zu erwartende Verkehrsentwicklung erforderlich wird.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
102	<p>zellenartigen Läden, die keine individuelle Ausstrahlung besitzen.</p> <p>Alternativ möchte ich Ihnen den Vorschlag machen, doch die leerstehenden Gebäude in Neumünster für unabhängige Marktbetreiber, die vorwiegend heimische Produkte verkaufen, zugänglich zu machen und zu fördern.</p> <p><b><u>Rendsburg Marketing e. V., 17.04.2007</u></b> (siehe Unterschriftenliste)</p> <p><u>Wenn schon ein DOC, dann ein echtes und keine Mogelpackung!</u></p> <p>Zur mehrheitlichen politischen Unterstützung der Initiative des Oberbürgermeisters für die Schaffung eines Outlet Centers ist es maßgeblich dadurch gekommen, dass immer wieder dessen Rolle als „Designer-Outlet-Center“ in den Vordergrund gestellt worden ist. So wurde etwa in der Stellungnahme der Stadtverwaltung vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790 / 2003 / DS) erklärt: „Ziel ist eine für Neumünster, aufsattelnde’ Verkaufsflächenkonzeption mit <u>hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer</u>, die die in Neumünster <u>vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen</u>.“ Dies wurde in der Stellungnahme der Stadt vom 09.01.2006 (Mitteilung Nr. 0173 / 2003 / MV) wiederholt, verbunden mit der Erklärung, dass „<u>Sortimentsüberschneidungen</u> ... soweit wie möglich <u>zu vermeiden</u>“ sind. Schließlich wurde auf der Expo Real 2006 das Vorhaben unter dem Motto „Erfolg Drumherum <u>DOC Neumünster</u>“ präsentiert. In der aus diesem Anlass von der Wirtschaftsagentur Neumünster herausgegebenen Presseerklärung hieß es: „Im Oberzentrum Neumünster entsteht voraussichtlich bis 2008 das erste <u>Designer-Outlet-Center Norddeutschlands</u>. Die Investoren- und Betreiber Auswahl zugunsten des europäischen Marktführer in diesem Segment lässt ein <u>Maximum an Premium-Marken im Bereich hochwertige Bekleidung</u> erwarten.“ Ausgehend hiervon wurde argumentiert, dass das DOC aufgrund seiner besonderen Ausrichtung die in Neumünster vorhandenen Fachgeschäfte nicht verdrängen, sondern deren Angebot ergänzen und daher durch Akquirierung zahlreicher neuer Kunden den Einzelhandelsstandort Neumünster insgesamt stärken werde.</p> <p>Nachdem das Gutachten von Junker + Kruse vorliegt, wird deutlich, dass hiermit keineswegs gerechnet werden kann. In den Vorarbeiten zu der Studie sind die Gutachter ausdrücklich davon ausgegangen, dass das Outlet-Center zum Niedergang alteingesessener Geschäfte in Neumünster führen kann, und dass sich dann städtebauliche Fragen der Folgenutzung der entsprechenden Flächen stellen können. Im Übrigen werden hinsichtlich der Flächenproduktivität des Outlet-Centers „geschönte“ Zahlen zugrunde gelegt, die deutlich unter den objektiv zu erwartenden Werten und auch den Erfahrungen anderer bestehender Outlet-Center liegen.</p>	<p>In Neumünster gibt es keine leerstehenden Gebäude, die auch nur ansatzweise eine derartige Nutzung aufnehmen könnten.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf den Grundvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger, der am 6. Juni 2007 notariell beurkundet wurde und in dem die grundlegenden Rechte und Pflichten sowie Rahmenbedingungen für ein DOC Neumünster festgelegt wurden, verwiesen. Weitere Präzisierungen und Ergänzungen des von der Stadt mit Nachdruck verfolgten Ziels, ein “sortenreines“ DOC zu erstellen und auf Dauer sicherzustellen, sollen durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan, den städtebaulichen Vertrag sowie den Grundstückskaufvertrag erfolgen. Damit ist ein Höchstmaß an Sicherheit bezüglich der von Ihnen formulierten Absicht, ein “echtes Doc und keine Mogelpackung“ zu erreichen, erzielt. Damit kann gleichzeitig die von Ihnen geäußerte Befürchtung größerer Sortimentsüberschneidungen zu Lasten des Facheinzelhandels/der Innenstadt entkräftet werden.</p> <p>Die nachstehenden Ausführungen sind inhaltlich weitgehend deckungsgleich mit dem Schreiben des Oberbürgermeisters vom 12.07.2007 an Rendsburg-Marketing sowie die 288 Unterzeichner der vorliegenden Unterschriftenliste.</p> <p>In Ihrer Petition unterstellen Sie dem Gutachten Junker + Kruse “geschönte Zahlen“, um erwartete (negative) Auswirkungen des DOC abzumildern. Sie untermauern dies durch ein “Gegengutachten“ der Firma CIMA, Lübeck aus April 2007, das ebenfalls der Stadt übergeben wurde. Die Analyse dieses Gutachtens und der dort getroffenen Annahmen führt im Ergebnis jedoch zu einer Bestätigung</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Schließlich lässt das Gutachten erkennen, dass sein Auftraggeber – die Stadt Neumünster – inzwischen stillschweigend mehr und mehr von der Konzeption abrückt, wonach das Maximum des Warenangebots im Outlet-Center aus sog. Premium-Marken besteht. Damit wird aber der bisherigen öffentlichen Diskussion um das Outlet-Center die Grundlage entzogen und der politische Wille zumindest eines Teils der Mandatsträger, die bislang für das Center gestimmt haben, nachträglich verfälscht. Wenn in der Vergangenheit unter der Flagge der Prägung des Centers durch Designer-Marken stets suggeriert wurde, dass wegen dieser Ausrichtung das Outlet-Center maßgeblich zur Ergänzung und nicht zur Verdrängung des vorhandenen Facheinzelhandels führen würde, dann muss es auch bei dieser Geschäftsgrundlage bleiben. Ansonsten ist absehbar, dass es in Neumünster und zahlreichen anderen schleswig-holsteinischen Städten und Gemeinden nicht nur zu einem Niedergang einer Vielzahl traditionsreicher Einzelhandels-Fachgeschäfte, sondern in der Folge auch zu schwerwiegenden negativen städtebaulichen Folgen kommen wird.</p> <p>Wir fordern deshalb, dass das als Designer-Outlet-Center in der politischen Diskussion durchgesetzte Projekt nicht zu einer Mogelpackung verkommt. Um jeden Etikettenschwindel auszuschließen, müssen die Rahmenbedingungen klar im Bebauungsplan und im abzuschließenden Vertragswerk vorgegeben werden. Im Einzelnen bedeutet dies:</p> <p>I. In den Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p>1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m<sup>2</sup> zu beschränken. (Begründung: Der Charakter als DOC und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Hersteller hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde.)</p> <p>2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (60 % der Gesamtverkehrsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von</p>	<p>des Gutachtens Junker + Kruse, da dort zeitlich aktuelle sowie einschlägige Erfahrungswerte aus <u>vergleichbaren</u>, anderen DOC Standorten übernommen wurden. Selbst wenn man aber die Annahmen aus dem CIMA-Gutachten zu Grunde legen würde, ergäbe sich nur eine Verschiebung der Auswirkungen für das Stadtgebiet Neumünster, die Betroffenheit des Umlandes einschließlich Rendsburg ist weiterhin als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>In Abstimmung mit der Landesplanung wurde die Verkaufsfläche für das zukünftige DOC in Neumünster auf maximal 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Da diese Größenordnung durch die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Junker + Kruse von Februar 2007 bezogen auf den relevanten Einzugsbereich als tragfähig und verträglich eingestuft wurde, wurde die Beschränkung auf 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch dem Bebauungsplan für das Vorhaben zu Grunde gelegt. Bis zu dieser Verkaufsfläche kann nach Erfahrung aus anderen europäischen DOC Standorten das gewünschte Maximum an Premiummarken im Bereich hochwertige Bekleidung noch erreicht werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der europäische Marktführer, die Firma McArthur Glen, der über beste Marktverbindungen in diesem Bereich verfügt, den Standort Neumünster entwickeln wird. Ziel der Investoren ist es, ein markenstarkes DOC mit hoher Kundenattraktivität und Ausstrahlung für den norddeutschen Raum zu schaffen, um auch auf diesem Wege konkurrierende Planungen an anderen Standorten – unabhängig von der jeweiligen planungsrechtlichen Situation – unattraktiv erscheinen zu lassen.</p> <p>Die von Ihnen geforderte Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 60 % für Textilien wird nicht geteilt. Im Gegenteil ist zwischen Stadt und Investorengemeinschaft im Grundvertrag vom 6. Juni 2007 vereinbart, dass <u>mindestens</u> 62 % der Verkaufsfläche für Bekleidung vorzuhalten sind. Dadurch soll erreicht</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer-Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. (Begründung: Wie zuvor ausgeführt und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers „eine für Neumünster ‚aufsattelnde‘ Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen.“ Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet-Centers aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand – und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren – aus Designer-Produkten besteht.</p> <p>3. Im DOC dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegenüber dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. (Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Vertriebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihrer Stellungnahme vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790 / 2003 / DS) zugestanden, in der es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des DOC gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. ä. reguläre Handelsware anzubieten.)</p> <p>4. Der Verkauf von Textilien darf max. auf 60 % der Gesamtverkaufsfläche des DOC stattfinden. (Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker + Kruse gemachten Vorgaben entspricht.)</p>	<p>werden, dass das DOC seinen Schwerpunkt auch tatsächlich im Bereich hochwertige Bekleidung aufweist und nicht durch eine Vielfalt von Nebensortimenten in ein sonstiges Einzelhandels- bzw. Fachmarktzentrum abgeleitet.</p> <p>Es wird der Grundaussage zugestimmt, einen möglichst hohen Anteil an Premium-Marken zu erreichen, um die Konkurrenz zum Facheinzelhandel so gering wie möglich zu halten. Dies ist auch Ziel der Projektentwickler. Wegen der begrifflichen Unschärfe und dem steten Wandel der Kategorie „Premium-Marke“ kann auf Grund dieser Zuordnungsprobleme, das von Ihnen gewünschte Prozentverhältnis nicht verbindlich festgelegt.</p> <p>Eine starre Sechsmonatsfrist für Waren bis zur Verkaufszulassung im DOC ist derzeit nicht vorgesehen, dennoch hebt der abgeschlossene Grundvertrag in § 4 ausdrücklich darauf ab, dass nur Bekleidung vergangener Saisons / Waren die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen, verkauft werden dürfen. Ebenfalls sind nach den gängigen Regelungen für DOC-Standorte Überhang-/ Überschuss-produkte, Produkte für Markttestzwecke sowie eigens für Fabrikverkaufszentren produzierte Waren zulässig. Die vorgetragenen Vorbehalte hinsichtlich missbräuchlicher Ausnutzung dieser Bestimmungen werden zum Anlass genommen, um ggf. Präzisierungen bzw. Einschränkungen in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vorzunehmen.</p> <p>Eine Rechtfertigung der Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 60 % für den Verkauf von Textilien leitet sich nicht aus „Vorgaben“ der Verträglichkeitsuntersuchung Junker + Kruse ab. Vielmehr wird auf Seite 16 des Gutachtens ausgeführt, dass üblicherweise die Hauptwarengruppe Bekleidung 60 bis 70 % der Gesamtverkaufsfläche eines FOC ausmacht. Im Grundvertrag wurde aus den unter Punkt 2 dargelegten Gründen festgelegt, dass mindestens 62 % der Gesamtverkaufsfläche für Bekleidung vorzuhalten ist. Der Vorhabenträger selbst plant unter den dargestellten Prämissen eines markenstarken, möglichst sortenreines DOC einen Verkaufsflächenanteil für Bekleidung von 65 %. Damit bewegt sich das Vorhaben Neumünster exakt innerhalb des üblichen Rahmens europäischer FOC / DOC Standorte.</p> <p>Die hier zu Grunde liegende Intention, eine Ansammlung von großflächigen Verkaufsstätten im DOC zu vermeiden, wurde von der Stadt im Grundsatz aufgegriffen: So sieht der Grundvertrag vor, dass die höchst zulässige durchschnittliche Größe der Verkaufsstätten 250 m² nicht</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätte (Fabrikladen) darf 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (Begründung: Für ein DOC ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikladen besteht.)</p> <p>6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden. (Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker + Kruse ein wesensstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet.)</p> <p>7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten u. ä., dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im B-Plan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam vertraglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden.</p> <p>II. Zudem sind in die Verträge (Grundstückskaufvertrag bzw. städtebaulicher Vertrag) folgende Regelungen aufzunehmen:</p> <p>1. Zur Gewährleistung der Integration der in Neumünster bestehenden Einzelhandelsstrukturen hat der Betreiber des DOC auf seine Kosten einen für die Benutzer unentgeltlichen Bus-Pendel-Verkehr zwischen DOC und Innenstadt in mindestens viertelstündigem Rhythmus während der gesamten Öffnungszeiten des DOC über mindestens 10 Jahre durchzuführen. Diese Verpflichtung ist durch eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bankbürgschaft abzusichern.</p> <p>2. Ebenfalls zum Zwecke der Integration hat der Betreiber des DOC auf seine Kosten Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität der Inanspruchnahme der Einkaufsfazilitäten der Innenstadt durchzuführen, wie insbesondere</p> <p>a) Ermöglichung kostenlosen Parkens in der Innenstadt</p>	<p>überschreiten darf. Zwar können im Einzelfall Verkaufsstätten bis max. 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen werden, dies reduziert jedoch zwangsläufig die Größe sonstiger Verkaufsstätten.</p> <p>Auch diese vorgetragene Forderung, greift der abgeschlossene Grundvertrag auf: So ist der Vorhabenträger verpflichtet, keine Service- oder Dienstleistungen (z. B. Änderungen oder Reparaturen) ergänzend zum Warenverkauf oder getrennt davon mit Ausnahme von Änderungen an neu erworbenen Waren anzubieten oder anbieten zu lassen. Eine ausdrückliche Regelung zur Kundenberatung erscheint entbehrlich, da aufgrund der vertraglich festgelegten, eingeschränkten Sortimenten bei Größen, Farben und Modellen keine über die Produktauskunft hinausgehende Typ-, Stil-, oder Modeberatung stattfinden kann.</p> <p>Regelungen zu Kundenkarten oder sonstigen, einzelhandels-typischen Kundenbindungssystemen wurden nicht in den Grundvertrag aufgenommen, diese sind auch vom Vorhabenträger nicht vorgesehen. Der Hinweis wird aufgenommen und geprüft, ob hier Reglungsnötigkeit in den weiteren, zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Verträgen besteht.</p> <p>Nach den hier vorliegenden Erfahrungen, die auch vom Vorhabenträger geteilt werden, hat sich ein Bus-Pendelverkehr zur stärkeren Verknüpfung von DOC-Standorten mit den jeweiligen Innenstädten auf Grund mangelnder Nachfrage offensichtlich nicht bewährt. Aus diesem Grund hat die Stadt diese Maßnahme bisher nicht in den Katalog flankierender Maßnahmen zu Gunsten der Innenstadt aufgenommen. Die Stadt ist bereit, Ihre anderslautenden Erfahrungen zu diskutieren und ggf. aufzugreifen.</p> <p>Regelungen zu ermäßigten Parkgebühren für DOC-Kunden in der Innenstadt erscheinen vor dem Hintergrund, dass erfahrungsgemäß mehr als 90 % der DOC-Kunden mit dem PKW anreisen, ein geeignetes Mittel, diese Besucher zusätzlich für die Innenstadt zu gewinnen. Derartige Regelungen / Vereinbarungen können aber nicht einseitig dem DOC angelastet werden, vielmehr müssen sich die Begünstigten (hier: Einzelhändler der Innenstadt) entsprechend den schon bisher praktizierten Regelungen (z. B. ermäßigtes / freies Parken ab einem bestimmten Einkaufswert) hier maßgeblich engagieren. Die Stadt lädt hier zu weiterführenden Gesprächen ein.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>b) Ausbau der Altonaer Straße zu Lasten des Centerbetreibers vor / zur Inbetriebnahme des FOC, abzusichern durch Bankbürgschaften und Vertragsstrafen für den Fall verspäteter Erfüllung,</p> <p>c) Duldung unentgeltlicher großflächiger und augenfälliger Bewerbung der sonstigen großen Einkaufsstandorte von Neumünster – insbesondere Innenstadt – auf dem Gelände des DOC; nähere Einzelheiten müssen vertraglich konkretisiert werden.</p>	<p>Die Altonaer Straße (L 319) ist eine klassifizierte Landesstraße und zurzeit ausreichend leistungsfähig. Aus den Aussagen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung des geplanten DOC lässt sich nicht ableiten, dass ein grundlegender Ausbau der Altonaer Straße zum jetzigen Zeitpunkt bzw. vor Inbetriebnahme des geplanten DOC zwingend notwendig ist. Hingewiesen wird jedoch auf gewisse Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes am höhengleichen Bahnübergang beim Südbahnhof Neumünster.</p> <p>Im inzwischen abgeschlossenen Grundvertrag ist eine Regelung enthalten, der zufolge die Investorengemeinschaft sich am Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Sicherstellung der Erschließung) im Umfeld des DOC mit einem siebenstelligen Betrag zu beteiligen hat.</p> <p>Eine Notwendigkeit zum Ausbau von weiteren Knotenpunkten der Altonaer Straße ergibt sich erst aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung einschließlich der geplanten Ansiedlung des DOC bis zum Jahr 2020.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass für die erforderliche Planungs- und Bauzeit eines höhenfreien Bahnüberganges mindestens 10 Jahre zu veranschlagen sind, und somit der Wunsch nach einer Realisierung vor der Inbetriebnahme des DOC nicht realistisch ist.</p> <p>Eine realistischere Möglichkeit zur Entspannung der Verkehrssituation auf der Altonaer Straße wäre die noch zu prüfende Möglichkeit einer Entzerrung der Taktichte des Schienenpersonennahverkehrs, um die Schrankenschließzeiten auseinander zu ziehen. Eine andere Variante wäre die Möglichkeit, den Besucherverkehr aus dem DOC in Richtung Innenstadt durch verkehrlenkende Maßnahmen über die Boostedter Straße in Richtung Innenstadt zu leiten; dies wäre zwar mit längeren Fahrzeiten verbunden, könnte aber zu einer Entzerrung der Verkehrsströme beitragen. Der Nachweis für die Notwendigkeit / Dringlichkeit eines höhenfreien Bahnüberganges an der Altonaer Straße / Südbahnhof und der entsprechende Zeitraum soll in einer gesonderten Untersuchung erbracht bzw. ermittelt werden. Die Vergabe dieser Untersuchung wird zur Zeit vorbereitet.</p> <p>Die Präsentation des innerstädtischen Einzelhandels in einem DOC gehört zu den Standardmaßnahmen einer Verknüpfung von Innenstadt und DOC-Standorten und wird mittlerweile auch an verschiedenen deutschen Standorten erfolgreich praktiziert. Für Neumünster hat der Vorhabenträger entsprechende Angebote offeriert, die in den nächsten Wochen hinsichtlich Art und Umfang gemeinsam präzisiert werden sollten. Auch aus Sicht der Stadt steht nichts im Wege, derartige Maßnahmen vertraglich festzulegen. In diesem Zusammenhang könnte auch für Geschäfte geworben werden, die den DOC-</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>d) Übernahme der Personal- und Sachkosten für die Tätigkeit eines City-Managers über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren mit einem Mindestetat von 500.000,- € p. a.; auch hier entsprechende Absicherung.</p> <p>Wir fordern die Entscheidungsträger auf, auf diesem Wege zu gewährleisten, dass das von Ihnen als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird.</p> <p>Im Übrigen halten wir es, um die tatsächlichen Auswirkungen umfassend zu ermitteln, für unverzichtbar, ein regionales Einzelhandelsgutachten einzuholen, in dem die in den letzten 12 Monaten durch CITTI / Kiel und Dodenhof / Kaltenkirchen bereits bewirkten Umsatzverlagerungen mit erfasst und berücksichtigt werden. Wir haben keinerlei Zweifel, dass sich unter Einbeziehung dieser bereits vorliegenden Beeinträchtigungen im Falle einer Errichtung des DOC in Neumünster und den übrigen betroffenen Kommunen Umsatzverlagerungen von bis zu 20 % und mehr ergeben werden.</p> <p>Unterschriften</p>	<p>Kunden ggf. weitere Vergünstigungen, z. B. ermäßigtes Parken, anbieten.</p> <p>Geteilt wird die hinter Ihrer Forderung stehende Einschätzung, dass durch ein City-Management die Herausforderung für die Innenstadt aber auch die sich ergebenden Chancen besser aufgegriffen werden können. Die Stadt hat deshalb bereits bei der Investorenauswahl den Beitrag des Investors für ein City-Management eingefordert. Die jetzt vertraglich zugesagten 200.000,00 € lassen m.E. einen sachgerechten Einstieg in das Aufgabenfeld bei mittelfristiger Erwartung eines sich selbst tragenden Prozesses zu. Sollte aus Kreisen des Einzelhandels Bereitschaft bestehen, diesen Betrag aufstocken zu wollen, ist die Stadt gerne bereit, über einen korrespondierenden Finanzierungsbeitrag der Stadt in Verhandlungen zu treten.</p> <p>Die Stadt, nicht der Vorhabenträger, hat nach entsprechender Ausschreibung ein Einzelhandelsgutachten zu den Auswirkungen (städtische und regionale Ebene) einer DOC-Ansiedlung bei der Firma Junker + Kruse in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bereits frühzeitig öffentlich bekannt gemacht wurden. Bei der Bewertung des Vorhabens haben die Gutachter ausdrücklich auch eine worst-case Betrachtung vorgenommen, um einerseits den Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen und andererseits Vorbehalte hinsichtlich zu positiv unterstellter Annahmen zu entkräften. Wie einleitend dargestellt, wird diese Untersuchung nicht durch das „Gegengutachten“ der Firma CIMA in Frage gestellt.</p> <p>Die Forderung nach einer aufsummierenden, regionalen Betrachtung von Umsatzverlagerungen im Einzelhandel ist unter den gegebenen planungsrechtlichen, aber auch wettbewerblichen Rahmenbedingungen nicht erforderlich und auch nicht zielführend, da sie besitzstandwährend und wettbewerbsverzerrend wirkt, indem sie das Hinzutreten neuer Wettbewerber in den Markt behindert und ggf. ausschließt; sie wäre weiterhin mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht in Einklang zu bringen. Eine derartige Untersuchung ist bisher in keinem der größeren Einzelhandelsansiedlungsverfahren im Lande verfahrensbegleitend durchgeführt worden. Auch stellen sich in der Praxis hier schwierige Abgrenzungsfragen hinsichtlich des Betrachtungszeitraums und der Auswahl der einzubeziehenden Unternehmen. Wenn überhaupt, können solche Ansätze nur auf regionaler Ebene mit maßgeblicher Beteiligung des Landes greifen.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung																																										
	<p><b><u>CIMA Stadtmarketing, Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing, Büro Lübeck, Glashüttenweg 34, 23568 Lübeck – 17.04.2007</u></b></p> <p>Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster Bericht für den Auftraggeber</p> <p>CIMA GmbH Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.</p> <p>Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen etc. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH in Lübeck. Der Auftraggeber stellt die CIMA GmbH von Ansprüchen und Forderungen Dritter frei, die sich aus der Verwendung der Unterlagen bzw. Weitergabe dieses Berichtes ergeben und übernimmt ggf. die Kosten der Rechtsabwehr solcher Forderungen.</p> <p>Der Auftraggeber hat der CIMA GmbH folgendes Gutachten zur Verfügung gestellt: - Junker + Kruse, Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster, Dortmund Februar 2007</p> <p>Der Auftraggeber stellt die CIMA von Ansprüchen und Forderungen Dritter frei, die sich aus der Verwendung des Gutachtens ergeben und übernimmt ggf. die Kosten der Rechtsabwehr solcher Forderungen.</p> <p><u>Inhaltsverzeichnis</u></p> <table border="0"> <tr><td>1</td><td>Auftrag</td><td>5</td></tr> <tr><td>2</td><td>Einführung</td><td>6</td></tr> <tr><td>3</td><td>Überprüfung der Analyse</td><td>7</td></tr> <tr><td>3.1</td><td>Designer-Outlet-Center</td><td>8</td></tr> <tr><td>3.2</td><td>Umsatzschätzung</td><td>9</td></tr> <tr><td>3.3</td><td>Umsatzherkunft des Vorhabens</td><td>11</td></tr> <tr><td>3.4</td><td>Verdrängungswirkung durch das FOC</td><td>14</td></tr> <tr><td>3.5</td><td>Synergieeffekte mit der Innenstadt</td><td>17</td></tr> <tr><td>3.6</td><td>Wirtschaftliche Effekte durch das FOC</td><td>18</td></tr> <tr><td>4.</td><td>Fazit</td><td>19</td></tr> </table> <p><u>Abbildungsverzeichnis</u></p> <table border="0"> <tr><td>Abb. 1:</td><td>Markenstruktur ausgewählter FOC (Anzahl in Prozent)</td><td>8</td></tr> <tr><td>Abb. 2</td><td>Umsatzschätzung des FOC (von Junker + Kruse)</td><td>9</td></tr> <tr><td>Abb. 3:</td><td>Umsatzschätzung der CIMA</td><td>10</td></tr> <tr><td>Abb. 4:</td><td>Umsatzschätzungen im Vergleich</td><td>10</td></tr> </table>	1	Auftrag	5	2	Einführung	6	3	Überprüfung der Analyse	7	3.1	Designer-Outlet-Center	8	3.2	Umsatzschätzung	9	3.3	Umsatzherkunft des Vorhabens	11	3.4	Verdrängungswirkung durch das FOC	14	3.5	Synergieeffekte mit der Innenstadt	17	3.6	Wirtschaftliche Effekte durch das FOC	18	4.	Fazit	19	Abb. 1:	Markenstruktur ausgewählter FOC (Anzahl in Prozent)	8	Abb. 2	Umsatzschätzung des FOC (von Junker + Kruse)	9	Abb. 3:	Umsatzschätzung der CIMA	10	Abb. 4:	Umsatzschätzungen im Vergleich	10	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
1	Auftrag	5																																										
2	Einführung	6																																										
3	Überprüfung der Analyse	7																																										
3.1	Designer-Outlet-Center	8																																										
3.2	Umsatzschätzung	9																																										
3.3	Umsatzherkunft des Vorhabens	11																																										
3.4	Verdrängungswirkung durch das FOC	14																																										
3.5	Synergieeffekte mit der Innenstadt	17																																										
3.6	Wirtschaftliche Effekte durch das FOC	18																																										
4.	Fazit	19																																										
Abb. 1:	Markenstruktur ausgewählter FOC (Anzahl in Prozent)	8																																										
Abb. 2	Umsatzschätzung des FOC (von Junker + Kruse)	9																																										
Abb. 3:	Umsatzschätzung der CIMA	10																																										
Abb. 4:	Umsatzschätzungen im Vergleich	10																																										



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	Abb. 5: Einzugsgebiet des FOC (lt. Junker + Kruse) 11	
	Abb. 6: Kundenherkunft des FOC NMS (in Prozent, lt. Junker + Kruse) 11	
	Abb. 7: Kundenherkunft im Vergleich 13	
	Abb. 8: Kunden- und Umsetzherkunft des FOC NMS (lt. Junker + Kruse) 12	
	Abb. 9: Umsatzherkunft im Vergleich 13	
	Abb.10: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Neumünster insgesamt 14	
	Abb. 11: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Innenstadt 15	
	Abb. 12: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Innenstadt im Vergleich (in Prozent) 16	
	Abb. 13: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Umland 16	
	Abb. 14: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Umland im Vergleich (in Prozent) 16	
	<u>1. Auftrag</u>	
	<u>Auftrag</u>	
	- Überprüfung bestimmter Annahmen und Indikatoren der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster von Junker + Kruse, Dortmund Februar 2007	
	<u>Auftraggeber</u>	
	- Rendsburg Marketing e. V. an der Schiffbrücke 2, 24768 Rendsburg	
	<u>Analysezeitraum</u>	
	- April 2007	
	<u>2. Einführung</u>	
	In Neumünster ist die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) mit einer Verkaufsfläche von max. 20.000 m <sup>2</sup> geplant. Als Standort ist die Oderstraße im Industrie- und Gewerbegebiet Süd vorgesehen. Das FOC soll sich durch einen Angebotsschwerpunkt im hochpreisigen Bekleidungssegment auszeichnen und somit als Designer-Outlet-Center entwickelt werden.	
	Bei Factory Outlet Centern handelt es sich um Hersteller-Direktverkaufszentren, die durch eine Agglomeration von Verkaufsniederlassungen verschiedener (Markenartikel-) Hersteller gekennzeichnet sind. Durch den direkten Verkauf werden die üblichen Verkaufsstrukturen von Groß- und Einzelhandel umgangen, so dass die Hersteller ihre Ware zu besonders günstigen Preisen anbieten können. Die Preise liegen ca. 30 – 60 % , manchmal bis zu 80 % unter den Preisen des Facheinzelhandels. Dabei wird weitgehend auf Beratung und Service verzichtet.	
	FOC werden (ähnlich wie Shopping-Center) von einer Betreiber-gesellschaft zentral geplant, realisiert, verwaltet und gemanagt. In Europa verfügt ein FOC im Durchschnitt über	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>rd. 16.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dabei variiert die Größe der einzelnen Center zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Durchschnitt werden sie von etwa 1,0 Mio. bis 1,2 Mio. Kunden jährlich besucht.</p> <p>Designer-Outlet-Center sind eine spezielle Form von Factory Outlet Centern, die den Anspruch erheben, einen Angebotsschwerpunkt im Bereich des hochwertigen Segmentes aufzuweisen. Häufig wird dies als Argument genutzt, um zu rechtfertigen, dass der herkömmliche Einzelhandel von der Ansiedlung dieses Angebotes nicht betroffen sei. Der Tatsache, dass es sich um ein hochwertiges Angebot handeln soll, wird auch seitens der Stadt Neumünster eine hohe Bedeutung beigemessen.</p> <p>Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Junker + Kruse untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Ansiedlung eines FOC in Neumünster in der geprüften Dimensionierung nichts entgegensteht. Trotz „nennenswerter Umsatzumverteilungen“ seien keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Innenstadt von Neumünster zu erwarten. Auch die Umsatzumverteilungen im Einzugsbereich ließen lt. dem Gutachten keine mehr als unerheblichen Auswirkungen vermuten. Darüber hinaus korrespondiere das Vorhaben mit wesentlichen Anforderungen der Landesplanung (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot). Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet werde jedoch das landesplanerische Integrationsgebot verletzt.</p> <p>In Bezug auf die Realisierung wird empfohlen, folgende Aspekte vertraglich zu fixieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der max. Verkaufsfläche der jeweiligen Outletstores (bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die höchstzulässige durchschnittliche Größe der Beteriebe solle 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,</li> <li>- Alter des Warenangebotes,</li> <li>- Begrenzung der Randsortimente der jeweiligen Outletstores,</li> <li>- Festsetzung der Preisstruktur (prozentuale Preisnachlässe).</li> </ul> <p>Die von Junker + Kruse erstellte Verträglichkeitsanalyse wurde im Rahmen einer Überprüfung durch die CIMA einer kritischen Betrachtung unterzogen. Dazu wurde der CIMA die Analyse von Junker + Kruse vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurden für die Bewertung der von Junker + Kruse durchgeführten Analyse Vergleichswerte anderer Projekte und Städte sowie Erfahrungswerte der CIMA herangezogen.</p> <p><u>3. Überprüfung der Analyse</u> Bei der kritischen Betrachtung der Verträglichkeitsanalyse</p>	<p>Zur Studie der CIMA ist vorab auf Folgendes hinzuweisen:</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung																																								
	<p>von Junker + Kruse haben sich die folgenden Aspekte und Fragestellungen herauskristallisiert, die näher untersucht und auf ihre Plausibilität überprüft werden.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angebotsschwerpunkt des „Designer-Outlet-Centers“ (Wahrscheinlichkeit für ein hochpreisiges Angebot)</li> <li>- Überprüfung des Einzugsbereiches</li> <li>- Überprüfung der Umsatzschätzung</li> <li>- Annahmen zur Umsatzherkunft</li> <li>- Überprüfung der Berechnung der Verdrängungswirkung</li> <li>- Synergieeffekte mit der Innenstadt von Neumünster</li> <li>- Wirtschaftliche Effekte durch das FOC</li> </ul> <p><u>3.1 Designer-Outlet-Center</u> Designer-Outlet-Center sind eine spezielle Form von Factory Outlet Centern, die den Anspruch erheben, einen Angebotsschwerpunkt im Bereich des hochwertigen Segmentes aufzuweisen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dieser Schwerpunkt in der Realität nicht zu belegen ist.</p> <p>Abb. 1: Markenstruktur ausgewählter FOC (Anzahl in %)</p> <table border="1" data-bbox="247 1523 890 1747"> <thead> <tr> <th>FOC</th> <th>Premium-Segment</th> <th>Mittel Segment</th> <th>Billig Segment</th> <th>Vertikale Anbieter*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ingolstadt Village</td> <td>19</td> <td>80</td> <td>--</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Wertheim Village</td> <td>15</td> <td>81</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>DOC Zweibrücken</td> <td>20</td> <td>73</td> <td>1</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>B5-Center</td> <td>10</td> <td>88</td> <td>--</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ochtum Park, Bremen</td> <td>--</td> <td>100</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>DOC Roermond</td> <td>14</td> <td>84</td> <td>--</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Batavia Stadt Lelystadt</td> <td>1</td> <td>96</td> <td>3</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse (Verträglichkeitsanalyse für ein FOC in Neumünster; * Unternehmen, die von der Produktion bis zum Verkauf alle Verfahrensschritte selber durchführen (z. B. auch Kik, H&amp;M)</p> <p>So wurden von Junker + Kruse im Rahmen einer Bestandsanalyse mehrere Factory Outlet Center hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur untersucht. Daraus lässt sich ablesen, dass „die Premium-Marken heute eine eher untergeordnete Rolle bei der Sortimentsstruktur eines FOC einnehmen“ (vgl. Junker + Kruse 2007, S. 17). Den höchsten Anteil im Bereich der hochwertigen Marken erreichen das DOC Zweibrücken (20 %) und Ingolstadt Village (19 %).</p>	FOC	Premium-Segment	Mittel Segment	Billig Segment	Vertikale Anbieter*	Ingolstadt Village	19	80	--	1	Wertheim Village	15	81	2	2	DOC Zweibrücken	20	73	1	6	B5-Center	10	88	--	2	Ochtum Park, Bremen	--	100	--	--	DOC Roermond	14	84	--	2	Batavia Stadt Lelystadt	1	96	3	--	<p>1. Die CIMA verweist an mehreren Stellen (z. B. Seite 11 und Seite 13) darauf, dass Angaben von einem FOC-Standort nicht ohne weiteres auf einen anderen FOC-Standort übertragen werden können, was aber von der CIMA selbst mehr oder minder praktiziert wird. Vom Büro Junker + Kruse fordert die CIMA die Übertragung der Werte zur Kundenherkunft sowie der Umsatzleistung aus dem Junker + Kruse-Gutachten (für die Einwendergemeinden) aus dem Jahr 2000 zum geplanten FOC-Wertheim auf das geplante Vorhaben in Neumünster, wohl wissend, dass es zum FOC-Wertheim inzwischen Angaben zur Kundenherkunft aus dem Jahr 2006 gibt, und dass für das FOC-Wertheim zum Start eine Verkaufsfläche von 9.800 m<sup>2</sup> geplant war.</p> <p>2. Die CIMA bemängelt die nicht Nachvollziehbarkeit von Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Junker + Kruse, so z. B. zum Einzugsgebiet u. a. Hinsichtlich ihrer eigenen Umsatzschätzung verweist die CIMA auf Vergleichswerte anderer FOC aus der Betriebsberatung der IPH München (Fußnote 3 auf Seite 9). Festzuhalten ist, dass Vergleichswerte bzw. FOC's nicht benannt werden, also nicht nachzuvollziehen sind. Zudem ist festzuhalten, dass als Ergebnis einer Internet-Recherche, die IPH ein Immobilien- und Projektentwickler für Handel und Gewerbe ist. Beide, die CIMA wie die IPH sind Tochterunternehmen der BBE und damit des Landesverbandes des Bayerischen Einzelhandels, der auch in Neumünster in Sachen FOC vorgetragen hat.</p> <p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</b> Im abgeschlossenen Grundvertrag zwischen der Stadt Neumünster und der Investorengemeinschaft sind Regelungen zur Sortimentsstruktur enthalten. Im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sind weitere Präzisierungen zur Sortimentsstruktur vorgesehen.</p>
FOC	Premium-Segment	Mittel Segment	Billig Segment	Vertikale Anbieter*																																						
Ingolstadt Village	19	80	--	1																																						
Wertheim Village	15	81	2	2																																						
DOC Zweibrücken	20	73	1	6																																						
B5-Center	10	88	--	2																																						
Ochtum Park, Bremen	--	100	--	--																																						
DOC Roermond	14	84	--	2																																						
Batavia Stadt Lelystadt	1	96	3	--																																						



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung																																
	<p>Insbesondere kann kein offensichtlicher Unterschied zwischen den Designer-Outlet-Centern und den übrigen FOC festgestellt werden. Auch Junker + Kruse kommen zu dem Schluss, dass „die Durchführung der A-Marken-Strategie weder beabsichtigt, noch durchführbar“ scheint.</p> <p>Die reine Absichtserklärung, einen Angebotsschwerpunkt im hochpreisigen Angebot anzusiedeln zu wollen, gibt folglich keine Garantie für deren Umsetzung. Um dies zu erreichen, müssten insbesondere die folgenden Fragen beantwortet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ab welchem Anteil ist von einem Angebotsschwerpunkt im hochpreisigen Segment zu sprechen?</li> <li>- Welche Marken sind tatsächlich als Premiummarken zu bezeichnen?<sup>1</sup></li> <li>- Mit welchem Instrument kann die Erfüllung dieser Vorgabe sichergestellt werden?</li> </ul> <p><sup>1</sup> Als Premiummarke werden Marken des Massenbedarfs bezeichnet, die im oberen Preis- und Qualitätsbereich angesiedelt und auf Markenkäufer im Erlebnishandel ausgerichtet ist (vgl. www.markenlexikon.com).</p> <p>Die Durchsetzung dieser Vorgaben müsste anschließend detailliert im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden. Ein ähnliches Vorgehen wurde für „Ingolstadt Village“ gewählt. Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass in den Ladeneinheiten nur Markenprodukte verkauft werden, die als qualitativ hochwertig gelten. Das Qualitätsniveau hat sich an einer dem städtebaulichen Vertrag beigefügten Liste von Markennamen zu orientieren.</p> <p>Sollten diese Vorgaben nicht konsequent durchgesetzt werden, muss damit gerechnet werden, dass sich starke Überschneidungen mit dem bereits bestehenden Einzelhandelsangebot einstellen. Dies würde den Wettbewerbsdruck auf den innerstädtischen Einzelhandel deutlich erhöhen.</p> <p><u>3.2 Umsatzschätzung</u> Abb. 2: Umsatzschätzung des FOC (von Junker + Kruse)</p> <table border="1" data-bbox="247 1657 890 1881"> <thead> <tr> <th>Warengruppe</th> <th>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></th> <th>Flächenproduktivität in €/m<sup>2</sup></th> <th>Umsatz in Mio. €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Wäsche</td> <td>13.000</td> <td>3.800 – 4.200</td> <td>49,4 – 54,6</td> </tr> <tr> <td>Schuhe / Lederwaren</td> <td>2.500</td> <td>3.600 – 4.000</td> <td>9,0 – 10,0</td> </tr> <tr> <td>Sportartikel</td> <td>2.000</td> <td>3.600 – 4.000</td> <td>7,2 – 8,0</td> </tr> <tr> <td>Wohnrichtung</td> <td>1.000</td> <td>2.200 – 2.400</td> <td>2,2 – 2,4</td> </tr> <tr> <td>GPK</td> <td>1.000</td> <td>2.600 – 2.900</td> <td>2,6 – 3,0</td> </tr> <tr> <td>Sonstiges</td> <td>500</td> <td>3.600 – 4.000</td> <td>1,8 – 2,0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>20.000</td> <td>3.600 – 4.000</td> <td>72,0 – 80,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis</p>	Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in €/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Bekleidung / Wäsche	13.000	3.800 – 4.200	49,4 – 54,6	Schuhe / Lederwaren	2.500	3.600 – 4.000	9,0 – 10,0	Sportartikel	2.000	3.600 – 4.000	7,2 – 8,0	Wohnrichtung	1.000	2.200 – 2.400	2,2 – 2,4	GPK	1.000	2.600 – 2.900	2,6 – 3,0	Sonstiges	500	3.600 – 4.000	1,8 – 2,0	Summe	20.000	3.600 – 4.000	72,0 – 80,0	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die CIMA bezieht sich auf das Gutachten von Junker + Kruse (für die Einwendergemeinden) aus dem Jahr 2000 zum geplanten FOC in Wertheim mit einer Umsatzannahme von 51 Mio €– 65 Mio. € und errechnet daraus eine Raumleistung (für die damals geplante Verkaufsfläche von 9.800 m<sup>2</sup>) von 5.200,00 €– 6.600,00 € / m<sup>2</sup> und fordert eine Übertragung dieser Ergebnisse auf das Vorhaben in Neumünster, wo allerdings 20.000 m<sup>2</sup> geplant sind.</p> <p>Die Umsatzangaben von Junker + Kruse berücksichtigen, dass die sehr hohen Umsatzprognosen aus der „Anfangszeit“ der FOC-Debatte nicht eingetreten sind und nach unten korrigiert wurden. Zudem stützt sich das Büro Junker + Kruse auf Angaben aus dem EOC Ochtrup – das zugegebenermaßen kleiner ist – für das das Büro aber als öffentlich bestellter Gutachter tätig ist. Nach Angaben der</p>
Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in €/m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €																															
Bekleidung / Wäsche	13.000	3.800 – 4.200	49,4 – 54,6																															
Schuhe / Lederwaren	2.500	3.600 – 4.000	9,0 – 10,0																															
Sportartikel	2.000	3.600 – 4.000	7,2 – 8,0																															
Wohnrichtung	1.000	2.200 – 2.400	2,2 – 2,4																															
GPK	1.000	2.600 – 2.900	2,6 – 3,0																															
Sonstiges	500	3.600 – 4.000	1,8 – 2,0																															
Summe	20.000	3.600 – 4.000	72,0 – 80,0																															





- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung																																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>in m<sup>2</sup></th> <th>Produktivität in €/m<sup>2</sup></th> <th>Mio. €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Wäsche</td> <td>13.000</td> <td>4.800 – 5.300</td> <td>62,4 – 68,9</td> </tr> <tr> <td>Schuhe / Lederwaren</td> <td>2.500</td> <td>4.500 – 5.000</td> <td>11,3 – 12,5</td> </tr> <tr> <td>Sportartikel</td> <td>2.000</td> <td>4.500 – 5.500</td> <td>9,0 – 11,0</td> </tr> <tr> <td>Wohnrichtung</td> <td>1.000</td> <td>3.500 – 4.000</td> <td>3,5 – 4,0</td> </tr> <tr> <td>GPK</td> <td>1.000</td> <td>3.500 – 4.000</td> <td>3,5 – 4,0</td> </tr> <tr> <td>Sonstiges</td> <td>500</td> <td>3.500 – 4.000</td> <td>1,8 – 2,0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>20.000</td> <td>4.570 – 5.120</td> <td>91,4 – 102,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: CIMA GmbH 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Aus der höheren Flächenproduktivität ergäbe sich ein Gesamtumsatz in Höhe von 91,4 Mio. € bis 102,4 Mio. €. Insgesamt läge der Umsatz des Vorhabens 19,4 Mio. € bis 22,4 Mio. € und damit rd. 27 % - 28 % über der Umsatzschätzung von Junker + Kruse.</p> <p>Abb. 4: Umsatzschätzungen im Vergleich</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Warengruppe</th> <th>Umsatz in Mio. €</th> <th>Umsatz in Mio. €</th> <th>Differenz zu Junker + Kruse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Wäsche</td> <td>49,4 – 54,6</td> <td>62,4 – 68,9</td> <td>13,0 – 14,3</td> </tr> <tr> <td>Schuhe / Lederwaren</td> <td>9,0 – 10,0</td> <td>11,3 – 12,5</td> <td>2,3 – 2,5</td> </tr> <tr> <td>Sportartikel</td> <td>7,2 – 8,0</td> <td>9,0 – 11,0</td> <td>1,8 – 3,0</td> </tr> <tr> <td>Wohnrichtung</td> <td>2,2 – 2,4</td> <td>3,5 – 4,0</td> <td>1,3 – 1,6</td> </tr> <tr> <td>GPK</td> <td>2,6 – 3,0</td> <td>3,5 – 4,0</td> <td>0,9 – 1,0</td> </tr> <tr> <td>Sonstiges</td> <td>1,8 – 2,0</td> <td>1,8 – 2,0</td> <td>0,0 – 0,0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>72,0 – 80,0</td> <td>91,4 – 102,4</td> <td>19,4 – 22,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse 2007; CIMA GmbH 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p>		in m <sup>2</sup>	Produktivität in €/m <sup>2</sup>	Mio. €	Bekleidung / Wäsche	13.000	4.800 – 5.300	62,4 – 68,9	Schuhe / Lederwaren	2.500	4.500 – 5.000	11,3 – 12,5	Sportartikel	2.000	4.500 – 5.500	9,0 – 11,0	Wohnrichtung	1.000	3.500 – 4.000	3,5 – 4,0	GPK	1.000	3.500 – 4.000	3,5 – 4,0	Sonstiges	500	3.500 – 4.000	1,8 – 2,0	Summe	20.000	4.570 – 5.120	91,4 – 102,4	Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Differenz zu Junker + Kruse	Bekleidung / Wäsche	49,4 – 54,6	62,4 – 68,9	13,0 – 14,3	Schuhe / Lederwaren	9,0 – 10,0	11,3 – 12,5	2,3 – 2,5	Sportartikel	7,2 – 8,0	9,0 – 11,0	1,8 – 3,0	Wohnrichtung	2,2 – 2,4	3,5 – 4,0	1,3 – 1,6	GPK	2,6 – 3,0	3,5 – 4,0	0,9 – 1,0	Sonstiges	1,8 – 2,0	1,8 – 2,0	0,0 – 0,0	Summe	72,0 – 80,0	91,4 – 102,4	19,4 – 22,4	
	in m <sup>2</sup>	Produktivität in €/m <sup>2</sup>	Mio. €																																																															
Bekleidung / Wäsche	13.000	4.800 – 5.300	62,4 – 68,9																																																															
Schuhe / Lederwaren	2.500	4.500 – 5.000	11,3 – 12,5																																																															
Sportartikel	2.000	4.500 – 5.500	9,0 – 11,0																																																															
Wohnrichtung	1.000	3.500 – 4.000	3,5 – 4,0																																																															
GPK	1.000	3.500 – 4.000	3,5 – 4,0																																																															
Sonstiges	500	3.500 – 4.000	1,8 – 2,0																																																															
Summe	20.000	4.570 – 5.120	91,4 – 102,4																																																															
Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Differenz zu Junker + Kruse																																																															
Bekleidung / Wäsche	49,4 – 54,6	62,4 – 68,9	13,0 – 14,3																																																															
Schuhe / Lederwaren	9,0 – 10,0	11,3 – 12,5	2,3 – 2,5																																																															
Sportartikel	7,2 – 8,0	9,0 – 11,0	1,8 – 3,0																																																															
Wohnrichtung	2,2 – 2,4	3,5 – 4,0	1,3 – 1,6																																																															
GPK	2,6 – 3,0	3,5 – 4,0	0,9 – 1,0																																																															
Sonstiges	1,8 – 2,0	1,8 – 2,0	0,0 – 0,0																																																															
Summe	72,0 – 80,0	91,4 – 102,4	19,4 – 22,4																																																															
	<p><u>3.3 Umsatzherkunft des Vorhabens</u></p> <p>Abb. 5: Einzugsgebiet des FOC (lt. Junker + Kruse)</p> <p><b>K a r t e</b></p> <p>Quelle: Junker + Kruse 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Da das Gutachten von Junker + Kruse keine Auflistung der Zugehörigkeit der Städte zu den Zonen enthält, war die CIMA gezwungen, diese an Hand der Karte von Junker + Kruse und der Überprüfung der Zeitdistanz nachzuvollziehen. Der Einzugsbereich des FOC wurde von Junker + Kruse folgendermaßen abgegrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone 1 (Naheinzugsgebiet, u. a. Kiel, Rendsburg, Bad Segeberg, Kaltenkirchen): 30 Minuten Fahrzeit, ca. 540.000 Einwohner</li> <li>- Zone 2 (mittleres Einzugsgebiet, u. a. Itzehoe, Lübeck, Eutin, Plön): 30 – 60 Minuten Fahrzeit, 3,5 Mio. Einwohner inkl. Hamburg</li> <li>- Zone 3: 60 – 90 Minuten Fahrzeit, 1,0 Mio. Einwohner</li> </ul> <p>Insgesamt gehen die Gutachter von einem Einwohnerpotenzial in Höhe von 5,0 Mio. Einwohnern aus. In der Regel stellen FOC-Betreiber die Anforderung, rd. 2,5 Mio. bis 3 Mio. Einwohner innerhalb eines 60-Minuten-Radius zu erreichen. Dieser Forderung wird die Abgrenzung von Junker + Kruse damit mehr als gerecht.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>In Abbildung 7 bezieht sich die CIMA auf eine Untersuchung der GMA aus dem Jahr 2000 zur Kundenherkunft des DOC Parndorf (Österreich) und leitet daraus ihre eigenen Annahmen ab. Allerdings zitiert die CIMA die Untersuchung der GMA aus dem Jahr 2000 nicht vollständig und verschweigt, dass es eine Ergänzungsstudie der GMA zum DOC Parndorf aus dem Jahr 2005 gibt, oder dass es auch neuere Untersuchungsergebnisse zur Kundenherkunft des FOC Wertheim aus dem Jahr 2006 gibt.</p> <p>Zur Untersuchung der GMA aus dem Jahr 2000 zum DOC Parndorf ist festzuhalten, dass das DOC Parndorf sich noch in der Anlaufphase befand (Eröffnung: August 1998) und zu diesem Zeitpunkt über eine Verkaufsfläche von ca. 10.800 m<sup>2</sup> verfügte (Neumünster geplant: 20.000 m<sup>2</sup>). In der Untersuchung der GMA werden zur Kundenherkunft des DOC Parndorf zwei unterschiedliche Zahlen genannt, einmal die der Befragung der GMA aus dem Februar 2000 und einmal die Zahlen von McArthur Glen aus der laufenden Kennzeichenerfassung. Die Befragung im Februar 2000 hat, wie die GMA ausführt, im schwächsten Besuchermoment im Burgenland stattgefunden, was das Ergebnis der Kundenherkunft für die Zone 3 (&gt; 90 Minuten) minimiert. Der für das DOC Parndorf angegebene Wert von 48 % für die Zone 1 dürfte damit kein repräsentativer Wert sein, ebenso wenig die Annahmen der CIMA für die Zone 1 mit 35 % - 40 % für das geplante DOC in Neumünster.</p>																																																																



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung																												
	<p>Innerhalb dieses Einzugsbereiches gehen Junker + Kruse von folgender Kundenherkunft aus:</p> <p>Abb. 6: Kundenherkunft des FOC NMS (in %, lt. Junker + Kruse)</p> <table border="1" data-bbox="247 515 890 705"> <thead> <tr> <th></th> <th>FOC Neumünster</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1 ( bis 30 Min.)</td> <td>25,0</td> </tr> <tr> <td>Zone 2 (bis 60 Min.)</td> <td>55,0</td> </tr> <tr> <td>davon Hamburg</td> <td>20,0</td> </tr> <tr> <td>Zone 3 + Streuumsätze</td> <td>20,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Der Anteil der Kunden, die aus den Zonen 1 und 2 kommen, wird von Junker + Kruse auf 80 % beziffert, wobei lediglich 25 % aus Zone 1 kommen sollen.</p> <p>Nach Auffassung der CIMA ist der Anteil der Kunden, die aus dem 30-Minuten-Radius kommen, zu gering angesetzt. Eine Untersuchung der GMA für das Designer-Outlet-Center in Parndorf, das ebenso wie das FOC in Neumünster von McArthur Glen betrieben wird, hat hinsichtlich der Besucherherkunft Folgendes ergeben. An Hand dieser Untersuchung geht die CIMA für Neumünster von folgenden Annahmen aus:</p> <p>Abb. 7: Kundenherkunft im Vergleich</p> <table border="1" data-bbox="247 1254 890 1422"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Kundenherkunft in %</th> <th rowspan="2">Annahmen der CIMA für Neumünster</th> </tr> <tr> <th>FOC Neumünster</th> <th>DOC Parndorf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1 (bis 30 Min.)</td> <td>25,0</td> <td>48,0</td> <td>35,0 – 40,0</td> </tr> <tr> <td>Zone 2 (bis 60 Min.)</td> <td>55,0</td> <td>38,0</td> <td>45,0 – 50,0</td> </tr> <tr> <td>Zone 3 + Streuumsätze</td> <td>20,0</td> <td>14,0</td> <td>15,0 – 20,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Wien 2000 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Die Kundenherkunft eines anderen DOC kann selbstverständlich nicht bedingungslos auf einen anderen Standort übertragen werden. Dennoch liefert die Ermittlung der tatsächlichen Kundenherkunft Hinweise darauf, dass für das FOC in Neumünster nicht von dem „worst case“ ausgegangen wurde. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, müsste aus Sicht der CIMA für Zone 1 mindestens ein Anteil von 35 % bis 40 % der Kunden angenommen werden.</p> <p>Demgegenüber wären der Anteil der Kunden aus Zone 2 in Höhe von 55 % und insbesondere der Anteil aus Hamburg (20 %) zu reduzieren. Die Attraktivität, der Umfang des Einzelhandels der Stadt Hamburg und die Konkurrenz durch den Ochtumpark in Bremen lassen aus Sicht der CIMA insbesondere aus dem südlichen Teil der Stadt keine starke Ausrichtung nach Neumünster erwarten. Dies räumen Junker + Kruse in ihrem Gutachten auch ein (vgl. Junker + Kruse 2007, S. 23), legen aber dennoch einen Anteil in</p>		FOC Neumünster	Zone 1 ( bis 30 Min.)	25,0	Zone 2 (bis 60 Min.)	55,0	davon Hamburg	20,0	Zone 3 + Streuumsätze	20,0		Kundenherkunft in %		Annahmen der CIMA für Neumünster	FOC Neumünster	DOC Parndorf	Zone 1 (bis 30 Min.)	25,0	48,0	35,0 – 40,0	Zone 2 (bis 60 Min.)	55,0	38,0	45,0 – 50,0	Zone 3 + Streuumsätze	20,0	14,0	15,0 – 20,0	<p>Neuere Untersuchungen u. a. von der Wirtschaftsuniversität Wien oder dem Institut Research International zum DOC Parndorf aus dem Jahr 2005 (inzwischen ca. 17.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und dem FOC Wertheim aus dem Jahr 2006 (Ausbau von 9.800 m<sup>2</sup> auf 13.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht vor der Realisierung; Jahresbericht 2006; Ergebnis der Begleitforschung der Uni Regensburg) nennen Werte für die Zone 1 von 13 % bzw. 24 % (Parndorf) bzw. ca. 23 % (Wertheim) und für die Zone 3 von ca. 23 % (Parndorf) und ca. 30 % (Wertheim). Damit weichen die „aktuelleren“ Werte aus Parndorf und die Angaben von Junker + Kruse für Neumünster (Zone 1 ca. 25 %) recht deutlich voneinander ab, zu Lasten von Neumünster. Gleiches gilt für die Zone 3, wo für Neumünster geringere Werte angesetzt wurden als in den anderen FOC. Noch deutlicher wird dieses, wenn die aktuellen Zahlen der BBE Köln und der FfH Berlin aus dem Jahr 2006 für das FOC Wustermark zugrunde gelegt werden; der Anteil der Kunden dort, die weder aus Berlin noch aus Brandenburg kommen, belief sich dort auf 29 % (Bestandserfassung und Kundenstromanalyse in Berlin und Brandenburg. Kurzfassung. Berlin, Mai 2006).</p> <p>Bei der Herleitung der Umsatzherkunft (Abbildung 9) verfährt die CIMA wie bei der Kundenherkunft. Es werden Angaben für ein DOC gemacht, hier: Cheshire Oaks, die nicht übertragbar sind bzw. einiger Hinweise bedürfen. Die CIMA bezieht sich bei der Umsatzherkunft für Cheshire Oaks auf Angaben einer Untersuchung von Collier / Erdmann / Lewis aus dem Jahr 1997, die nach Wissen des Unterzeichners, in der Bundesrepublik erstmals in der Grundlagenuntersuchung von: Vogels / Will aus dem Jahr 1999 „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen von FOC: Grundlagenuntersuchung im Rahmen des Forschungsfeldes „Zentren“ des experimentellen Wohnungs- und Städtebau (im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau; Birkhäuserverlag: Basel, Bosten, Berlin; Stadtforschung aktuell, Band 70) publiziert wurde. Es wird nicht deutlich, worauf sich die CIMA bei ihren Ausführungen zu Cheshire Oaks im Vergleich zum geplanten DOC in Neumünster bezieht. Auf die Untersuchung aus 1997, wo das FOC Cheshire Oaks noch eine Verkaufsfläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> hatte (Vogels / Will, 1999, Seite 15 und Seite 26) oder auf die derzeitige Verkaufsfläche des FOC Cheshire Oaks von ca. 31.200 m<sup>2</sup> (GMA, FOC in Europa, Stand: Februar 2007 bzw. Ecostra, FOC in Europa – Marktübersicht -, Stand: März 2007). Weiterhin verschweigt die CIMA geflissentlich, dass es zum damaligen Zeitpunkt in Großbritannien 18 in Betrieb befindliche FOC gab (Fürst / Kujath (Hrsg.), Raumplanerische Herausforderungen durch Veränderungen im Handel, Logistik und Tourismus; Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Forschungs- und Sitzungsberichte, Band 222, Seite 49) und mittlerweile inzwischen 39 FOC (GMA / Ecostra, s. o.). D. h., dass bei der geringeren Bevölkerung in Großbritannien als in der</p>
	FOC Neumünster																													
Zone 1 ( bis 30 Min.)	25,0																													
Zone 2 (bis 60 Min.)	55,0																													
davon Hamburg	20,0																													
Zone 3 + Streuumsätze	20,0																													
	Kundenherkunft in %		Annahmen der CIMA für Neumünster																											
	FOC Neumünster	DOC Parndorf																												
Zone 1 (bis 30 Min.)	25,0	48,0	35,0 – 40,0																											
Zone 2 (bis 60 Min.)	55,0	38,0	45,0 – 50,0																											
Zone 3 + Streuumsätze	20,0	14,0	15,0 – 20,0																											



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung																																			
	<p>Höhe von 50 % für die Stadt Hamburg zugrunde.</p> <p>Aus der Kundenherkunft leiten Junker + Kruse die Umsatzherkunft des Vorhabens ab. Dabei wird für jeden Kunden ein durchschnittlicher Umsatz zugrunde gelegt, der als Faktor zur Berechnung der Umsatzherkunft dient.</p> <p>Abb. 8: Kunden- und Umsatzherkunft des FOC NMS (lt. Junker + Kruse)</p> <table border="1" data-bbox="247 627 890 795"> <thead> <tr> <th></th> <th>Kundenherkunft in %</th> <th>Umsatzherkunft in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1 (bis 30 Min.)</td> <td>25,0</td> <td>21,0</td> </tr> <tr> <td>Zone 2 (bis 60 Min.)</td> <td>55,0</td> <td>57,0</td> </tr> <tr> <td>davon Hamburg</td> <td>20,0</td> <td>21,0</td> </tr> <tr> <td>Zone 3 + Streuumsätze</td> <td>20,0</td> <td>22,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Diese Berechnung geht davon aus, dass die Kunden ihr Geld zur Zeit dort ausgeben, wo sie auch leben. Für die Berechnung der Verdrängungsquote ist jedoch Ausschlaggebend, wo das Geld heute ausgegeben wird. So zeigen beispielsweise die hohen Zentralitäten der Stadt Neumünster<sup>4</sup>, dass die Kunden ihr Geld bereits heute in Neumünster, und nicht an ihrem jeweiligen Wohnort ausgeben. Demzufolge würden diese Umsätze auch in Neumünster und nicht am Wohnort der Kunden verdrängt. Diese Tatsache muss bei der Ermittlung der Umsatzherkunft berücksichtigt werden.</p> <p><sup>4</sup> Bekleidung 224 %, Schuhe 168 %, Geschenke / Glas / Porzellan 262 % (vgl. Junker + Kruse 2007, S. 54)</p> <p>Gemäß der Annahmen von Junker + Kruse würden lediglich 21 % des Umsatzes innerhalb der Zone 1 verdrängt, zu der neben der Stadt Neumünster auch die Städte Kiel, Rendsburg, Kaltenkirchen sowie Bad Segeberg gehören. Auch hier geben Untersuchungen anderer FOC zur Kunden- und Umsatzherkunft Anlass zur Annahme, dass der Umsatzanteil, der innerhalb des 30-Minuten-Radius verdrängt wird, deutlich höher liegt. Eine Untersuchung im DOC Cheshire Oaks (dem besucherstärksten FOC Europas) zeigte – gegenüber der von Junker + Kruse ermittelten – folgende Umsatzverteilung:</p> <p>Abb. 9: Umsatzherkunft im Vergleich</p> <table border="1" data-bbox="247 1769 890 1926"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Umsatzherkunft in %</th> <th>Annahmen der</th> </tr> <tr> <th></th> <th>FOC Neumünster</th> <th>DOC Cheshire Oaks</th> <th>CIMA für Neumünster</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1 (bis 30 Min.)</td> <td>21,0</td> <td>41,0</td> <td>30,0 – 35,0</td> </tr> <tr> <td>Zone 2 (bis 60 Min.)</td> <td>57,0</td> <td>36,0</td> <td>45,0 – 50,0</td> </tr> <tr> <td>Zone 3 + Streuumsätze</td> <td>22,0</td> <td>23,0</td> <td>20,0 – 25,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse; Colliers / Erdmann / Lewis, 1997 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Die Gegenüberstellung zeigt, dass für das FOC von sehr viel niedrigeren Anteilen aus Zone 1 ausgegangen wird als es Untersuchungen bestehender FOC ergeben. Auch hier</p>		Kundenherkunft in %	Umsatzherkunft in %	Zone 1 (bis 30 Min.)	25,0	21,0	Zone 2 (bis 60 Min.)	55,0	57,0	davon Hamburg	20,0	21,0	Zone 3 + Streuumsätze	20,0	22,0		Umsatzherkunft in %		Annahmen der		FOC Neumünster	DOC Cheshire Oaks	CIMA für Neumünster	Zone 1 (bis 30 Min.)	21,0	41,0	30,0 – 35,0	Zone 2 (bis 60 Min.)	57,0	36,0	45,0 – 50,0	Zone 3 + Streuumsätze	22,0	23,0	20,0 – 25,0	<p>Bundesrepublik und einer um ein vielfach höheren Wettbewerbsdichte, die Einzugsgebiete bzw. die Umsatzherkunftsgebiete der FOC / DOC in Großbritannien nicht so groß sein können wie in der Bundesrepublik. Ohne die Berücksichtigung dieser Parameter können die Angaben von Collier / Erdmann / Lewis aus dem Jahr 1997 von der CIMA nicht einfach für ihre Annahmen zugrunde gelegt werden.</p>
	Kundenherkunft in %	Umsatzherkunft in %																																			
Zone 1 (bis 30 Min.)	25,0	21,0																																			
Zone 2 (bis 60 Min.)	55,0	57,0																																			
davon Hamburg	20,0	21,0																																			
Zone 3 + Streuumsätze	20,0	22,0																																			
	Umsatzherkunft in %		Annahmen der																																		
	FOC Neumünster	DOC Cheshire Oaks	CIMA für Neumünster																																		
Zone 1 (bis 30 Min.)	21,0	41,0	30,0 – 35,0																																		
Zone 2 (bis 60 Min.)	57,0	36,0	45,0 – 50,0																																		
Zone 3 + Streuumsätze	22,0	23,0	20,0 – 25,0																																		



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>kann der Anteil nicht bedingungslos auf den Standort Neumünster übertragen werden. Die Abweichung für Zone 1 in Höhe von 20 % lässt jedoch vermuten, dass auch hier nicht der „worst case“ zugrunde gelegt wurde. Der hohe Anteil in Zone 2 fällt nahezu kaum ins Gewicht, da die Stadt Hamburg über ein sehr großes Angebot verfügt, so dass im Ergebnis nur sehr geringe Verdrängungsquoten erreicht werden. Hier entsteht der Effekt, der von Junker + Kruse als „Atomisierung der städtebaulichen Auswirkungen“ bezeichnet wird (vgl. Junker + Kruse 2007, S. 30).</p> <p>Dazu ist anzumerken, dass Junker + Kruse in ihrem Gutachten über das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 für den Einzugsbereich von 30 Minuten von einem Umsatzanteil von 50 % ausgehen<sup>5</sup>. Warum der Anteil in Neumünster so deutlich unterhalb dieses Wertes liegen soll, ist aus Sicht der CIMA nicht nachvollziehbar.</p> <p>Berücksichtigt man die Größe des DOC Cheshire Oaks wäre für das FOC in Neumünster wahrscheinlich nicht mit einem ebenso hohen Umsatzanteil aus Zone 1 zu rechnen. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wäre nach Auffassung der CIMA jedoch ein Anteil von mindestens 30 % bis 35 % aus Zone 1 anzunehmen.</p> <p><sup>5</sup> In: Landesverband des Bayrischen Einzelhandels e. V., FOC Wertheim Village, Würzburg 2004</p> <p>Leider enthält das Gutachten keine übersichtliche Darstellung der Umsätze, die insgesamt in Zone 1 und Zone 2 verdrängt werden (ebenso wie auch keine Zuteilung der Städte zu den Zonen enthalten ist). Um die Umsatzherkunft nach Zonen zu überprüfen, war die CIMA gezwungen, diese Werte aus der Summe der Umsatzverdrängung in den einzelnen Städten für einzelne Warengruppen exemplarisch selbst zu ermitteln (vgl. Junker + Kruse 2007, S. 46 – 47).</p> <p>So werden beispielsweise im Bereich Bekleidung / Wäsche in den Zonen 1 und 2 (ohne Hamburg) insgesamt 27,5 Mio. € des gesamten Umsatzes verdrängt. Das entspricht ca. 50 % des Bekleidungsumsatzes des Vorhabens. Junker + Kruse gehen davon aus, dass insgesamt 57 % des Umsatzes in Zone 1 und Zone 2 (ohne Hamburg) verdrängt werden. Die CIMA geht davon aus, dass die verbleibenden 7 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verdrängt werden, so dass die tatsächliche Umsatzherkunft im Bereich Bekleidung mit den Annahmen von Junker + Kruse übereinstimmt.</p> <p>Gemäß den Berechnungen von Junker + Kruse beträgt der Anteil des Bereiches Schuhe, der in den Zonen 1 und 2 (ohne Hamburg) verdrängt wird, lediglich 36 % (3,6 Mio. €). Dies ist aus Sicht der CIMA aus zwei Gründen nicht nachvollziehbar:</p> <p>- Zum einen beziffern Junker + Kruse den Anteil des Umsatzes, der in den Zonen 1 und 2 (ohne Hamburg)</p>	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung																																
	<p>verdrängt wird, auf 57 %. Es wird nicht dargestellt, warum der Umsatzanteil im Bereich Schuhe deutlich unterhalb dieses Wertes liegt.</p> <p>- Zum anderen bestehen zwischen den Sortimenten Bekleidung und Schuhe hohe Kopplungsaffinitäten. Das bedeutet, dass Kunden diese beiden Sortimente häufig an einem Standort erwerben. Auch aus diesem Grund müsste der Anteil des Sortimentes Schuhe, der in den Zonen 1 und 2 (ohne Hamburg) verdrängt wird, deutlich höher sein.</p> <p><u>3.4 Verdrängungswirkung durch das FOC</u> Von Junker + Kruse wurden Verdrängungsquoten ermittelt, die bis auf wenige Ausnahmen als verträglich bewertet werden. Im Bereich Sportartikel belief sich die Verdrängungsquote in Neumünster lt. Junker + Kruse beispielsweise auf 12,5 %, für das Sortiment Bekleidung / Wäsche wurde eine Verdrängungsquote in Höhe von 10,5 % ermittelt. Trotz „nennenswerter Umverteilungen“ (vgl. Junker + Kruse 2007, S. 81) sei nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.</p> <p>Die Berechnung der Verdrängungswirkung durch das FOC basiert auf Annahmen, die aus Sicht der CIMA in relevanten Bereichen nicht nachvollziehbar sind. Dies sind im Wesentlichen die Umsatzschätzung für das Vorhaben sowie die zugrunde gelegte Umsatzherkunft. Die abweichenden Einschätzungen führen dazu, dass sich die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen verändern. Basierend auf der Analyse der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse hat die CIMA (vorbehaltlich einer eigenen Verträglichkeitsuntersuchung) im Rahmen einer Szenariobetrachtung ermittelt, wie sich die Veränderung der Grundannahmen auf die Verdrängungsquoten auswirken würde. Dabei wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:</p> <p>- Gesamtumsatz in Höhe von 91,4 Mio €- 102,4 Mio. € statt 72,0 Mio. €bis 80,0 Mio. €bei Junker + Kruse - Erhöhung des Umsatzanteils aus Zone 1 auf 35 % („worst case“) statt 25 % bei Junker + Kruse</p> <p>Die von der CIMA durchgeführte Szenariobetrachtung kann nur als Hinweis verstanden werden, wie sich die veränderten Annahmen auf die Verdrängungsquote auswirken würden. Die CIMA hat keine eigenen Erhebungen oder weitergehenden Analysen durchgeführt.</p> <p>Abb. 10: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Neumünster insgesamt</p> <table border="1" data-bbox="245 1859 892 2110"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">Neumünster gesamt</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Umsatz heute in Mio. €</th> <th>Verdrängungsum- satz in Mio. €</th> <th>Verdrängungs- quote in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Wäsche</td> <td>77,6</td> <td>14,5</td> <td>18,7</td> </tr> <tr> <td>Schuhe</td> <td>13,3</td> <td>2,1</td> <td>15,8</td> </tr> <tr> <td>Sportartikel</td> <td>7,6</td> <td>1,7</td> <td>22,8</td> </tr> <tr> <td>Wohnrichtung</td> <td>4,6</td> <td>0,9</td> <td>20,3</td> </tr> <tr> <td>GPK</td> <td>4,4</td> <td>0,7</td> <td>17,0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>107,5</td> <td>20,0</td> <td>18,6</td> </tr> </tbody> </table>		Neumünster gesamt				Umsatz heute in Mio. €	Verdrängungsum- satz in Mio. €	Verdrängungs- quote in %	Bekleidung / Wäsche	77,6	14,5	18,7	Schuhe	13,3	2,1	15,8	Sportartikel	7,6	1,7	22,8	Wohnrichtung	4,6	0,9	20,3	GPK	4,4	0,7	17,0	Summe	107,5	20,0	18,6	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Stadt Neumünster sieht keine Veranlassung von dem von Junker + Kruse ermittelten Umverteilungswerten abzuweichen. Die CIMA hat hier ersichtlich bewusst überhöhte Raumleistungen und ein extrem kleines Einzugsgebiet angesetzt (siehe Ausführungen zu Kapitel 3.2 und Kapitel 3.3) um Umverteilungswerte von durchschnittlich 18 % und in der Spitze über 25 % zu ermitteln, um so die „Unverträglichkeit“ im Sinne von negativen städtebaulichen Auswirkungen zu belegen. Die Angaben der CIMA sind in Zweifel zu ziehen und werden von der CIMA selbst in Zweifel gezogen, da zugegeben wird, keine eigenen Erhebungen und weitergehenden Analysen durchgeführt zu haben.</p>
	Neumünster gesamt																																	
	Umsatz heute in Mio. €	Verdrängungsum- satz in Mio. €	Verdrängungs- quote in %																															
Bekleidung / Wäsche	77,6	14,5	18,7																															
Schuhe	13,3	2,1	15,8																															
Sportartikel	7,6	1,7	22,8																															
Wohnrichtung	4,6	0,9	20,3																															
GPK	4,4	0,7	17,0																															
Summe	107,5	20,0	18,6																															



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung																																																																							
	<p>Quelle: CIMA GmbH 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Durch die Verdrängung der Annahmen würde sich die Verdrängungsquote in Neumünster insgesamt auf 18,6 % erhöhen. In den einzelnen Branchen läge die Verdrängungsquote sogar über 20 %, in allen Bereichen wurden jedoch Quoten von deutlich über 10 % ermittelt.</p> <p>Abb. 11: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Innenstadt</p> <table border="1" data-bbox="247 689 893 913"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">Innenstadt</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Umsatz heute in Mio. €</th> <th>Verdrängungsum- satz in Mio. €</th> <th>Verdrängungs- quote in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Wäsche</td> <td>49,0</td> <td>8,8</td> <td>18,0</td> </tr> <tr> <td>Schuhe</td> <td>9,9</td> <td>1,6</td> <td>15,9</td> </tr> <tr> <td>Sportartikel</td> <td>3,7</td> <td>1,0</td> <td>26,0</td> </tr> <tr> <td>Wohnrichtung</td> <td>1,2</td> <td>0,2</td> <td>19,4</td> </tr> <tr> <td>GPK</td> <td>1,1</td> <td>0,2</td> <td>17,0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>64,9</td> <td>11,8</td> <td>18,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: CIMA GmbH 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>In der Innenstadt von Neumünster läge die Verdrängungsquote bei insgesamt 18,2 %. In allen betrachteten Warengruppen läge die Verdrängungsquote deutlich über 10 %, die höchste Quote wurde im Bereich Sportartikel ermittelt (26 %).</p> <p>Da nahezu alle zentrenrelevanten Branchen in so starkem Umfang betroffen wären, ist aus Sicht der CIMA die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass negative städtebauliche Auswirkungen eintreten können.</p> <p>Abb. 12: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Innenstadt im Vergleich (in %)</p> <table border="1" data-bbox="247 1451 893 1675"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Neumünster gesamt</th> <th colspan="2">Innenstadt</th> </tr> <tr> <th>Junker + Kruse</th> <th>CIMA GmbH</th> <th>Junker + Kruse</th> <th>CIMA GmbH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Wäsche</td> <td>10,5</td> <td>18,7</td> <td>10,2</td> <td>18,0</td> </tr> <tr> <td>Schuhe</td> <td>9,0</td> <td>15,8</td> <td>8,8</td> <td>15,9</td> </tr> <tr> <td>Sportartikel</td> <td>12,5</td> <td>22,8</td> <td>11,4</td> <td>26,0</td> </tr> <tr> <td>Wohnrichtung</td> <td>7,1</td> <td>20,3</td> <td>7,4</td> <td>19,4</td> </tr> <tr> <td>GPK</td> <td>8,6</td> <td>17,0</td> <td>7,3</td> <td>17,0</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>10,2</td> <td>18,6</td> <td>10,2</td> <td>18,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse 2007, CIMA GmbH 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Im Vergleich mit den von Junker + Kruse ermittelten Werten lägen die von der CIMA ermittelten Verdrängungsquoten deutlich höher. Nach Ansicht der CIMA kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass diese keine negativen Auswirkungen zur Folge hätten.</p> <p>Neben der Berechnung für die Stadt Neumünster und die Innenstädte im Einzugsbereich haben Junker + Kruse die Verdrängungswirkungen auf das „Umland“ und die Stadt Hamburg berechnet (vgl. Junker + Kruse, S. 44). Die CIMA geht davon aus, dass mit dem „Umland“ die Zonen 1 und 2</p>		Innenstadt				Umsatz heute in Mio. €	Verdrängungsum- satz in Mio. €	Verdrängungs- quote in %	Bekleidung / Wäsche	49,0	8,8	18,0	Schuhe	9,9	1,6	15,9	Sportartikel	3,7	1,0	26,0	Wohnrichtung	1,2	0,2	19,4	GPK	1,1	0,2	17,0	Summe	64,9	11,8	18,2		Neumünster gesamt		Innenstadt		Junker + Kruse	CIMA GmbH	Junker + Kruse	CIMA GmbH	Bekleidung / Wäsche	10,5	18,7	10,2	18,0	Schuhe	9,0	15,8	8,8	15,9	Sportartikel	12,5	22,8	11,4	26,0	Wohnrichtung	7,1	20,3	7,4	19,4	GPK	8,6	17,0	7,3	17,0	Summe	10,2	18,6	10,2	18,2	
	Innenstadt																																																																								
	Umsatz heute in Mio. €	Verdrängungsum- satz in Mio. €	Verdrängungs- quote in %																																																																						
Bekleidung / Wäsche	49,0	8,8	18,0																																																																						
Schuhe	9,9	1,6	15,9																																																																						
Sportartikel	3,7	1,0	26,0																																																																						
Wohnrichtung	1,2	0,2	19,4																																																																						
GPK	1,1	0,2	17,0																																																																						
Summe	64,9	11,8	18,2																																																																						
	Neumünster gesamt		Innenstadt																																																																						
	Junker + Kruse	CIMA GmbH	Junker + Kruse	CIMA GmbH																																																																					
Bekleidung / Wäsche	10,5	18,7	10,2	18,0																																																																					
Schuhe	9,0	15,8	8,8	15,9																																																																					
Sportartikel	12,5	22,8	11,4	26,0																																																																					
Wohnrichtung	7,1	20,3	7,4	19,4																																																																					
GPK	8,6	17,0	7,3	17,0																																																																					
Summe	10,2	18,6	10,2	18,2																																																																					



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung																																																								
	<p>ohne Neumünster und Hamburg gemeint sind (da die beiden Städte gesondert ausgewiesen werden). Zum Umland zählen folglich u. a. die Städte Rendsburg, Kiel, Bad Segeberg, Kaltenkirchen, Lübeck, Itzehoe, Plön und Eutin.</p> <p>Im Folgenden wurde untersucht, wie sich der von der CIMA angenommene höhere Gesamtumsatz des FOC auf die Verdrängungswirkung im „Umland“ (Zonen 1 und 2 ohne Neumünster und Hamburg) auswirken würde.</p> <p>Abb. 13: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Umland</p> <table border="1" data-bbox="244 694 890 918"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">Umland</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Umsatz heute in Mio. €</th> <th>Verdrängungsum- satz in Mio. €</th> <th>Verdrängungs- quote in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Wäsche</td> <td>942,9</td> <td>29,0</td> <td>3,1</td> </tr> <tr> <td>Schuhe</td> <td>175,0</td> <td>5,6</td> <td>3,2</td> </tr> <tr> <td>Sportartikel</td> <td>80,7</td> <td>5,0</td> <td>6,1</td> </tr> <tr> <td>Wohnrichtung</td> <td>31,1</td> <td>1,7</td> <td>5,3</td> </tr> <tr> <td>GPK</td> <td>39,9</td> <td>1,7</td> <td>4,3</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>1.269,5</td> <td>41,2</td> <td>3,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: CIMA GmbH 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Insgesamt lägen die Verdrängungswirkungen in den einzelnen Branchen im Umland zwischen 3,1 % und 6,1 %.</p> <p>Abb. 14: Szenarioberechnung: Verdrängungswirkung Umland im Vergleich (in %)</p> <table border="1" data-bbox="244 1209 890 1456"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Umland</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Junker + Kruse</th> <th>CIMA GmbH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bekleidung / Wäsche</td> <td>2,4</td> <td>3,1</td> </tr> <tr> <td>Schuhe</td> <td>2,6</td> <td>3,2</td> </tr> <tr> <td>Sportartikel</td> <td>4,5</td> <td>6,1</td> </tr> <tr> <td>Wohnrichtung</td> <td>3,3</td> <td>5,3</td> </tr> <tr> <td>GPK</td> <td>3,4</td> <td>4,3</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>2,7</td> <td>3,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Junker + Kruse 2007, CIMA GmbH 2007 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007</p> <p>Im Vergleich lägen die Verdrängungsquoten zwar über den von Junker + Kruse ermittelten Werten, sie liefern zunächst jedoch keine Hinweise auf negative städtebauliche Auswirkungen. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer detaillierten Analyse für einzelne Standorte Verdrängungsquoten ermittelt würden, die deutlich über dem hier dargestellten Durchschnitt lägen.</p> <p><u>3.5 Synergieeffekte mit der Innenstadt</u> Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung von Junker + Kruse wurde betrachtet, welche Synergieeffekte sich durch die Ansiedlung eines FOC für die Innenstadt von Neumünster ergeben. Diese Effekte, die oft auch als Potenziale in die Berechnung einbezogen werden, sind aus Sicht der CIMA mit großer Vorsicht zu betrachten. Zu dieser Einschätzung kommen auch Junker + Kruse, die die Effekte deshalb nicht in der Berechnung einbeziehen.</p>		Umland				Umsatz heute in Mio. €	Verdrängungsum- satz in Mio. €	Verdrängungs- quote in %	Bekleidung / Wäsche	942,9	29,0	3,1	Schuhe	175,0	5,6	3,2	Sportartikel	80,7	5,0	6,1	Wohnrichtung	31,1	1,7	5,3	GPK	39,9	1,7	4,3	Summe	1.269,5	41,2	3,2		Umland			Junker + Kruse	CIMA GmbH	Bekleidung / Wäsche	2,4	3,1	Schuhe	2,6	3,2	Sportartikel	4,5	6,1	Wohnrichtung	3,3	5,3	GPK	3,4	4,3	Summe	2,7	3,2	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; sie bestätigen die Ergebnisse der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse.</u></b></p>
	Umland																																																									
	Umsatz heute in Mio. €	Verdrängungsum- satz in Mio. €	Verdrängungs- quote in %																																																							
Bekleidung / Wäsche	942,9	29,0	3,1																																																							
Schuhe	175,0	5,6	3,2																																																							
Sportartikel	80,7	5,0	6,1																																																							
Wohnrichtung	31,1	1,7	5,3																																																							
GPK	39,9	1,7	4,3																																																							
Summe	1.269,5	41,2	3,2																																																							
	Umland																																																									
	Junker + Kruse	CIMA GmbH																																																								
Bekleidung / Wäsche	2,4	3,1																																																								
Schuhe	2,6	3,2																																																								
Sportartikel	4,5	6,1																																																								
Wohnrichtung	3,3	5,3																																																								
GPK	3,4	4,3																																																								
Summe	2,7	3,2																																																								



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Dennoch weisen sie ein Besucherpotenzial von 80.000 bis 90.000 zusätzliche Kunden für die Innenstadt von Neumünster aus. Dabei gehen sie davon aus, dass etwa 5 % der Kunden des FOC sowohl die Innenstadt als auch das FOC besuchen. Da die Höhe dieses Anteils von sehr vielen Faktoren abhängig ist, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden können, kann dieser seitens der CIMA nicht beurteilt werden.</p> <p>Es soll jedoch angemerkt werden, dass es sich für die Innenstadt von Neumünster nicht zwangsläufig um zusätzliche Kunden handeln muss. Es ist ebenso denkbar, dass es sich um Kunden handelt, die ansonsten ausschließlich die Innenstadt von Neumünster besucht hätten und nun beide Standorte aufsuchen. Da hierzu keine Erkenntnisse vorliegen, sollte dieser Aspekt nur sehr vorsichtig bewertet werden.</p> <p><u>3.6 Wirtschaftliche Effekte durch das FOC</u> Grundsätzlich unterliegen Hersteller, die eine Ladeneinheit in einem Factory Outlet Center betreiben, der Gewerbesteuerpflicht. Bei einem FOC liegen die Betriebsstätten der Produktion und des Vertriebs auseinander, im Regelfall sogar in verschiedenen Gemeinden. Dann muss die anfallende Gewerbesteuer zwischen den Gemeinden aufgeteilt werden (Zerlegung). Als Zerlegungsmaßstab gilt für die Anteile der jeweiligen Standortgemeinden das Verhältnis der in den Gemeinden gezahlten Arbeitslöhne zu den in den einzelnen Betriebsstätten beschäftigten Arbeitnehmerlöhnen. Dieser Anteil dürfte jedoch im Verhältnis zum Hauptsitz jedoch relativ gering sein<sup>6</sup>.</p> <p><sup>6</sup> Vgl. Maier, Henrike (Dissertation Universität Konstanz): Factory Outlet Center – eine für Deutschland neue Vertriebsform, Hamburg 2001</p> <p>Auch der vermietende Betreiber eines FOC muss Gewerbesteuer zahlen, da er die „wesentliche Betriebsgrundlage des Grundstücks an die Hersteller als gewerblich tätige Betriebsunternehmen“ überlässt. Diese Form der Vermietung ist als gewerbliche Tätigkeit anzusehen, so dass der Betreiber ebenfalls einen steuerpflichtigen Betrieb unterhält (vgl. ebd.).</p> <p>In Bezug auf die Grundsteuer ist entscheidend, dass das Grundstück, auf dem ein FOC angesiedelt ist, im Rahmen der Gewerbesteuerbemessung des gewerbetreibenden Eigentümers als Eigentümer keine Berücksichtigung finden darf, da ansonsten eine Doppelbelastung gegeben wäre. Somit findet der Grundbesitz nur im Rahmen der Festsetzung der Grundsteuer Berücksichtigung (vgl. ebd.).</p> <p><u>4. Fazit</u> Die Untersuchung hat gezeigt, dass die tatsächliche Realisierung eines reinrassigen Designer-Outlet-Centers mit einer Premiummarken-Strategie, wie es beabsichtigt ist,</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, haben aber mit der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse nichts zu tun.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Wie den Ausführungen zum Kapitel 3 (s. o.) zu entnehmen ist, ist die Studie der CIMA aufgrund ihrer methodischen Mängel nicht geeignet, die vorliegende raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse in Frage zu stellen. Die Formulierungen der CIMA zu den Abbildungen 11 und 12 auf Seite 15 machen zudem deutlich, dass die CIMA Vermutungen</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>schwer durchführbar ist. Die Analyse hat gezeigt, dass dieser Schwerpunkt in keinem der untersuchten Factory Outlet Center erreicht worden ist. In der Folge wären stärkere Überschneidungen mit dem bereits bestehenden Einzelhandelsangebot zu erwarten, was den Wettbewerbsdruck auf den bestehenden Einzelhandel deutlich erhöhen würde.</p> <p>In Bezug auf die Umsatzschätzung des Vorhabens kommt die CIMA zu dem Schluss, dass für das FOC in Neumünster gegenüber den Annahmen von Junker + Kruse eine deutlich höhere Flächenproduktivität zugrunde gelegt werden müsste. Daraus ergäbe sich ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 91 Mio. € bis 102 Mio. € der damit rd. 27 % - 28 % der über der Umsatzschätzung von Junker + Kruse läge. Insbesondere im Bereich Bekleidung wäre von einem deutlich höheren Gesamtumsatz auszugehen.</p> <p>Darüber hinaus kommt die CIMA zu dem Schluss, dass der Anteil der Kunden, der aus Zone 1 käme, von Junker + Kruse zu niedrig angesetzt wurde. Daraus resultiert auch eine aus Sicht der CIMA zu geringe Umsatzherkunft aus Zone 1, wobei insbesondere der Anteil aus Neumünster deutlich höher sein müsste.</p> <p>In der Folge ergeben sich bei der Berechnung der Auswirkungen durch das FOC lt. Junker + Kruse insgesamt zwar „nennenswerte Umverteilungen“, dennoch sei nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.</p> <p>Basierend auf der Analyse der Annahmen hat die CIMA eigene Berechnungen der Verdrängungswirkungen durchgeführt. Diese sind im Wesentlichen als Hinweis zu verstehen, wie sich die veränderten Annahmen auf die Verdrängungsquoten auswirken würden. Sowohl in der Innenstadt als auch im übrigen Stadtgebiet von Neumünster wurden deutlich höhere Verdrängungsquoten ermittelt als von Junker + Kruse. Insgesamt wurde für die Innenstadt eine Quote von 18,2 %, für Neumünster insgesamt von 18,6 % ermittelt. In einzelnen Branchen läge die Verdrängungsquote sogar bei 26 %. Nach Ansicht der CIMA kann an Hand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten.</p> <p>Auch für das Umland, zu dem u. a. die Städte Rendsburg, Kiel, Bad Segeberg, Kaltenkirchen, Itzehoe und Kaltenkirchen gehören, wurden im Rahmen einer Szenarioberechnung Verdrängungsquoten ermittelt, die über dem von Junker + Kruse ausgewiesenen Werten lägen. Sie liefern in der Summe zunächst keine Hinweise auf negative städtebauliche Auswirkungen. Im Rahmen der Überprüfung des Gutachtens kann jedoch (ohne weitergehende detaillierte Untersuchungen) keine Aussage getroffen werden, wie sich dies auf die einzelnen Standorte auswirken würde.</p>	<p>äußert, die auf Annahmen zurückgehen, die für das geplante DOC Neumünster nicht einschlägig sind.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
103	<p><b><u>Marita Giencke, Kälberweg 63, 24539 Neumünster</u></b> <b><u>– 17.04.2007</u></b> (Für die Anwohner Teile Kälberweg und Ochsenweg, siehe Unterschriftenliste)</p> <p>Antrag auf Erstellung eines Lärmschutzes in Form einer Wand / eines Walls</p> <p>Wir, die Anwohner des o. g. Bereiches, Unterzeichner auf der Anlage 1 dieses Schreibens, beantragen die Erstellung eines Lärmschutzes an der Westseite der Altonaer Straße in direktem Anschluss an den bereits vorhandenen, dieser vorhandene beginnend ca. auf Höhe der Einmündung Oderstraße, endend nahest möglich in Richtung Abzweig Wiesenstraße.</p> <p>Wir begründen diesen Antrag mit der geplanten Erstellung und Inbetriebnahme des DOC im Bereich der Oderstraße, da damit einhergehend der Pkw- und Lkw-Verkehr auf der Altonaer Straße erheblich zunehmen wird, wodurch auch die Belastungen der Anwohner durch Verkehrslärm erheblich zunimmt.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Kälberweg, mit seiner rückwärtigen Bebauung an die Altonaer Straße angrenzend, wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.</p> <p>Aus der schalltechnischen Untersuchung für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und den Bauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ ergeben sich keine Ergebnisse hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Altonaer Straße, die die Errichtung einer Lärmschutzwand / eines Lärmschutzwalles erfordern. Die in der DIN 18005 Beiblatt 1 genannten Werte (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) sind Orientierungswerte, von denen bei Vorliegen überwiegender Belange nach oben oder unten abgewichen werden kann. Die Bestimmungen der 16. BImSchV mit Werten von 59 dB(A) / 49 dB(A) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da sie sich auf den Neubau von Straßen bzw. auf wesentliche Änderungen erstrecken, die hier nicht zutreffen.</p> <p>Am Standort Altonaer Straße / Kälberweg 63 würde 2020 / 2025 durch die allgemeine Verkehrsentwicklung mit Beurteilungspegeln von 63,6 dB(A) bis 64,7 dB(A) tags und 55,9 dB(A) bis 57,0 dB(A) nachts zu rechnen sein. Durch das Hinzukommen des geplanten DOC würde sich diese Belastung um ca. 0,2 dB(A) tags und 0,1 dB(A) – 0,2 dB(A) nachts erhöhen.</p> <p>D. h., auch ohne Ansiedlung des DOC ergibt sich für die an die Altonaer Straße angrenzenden Bereiche eine hohe Lärmbelastung. Die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden hier allerdings nicht erreicht. Da die Altonaer Straße nach wie vor eine der Hauptzufahrtsstraßen von Süden kommend in die Innenstadt ist, sieht die Stadt Neumünster in der Erreichbarkeit der Innenstadt ein überwiegendes Anliegen, hinter dem der Wunsch nach Errichtung einer Lärmschutzwand / eines Lärmschutzwalles zurücktritt. Die Errichtung einer Lärmschutzwand / eines Lärmschutzwalles für den Bereich Altonaer Straße 252 – 280 scheidet aus, da die vorstehend genannten Grundstücke von der Altonaer Straße erschlossen werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand mit Öffnungen für die Zu- / Abfahrten hätte einen Verstärkereffekt zur Folge. Die Kosten für die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 4 m Höhe sind mit ca. 1.200,00 €/ lfd. m zu veranschlagen, die einer kombinierten Lösung: Wall mit 2 m Höhe und 7 m Breite sowie einer aufgesetzten Wand von 2 m Höhe vom ca. 656,00 €/ lfd. m.. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
104	<p><b><u>Frank Geuer, Am Hochmoor 1, 24539 Neumünster</u></b> <b><u>- 13.03.2007</u></b></p> <p>Da bereits die MBA mir den Ruf als Querulant und Nörgler eingebracht hat, wollte ich zum Thema DOC eigentlich nichts sagen. Das vor drei Wochen im Holsteinischen Courier angedeutete Verkehrsgutachten halte ich jedoch für trügerisch. Ich glaube nicht, dass 80 % über die Südumgehung kommen werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Lkw Sämtliche Firmen des Industriegebietes nutzen die L 319 (Altonaer Straße und AS Brokenlande) mehr oder weniger stark als kürzeste, schnellste und (legal) mautfreie Verbindung nach Süden. Warum sollten die DOC-Anlieferer es anders machen?</p> <p>2. Pkw Wer auf der A 7 von Süden kommend Oderstraße in sein Navigationssystem eingibt, wird über Brokenlande und die L 319 geführt.</p> <p>Ich bitte Sie, diese Punkte im Gespräch mit den Gutachtern zu berücksichtigen. Um den Verkehr von der Landstraße (L 319) auf die Bundesstraße (205 Südumgehung) umzuleiten, habe ich folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschilderung DOC an der AS Brokenlande „nächste Abfahrt“</li> <li>- Werbung des DOC mit Wegebeschreibung über AS NMS-Süd</li> <li>- die L 319 z. B. durch Kreisverkehre vor Brokenlande und Wittorf unattraktiver machen.</li> </ul> <p>Um die Folgen des steigenden Verkehrsaufkommens zu lindern, können Sie vielleicht bei der Vermittlung von ca. 500 m<sup>3</sup> Muttererde für einen Lärmschutzwall behilflich sein.</p>	<p>(Wand / Wall), ansetzend an der vorhandenen Lärmschutzwand und endend auf Höhe Kälberweg 61 hätte eine Länge von ca. 200 m und dementsprechend Kosten von ca. 131.200,00 € bzw. ca. 240.000,00 € Die vorstehend genannten Kosten sind in Relation zu der Pegelzunahme von 0,1 dB(A) – 0,2 dB(A) – die nicht wahrnehmbar ist – nicht vertretbar.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren geprüft.</u></b></p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Wegweisung für das DOC wird entsprechend der Richtlinie für die amtliche (überörtliche) Wegweisung erfolgen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, gehören aber nicht zum Bauleitplanverfahren.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung