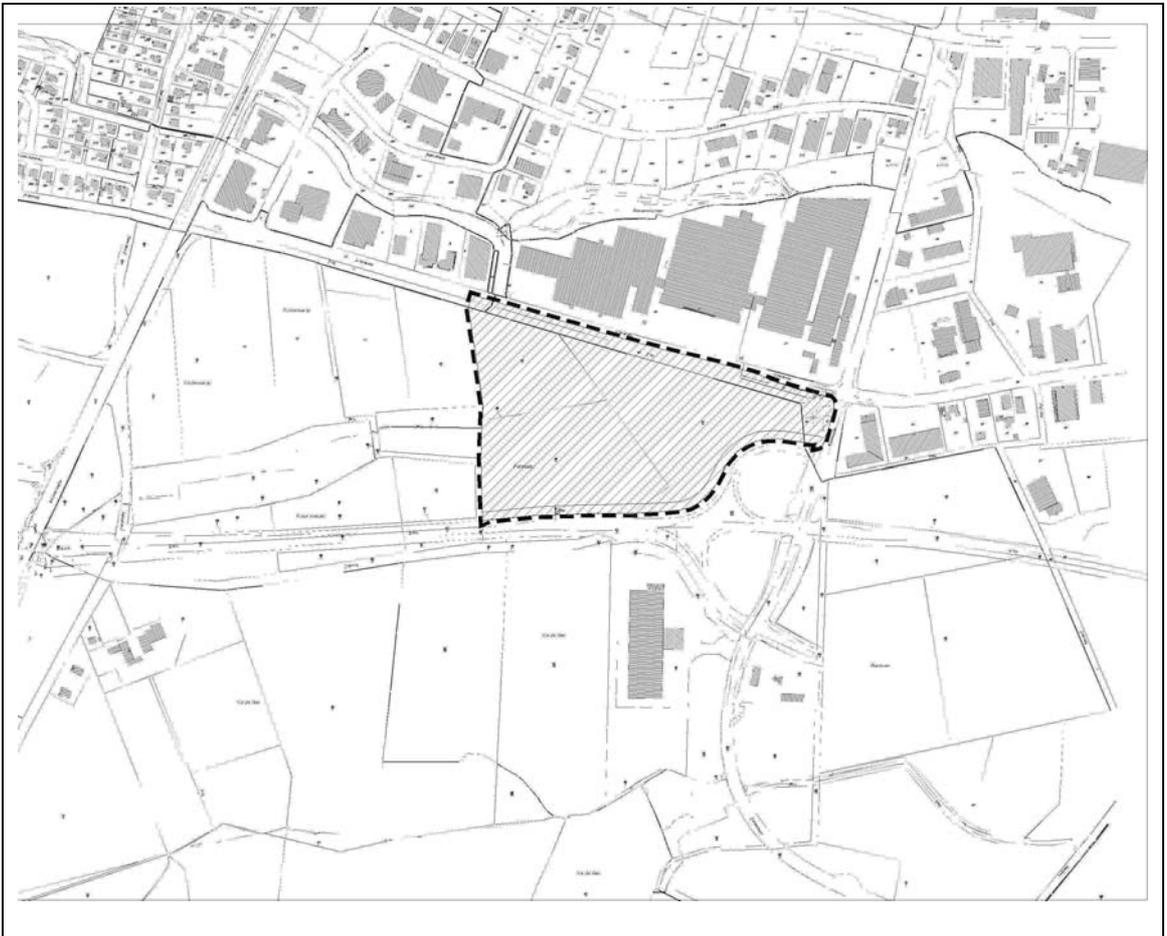




## **BEGRÜNDUNG ZUR 32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1990 - SONDERGEBIET ODERSTRASSE FOC -**

**für das Gebiet zwischen Oderstraße, Saalestraße, Südumge-  
hung (B 205) sowie den naturbelassenen Grünflächen Höhe  
Oderstraße im Stadtteil Wittorf**



Übersichtsplan

Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
Tel.: 04321/942-0

Stand: 4. September 2007  
Anlagen: 61

## **INHALT**

### **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Ausgangslage, Bestand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.1 Städtebauliches Integrationsgebot
    - 4.1.1 Zentrenhierarchie Neumünsters
    - 4.1.2 Alternativstandorte
      - 4.1.2.1 Innenstadt
      - 4.1.2.2 Innenstadtrandlage
      - 4.1.2.3 Nicht integrierte Standorte
  - 4.2 Vereinbarkeit des geplanten Designer-Outlet-Center aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
    - 4.2.1 Entwicklungsvorgaben des ISEK
    - 4.2.2 Maßnahmen zur Vereinbarung des ISEK mit dem Designer-Outlet-Center, abgeleitet aus der Umfeld- und Entwicklungsstudie
  - 4.3 Begründung zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot und zur Ansiedlung eines DOC im Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster

### **B. ÄNDERUNGSBEREICH, INHALT DER PLANUNG**

1. Plangebiet – Abgrenzung
2. Inhalt der Planung
  - 2.1 Factory- / Designer-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren für Markenartikel)
  - 2.2 Sortimente, Markenartikel, Verkaufsflächen
  - 2.3 Sonstige Nutzungen im Plangebiet
3. Auswirkungen und Umsetzung der Planung
  - 3.1 Auswirkungen des Designer-Outlet-Centers auf Neumünster und die angrenzende Region

- 3.2 Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers**
  - 3.2.1 ... auf das Umland von Neumünster insbesondere**
    - 3.2.1.1 ... Wahlstedt**
    - 3.2.1.2 ... Bad Bramstedt**
    - 3.2.1.3 ... Kellinghusen**
    - 3.2.1.4 ... Hohenwestedt**
    - 3.2.1.5 ... Nortorf**
    - 3.2.1.6 ... Bordesholm**
  - 3.2.2 ... auf Neumünster insbesondere**
    - 3.2.2.1 ... Hauptgeschäftsbereich**
    - 3.2.2.2 ... Rand- / Nebenlagen im Hauptgeschäftsbereich**
    - 3.2.2.3 ... nicht integrierter Standort Grüner Weg 9 – 11 – Firma Nortex**
- 3.3 Vertragliche Regelungen – konzeptgetreue Umsetzung der Planung**
  - 3.3.1 Absicherung der Planung**
  - 3.3.2 Grundvertrag**
  - 3.3.3 Städtebaulicher Vertrag**
  - 3.3.4 Prüfung der konzeptgetreuen Umsetzung**
- 3.4 Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen**
- 3.5 Zukünftige Lärmbelastung in der Umgebung des geplanten DOC**
- 3.6 Natur und Umwelt, Umweltprüfung**
- 4. Alternativen**

## **C. UMWELTBERICHT**

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um Vorgaben für eine geordnete Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzungen insbesondere für die derzeit unbebauten Grundstücke an der Oderstraße zu treffen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Wahrung der oberzentralen Funktion Neumünsters im Bereich des Einzelhandels – insbesondere mit höherwertigen Gebrauchs- / Verbrauchsgütern – zu, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der besonderen Interessen Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel, um die Errichtung eines grundsätzlich mit der Landesregierung abgestimmten DOC in Neumünster zu ermöglichen.

Der Einzelhandel ist in den letzten 20 Jahren durch einen stetigen (Struktur-)Wandel gekennzeichnet, ob bei der Größenstruktur, der Standortwahl, dem Verbraucherverhalten, der zunehmenden Koppelung mit Freizeiteinrichtungen, oder der zunehmenden Konzentration bei den Herstellern u. a. Neben diesen Entwicklungstendenzen sind aus dem anglo-amerikanischen Raum kommend, zunehmende Tendenzen eines Verkaufs an Endverbraucher unter Ausschaltung des Fach-

einzelhandels in Form sog. Fabrikverkäufe zu beobachten. Gerade mit dem Fabrikverkauf werden auch die bislang vorherrschenden standort- und branchenbezogenen Grenzen des Einzelhandels zunehmend aufgehoben.

Die Entwickler und Betreiber von Factory Outlet Centern (FOC) / Designer-Outlet-Centern (DOC) zielen vor allem auf die Gruppe der sog. Smart-Shopper, diejenigen, die Spitzenqualität (Premium- / Designer-) zu „Niedrigpreisen“ suchen / erwerben wollen. Die Standortanforderungen an FOC / DOC, die dabei aus Sicht der Investoren gestellt werden, sind hoch. Die Standorte dürfen nicht direkt in einem Ballungsraum liegen, um die direkte Konkurrenz zum Facheinzelhandel zu vermeiden, sollen aber gleichzeitig für ein breites Bevölkerungspotenzial verkehrsmäßig gut erreichbar sein und möglichst auch einen touristischen Bezug aufweisen. Damit wiederum kommen hauptsächlich Standorte am Rande / in der Nähe von Ballungszentren in Frage.

Die Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes 2004 – Ziffer 7.5 – hat dieser Entwicklung in Teilen Rechnung getragen, indem sie festlegt, dass in Schleswig-Holstein nur die Oberzentren als Standorte von FOC / DOC in Frage kommen, da sie die vorstehend beschriebenen Anforderungen erfüllen.

In Norddeutschland gibt es abgesehen von dem in Bau befindlichen FOC / DOC in Wolfsburg und dem FOC-ähnlichen Konstrukt Ochtum-Park in Stuhr bei Bremen kein FOC / DOC, wenn man die Ansiedlungsinteressen in Niedersachsen – insbesondere in Soltau und Bispingen –, wo derzeit ein Raumordnungsverfahren läuft, außer Acht lässt. Ein DOC in Neumünster kann somit weite Teile Norddeutschlands als Marktgebiet abdecken.

Die Selbstverwaltung hat sich mehrfach mit der Ansiedlung eines Factory Outlet Centers / Designer-Outlet-Centers in Neumünster befasst. In einer Sitzung des städtischen Planungs- und Umweltausschusses sowie des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses im Juni 2002 wurde über die Vor- und Nachteile der Ansiedlung eines Factory Outlet Centers beraten. Im Dezember 2004 wurde die Verwaltung durch den Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss beauftragt:

- Die Vor- und Nachteile neuer Einkaufsformen, speziell eines Factory Outlet Centers / Designer-Outlet-Centers am Standort Neumünster darzustellen und
- das grundsätzliche Ansiedlungsinteresse potenzieller Investoren zu erkunden.

Die Verwaltung kam dabei zu der Auffassung, vorbehaltlich der weiteren Erkenntnisse, die sich aus den Bauleitplanverfahren ergeben werden, dass die Chancen einer Ansiedlung überwiegen. Die Chancen wurden wie folgt beschrieben:

- a) Ein FOC / DOC führt zu neuen Angeboten, überwiegend im Bekleidungssektor (Premium- und Designermarken), die bisher in Neumünster nicht oder nicht mehr vorhanden sind.
- b) Ein FOC / DOC führt zu einem Alleinstellungsmerkmal für das Oberzentrum Neumünster in Bezug auf das Einzelhandelsangebot. Dadurch können neue Käuferschichten erschlossen und andere zurückgewonnen werden.
- c) Die Errichtung eines FOC / DOC führt zu einem zusätzlichen Besucheraufkommen von 1 - 2 Mio. Kunden pro Jahr in der Stadt. Daraus sind auch befruchtende Wirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten. Auch kulturelle und touristische Einrichtungen der Stadt (z. B. das neue Museum Tuch- + Technik in der Innenstadt) können von diesem Besucherstrom profitieren. Bekanntheitsgrad und Image der Stadt werden deutlich gesteigert.

d) Durch ein FOC / DOC werden zusätzliche Arbeitsplätze, insbesondere für Frauen, geschaffen.

Im November 2005 beschloss die Selbstverwaltung daraufhin, die Bauleitplanverfahren für die planungsrechtliche Absicherung der Ansiedlung eines FOC / DOC in Neumünster einzuleiten.

Mit der Ansiedlung eines FOC / DOC in Neumünster sollen vor allem neue Kundenströme für Neumünster gewonnen und die Stadt in ihrer Funktion als Oberzentrum gestärkt werden. Gleichzeitig wird mit der Ansiedlung eines FOC / DOC per Saldo auch eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erwartet, durch Kunden, die nach einem Besuch im FOC / DOC noch das Einkaufsangebot der Innenstadt wahrnehmen wollen.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Mit den 1989 beschlossenen Bebauungsplänen Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ und Nr. 113 „Gewerbe- und Industriegebiet Kuckswisch“ sowie dem 1995 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet An der Südumgehung“ hat die Stadt Neumünster die Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen in verkehrsgünstiger Lage geschaffen. Während die Bauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 113 „Gewerbe- und Industriegebiet Kuckswisch“ weitgehend aufgesiedelt sind, sind die Flächen in den Bebauungsplangebieten Nr. 112 / 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ und Nr. 116 / 116 1. Änderung „Industrie- und Gewerbegebiet An der Südumgehung“, von dem bis jetzt nur der 1. Bauabschnitt entwickelt und erschlossen worden ist, weitgehend unbesetzt.

Auf einer Einwohnerversammlung im September 2005 wurde die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers im Industriegebiet Süd als Ergänzungsangebot zu fehlenden Angeboten in der Innenstadt diskutiert. Die Ansiedlung eines FOC wurde von den anwesenden Bürgern positiv aufgenommen.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ soll der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 112 / 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ überdeckt und die Ansiedlung eines FOC / DOC durch die Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die Größe des Plangebietes, den Flächenzuschnitt und vor allem die verkehrsgünstige Lage eignen sich die Flächen für die Ansiedlung eines FOC / DOC. Zudem sind diese Flächen im städtischen Eigentum und stehen somit für eine bauliche Entwicklung sofort zur Verfügung.

Im April 2007 wurde bei einer Vorab-Sichtung auf dem Vorhabengrundstück durch das Archäologische Landesamt eine Fadrup-Axt aus der nordischen Bronzezeit (1800 bis 1700 v. Chr.) gefunden. Die Fadrup-Axt ist in Schleswig-Holstein ein seltener Fund, bislang wurden davon sechs Stück geborgen, der letzte 1992 bei Schleswig. Aufgrund dieses bedeutenden und seltenen Fundes wurden durch das Archäologische Landesamt weitere Untersuchungen angeordnet. Eine Sicherungsgrabung im August 2007 führte dann zu dem Ergebnis, dass im Umkreis der Fundstelle keine weiteren archäologischen Funde zu erwarten sind.

## **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesraumordnungsplan 1998 ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Auf der Ebene der Regionalplanung gehört Neumünster zum Planungsraum III – kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön -. Nach Aussagen des Regionalplanes, Fortschreibung 2000, hat Neumünster im Rahmen der Wahrnehmung oberzentraler Aufgaben nach den Zielen der Landesplanung u. a. die Aufgabe, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, indem entsprechende Standorte für den Einzelhandel vorgehalten werden. Entsprechend der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes, Ziffer 7.5 Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs, ist Neumünster als Oberzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (Factory- oder Designer-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels geeignet. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Kapitel C.1) nachgewiesen.

### **4.1 Städtebauliches Integrationsgebot**

Entsprechend dem städtebaulichen Integrationsgebot, das in der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes Ziffer 7.5 verankert ist, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur an städtebaulich integrierten Standorten in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. Ausnahmsweise können derartige Einrichtungen auch zugelassen werden, wenn im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eine städtebaulich integrierte Lage nicht möglich ist, und wenn die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere, sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt und die zentralörtliche Bedeutung insgesamt gestärkt wird.

Der in Rede stehende Standortbereich für das Designer-Outlet-Center in Neumünster im Industriegebiet Süd ist als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen. Somit ist zu prüfen, ob ein städtebaulich integrierter Standortbereich für die Aufnahme von ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.600 Stellplätzen mit der erforderlichen exzellenten Verkehrsanbindung zur Verfügung steht.

#### **4.1.1 Zentrenhierarchie Neumünsters**

Eine wiederholte Befassung mit dem Thema Einzelhandel und vorliegenden Standortgutachten ergibt, dass die „Zentrenstruktur“ von Neumünster nicht sehr ausdifferenziert und wie folgt aufgebaut ist:

- Stadtzentrum, mit fast allen Sortimenten des periodischen (täglichen Bedarfs) und des aperiodischen Bedarfs (zentrenrelevante Sortimente),
- drei größere nicht integrierte / teilintegrierte Nahbereichszentren (a & b Center, Störpark, Freesencenter) mit tlw. Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (zentrenrelevante Sortimente),
- drei Standorte / -bereiche (Gewerbegebiet Wittorf, Rendsburger Straße, Freesencenter) mit Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (tlw. zentrenrelevante Sortimente),
- diverse Ladengruppen / Streulagen für die Nahversorgung (tägliches Bedarfs) und
- Solitärlagen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und tlw. Sortimenten für die Nahversorgung (tägliches Bedarfs).

In der Innenstadt von Neumünster sind vor allem im Bekleidungsbereich überwiegend Angebote im unteren und mittleren Segment anzutreffen.

Mit dem geplanten DOC könnte die Zentrenhierarchie der Stadt Neumünster zukünftig wie folgt aufgebaut werden:

- Innenstadt
- Nahversorgungszentren
- Sonderstandorte des Einzelhandels mit lokaler und regionaler Ausstrahlung
- Solitäre Nahversorgungsstandorte

#### **4.1.2 Alternativstandorte**

In der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes 2004 Ziffer 7.5 Abs. 5 ist festgelegt, dass eine Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot nur dann zulässig ist, wenn das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot berücksichtigt wird und städtebaulich integrierte Lagen nachweislich nicht verfügbar sind. Vor der Auswahl des Plangebietes und damit des Standortes für das beabsichtigte Vorhaben wurde geprüft, welche Standorte für ein DOC mit der ausreichenden Fläche sowie der exzellenten Verkehrsanbindung zur Verfügung stehen.

Die Prüfung von Alternativen erstreckt sich auf die Innenstadt, Innenstadtrandlagen sowie nicht integrierte Standorte, insbesondere im Industriegebiet Süd.

##### **4.1.2.1 Innenstadt**

Standorte, die geeignet sind für die Aufnahme von ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.600 Stellplätzen, sind nach dieser Prüfung in der Innenstadt nicht vorhanden, es sei denn, der innerstädtische Marktplatz „Großflecken“ würde komplett für eine Überbauung freigegeben oder eine bebaute Seite des Großfleckens würde komplett weggenommen und neu bebaut werden; die Probleme der Verkehrsführung wären allerdings kaum lösbar, ebenso die zusätzliche Lärmbelastung.

In der Untersuchung „Die Stadt Neumünster als Einzelhandelsstandort“ der GMA aus dem Jahr 2001 werden weitere Standortbereiche benannt, die für eine Nutzung durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen in Frage kommen. Dies sind:

1. Das Gelände der Sagerschen Fabrik
2. die Südflanke der Fabrikstraße
3. die Freifläche östlich des Park-Centers
4. der Parkplatz von Karstadt / H & M / C & A
5. der Waschpohl
6. der südliche Bereich des Großfleckens (s. o.).

Die unter 2. bis 5. angeführten Standortbereiche kommen durch ihren nicht ausreichenden Flächenzuschnitt und z. T. durch ihre Lage (Verkehrsanbindung) für eine großflächige Einzelhandelsnutzung, wie das geplante DOC, nicht in Frage.

Es verbleibt der Standortbereich der Sagerschen Fabrik, der zwischenzeitlich einmal für eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorgesehen war. Mittlerweile sind dort kleinteilige Facheinzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Büronutzungen angesiedelt worden; tlw. erfolgt eine Nutzung im Unterhaltsbereich. Durch eine Stellplatzanlage wird der Komplex abgerundet. Der Standortbereich wäre für die geplante Nutzung durch ein DOC unter den angeführten Gegebenheiten nur schwer zu entwickeln, zumal die Verkehrsanbindung für die vorgesehene Nutzung nur suboptimal wäre.

#### **4.1.2.2 Innenstadtrandlage**

Im Stadtgebiet Neumünsters gibt es zwei Standortbereiche nördlich der Innenstadt, die den Bestimmungen des städtebaulichen Integrationsgebotes nahe kommen, zum einen die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes und zum anderen die Konversionsfläche der Hindenburg-Kaserne. Beide Standortbereiche liegen am innerstädtischen Ring und weisen eine Größe auf, die eine entsprechende Verkaufsflächenentwicklung zulässt. Die Probleme treten auf bei der Verkehrsanbindung, insbesondere bei den Flächen für den ruhenden Verkehr, dem Flächenzuschnitt, der Flächenverfügbarkeit und nicht zuletzt durch die vorhandene Altlastensituation. Beide Standortbereiche sind zudem schon durch anderweitige Planungen im fortgeschrittenen Stadium, z. B. Gefahrenabwehrzentrum / Bildungscampus für die Hindenburg-Kaserne oder die Entwicklung der Rendsburger Straße als Verbindungssachse zwischen der Innenstadt und dem Messegelände der Holstenhallen, belegt und kommen somit nicht mehr in Frage.

#### **4.1.2.3 Nicht integrierte Standorte**

Als potentielle nicht integrierte Standorte für die Ansiedlung des DOC im Stadtgebiet von Neumünster kommen zwei Standortbereiche in Frage: Der Bereich der Autobahnabfahrt Neumünster-Nord und das Industriegebiet Süd.

Der Bereich der Autobahnabfahrt Neumünster-Nord liegt etwa 4 km von der Innenstadt entfernt und damit ca. 1 km weiter als der geplante Standort im Süden der Stadt. In keinem Planwerk der Stadt Neumünster wird dieser Bereich bislang für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Im gültigen Flächennutzungsplan wird dieser Standortbereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. für Wald (Anpflanzung) dargestellt; der Standortbereich kann als nicht erschlossen bezeichnet werden. Eine straßenmäßige Anbindung des Standortes in Richtung Innenstadt ist über den Autobahnzubringer (L 328) / die Rendsburger Straße (K 12) gegeben, allerdings ist die Einfahrt in die nördliche Innenstadt im Bereich des Bahnhofs (Rendsburger Straße, Kuhberg, Konrad-Adenauer-Platz und Johannisstraße) nicht unproblematisch und wäre ggf. neu zu regeln.

Ein weiterer Alternativstandort ist das Industriegebiet Süd zwischen der Gadelander Straße und der Südumgehung ohne den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“, da hier nur ein erster Bauabschnitt erschlossen ist. Das Industriegebiet Süd wird durch eine Reihe von Bebauungsplänen überdeckt, in denen der selbstständige und vor allem großflächige Einzelhandel ausgeschlossen ist, es sei denn, er steht in einem untergeordneten Verhältnis zur Dienstleistungs-, Wartungs-, Reparatur- und Herstellungseinrichtungen. Das Industriegebiet Süd verfügt über eine gute Anbindung an die Südumgehung und damit an die Autobahn A 7 sowie an die L 319 (Altonaer Straße) und die K 18 (Boostedter Straße) als überörtliche Erschließung. Im Industriegebiet Süd stehen ausreichend Flächen für eine Gewerbeansiedlung zur Verfügung, nicht aber in der erforderlichen Größenordnung. Es ließe sich allenfalls ein DOC in der geplanten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne eigene Stellplatzanlage realisieren, was realistischlicherweise nicht umsetzbar ist.

#### **4.2 Vereinbarkeit des geplanten Designer-Outlet-Center mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Die Stadt hat die Ergebnisse einer mehrjährigen, stadtentwicklungspolitischen Zieldiskussion unter Berücksichtigung der vereinbarten demographischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in 2006 in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Neumünster 2020“ zusammengeführt. Darin werden die grundsätzlichen Handlungsperspektiven für die nächsten 10 – 15

Jahre aufgezeigt. Im Rahmen der formulierten Zielsetzung einer Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität entspricht die Ansiedlung eines DOC in der Stadt grundsätzlich den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen, wenngleich mögliche Zielkonflikte zu anderen Handlungsfeldern i. R. der vorgesehenen Verfahren abzuarbeiten sind.

#### **4.2.1 Entwicklungsvorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Neumünster**

Das ISEK trifft aufbauend auf eine Situationsanalyse ganz wesentliche Aussagen über stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen zu den Teilbereichen Wohnen, soziale Infrastruktur, Wirtschaft, Verkehr, Grün, Freizeit, Tourismus und Konversions-/Potenzialflächen. Den Kern des Konzepts bilden die Formulierung eines räumlichen Leitbildes und die Herausarbeitung von thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkten, für die projektbezogene Handlungsstrategien und konkrete Maßnahmen definiert werden.

Die im Hinblick auf die DOC-Ansiedlung relevanten Zielvorgaben des ISEK lassen sich in die folgenden thematischen Blöcke gliedern:

- Wirtschaft
- Innenstadt und Einzelhandel
- Image und Außenwirkung
- Tourismus
- Verkehr

Die nachfolgende Übersicht zeigt die im ISEK enthaltenen Zielvorstellungen, die im Hinblick auf die DOC-Ansiedlung relevant sind:

| Wirtschaft  |   |
|---|---|
| Ziele   | Maßnahmen   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Konsolidierung der wirtschaftlichen Entwicklung</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• gezielte Betreuung, Unterstützung, Förderung von Existenzgründern und Ansiedlungswilligen Unternehmen</li></ul> |

| Innenstadt und Einzelhandel   |   |
|---|---|
| Ziele   | Maßnahmen   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzelhandel / Erschließung zusätzlicher Kundenpotenziale</li> <li>• Aufwertung der Innenstadt als Handels- und Versorgungszentrum/Verringerung des Leerstandes im Einzelhandel</li> <li>• Realisierung von Alleinstellungsmerkmalen / Realisierung zusätzlicher Magnete im Einzelhandel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkere Inszenierung der Innenstadt (insb. die stärkere Einbindung des Tuch + Technik Textilmuseum (TTM) durch erweiterte Veranstaltungen)</li> <li>• Entwicklung einer größeren zusammenhängenden Einzelhandelsfläche (Themenkaufhaus) im Bereich des südl. Großflecken, ergänzt durch Gastronomie und Veranstaltungen</li> <li>• parallele Entwicklung DOC/ Innenstadt (strategisches Entwicklungskonzept)</li> <li>• DOC-Ansiedlung in Innenstadtnähe</li> <li>• attraktive Wegeverbindungen zwischen DOC und Innenstadt</li> <li>• planerisch abgesicherte Angebotsstruktur im DOC</li> <li>• Präsentation der Innenstadt mit ihren kulturellen, gastronomischen und Einzelhandelsangeboten im DOC</li> <li>• Neugestaltung des Kleinflecken</li> <li>• bessere räumliche, thematische und funktionale Verknüpfung der Innenstadt mit neuen Themen und Räumen</li> <li>• Installation eines City-Managements</li> </ul> |

| Image und Außenwirkung   |   |
|--|---|
| Ziele  | Maßnahmen   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkere Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt</li> <li>• Qualitäten und Stärken bei Einwohnern und Besuchern ins Bewusstsein bringen</li> <li>• Erhöhung der Attraktivität und Bekanntheit</li> <li>• Funktionale und gestalterische Aufwertung bedeutender Stadträume (z. B. Aufwertung der Stadteingänge)</li> <li>• Aufwertung und Inszenierung der Innenstadt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• mehrere, ausgewählte Themenschwerpunkte für die Ausbildung eines neuen Images schaffen; keine Reduzierung Neumünsters auf ein bestimmtes Thema</li> <li>• Erhalt und Fortentwicklung bestehender Veranstaltungen, neue Events etablieren</li> <li>• Präsenz von Veranstaltungen in den überregionalen Medien erhöhen</li> <li>• Potenziale der Grünflächen und Landschaftsräume durch Qualifizierung und Inszenierung für stärkere touristische Nutzung entwickeln</li> <li>• Schaffung eines Museumsnetzwerkes</li> </ul> |

| Tourismus  |  |
|--|--|
| Ziele  | Maßnahmen  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Attraktivität für Tages-, Kurz- und Thementouristen/bessere Auslastung von Freizeiteinrichtungen und Hotels</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote</li> <li>• Schaffung touristischer Pauschalangebote mit Anknüpfung an das DOC</li> <li>• Schaffung von Angeboten für Wohnmobiltouristen</li> <li>• Entwicklung eines neuen, attraktiven Hotelstandorts</li> </ul> |

| Verkehr  |   |
|--|---|
| Ziele  | Maßnahmen   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimierung der Innenstadt aus verkehrlicher Sicht</li> <li>• optimale Erschließung von Entwicklungsflächen und ihre Anbindung an die Innenstadt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt aus Richtung Westen</li> <li>• Gestaltung und Ausführung von Wegen, Konflikte zwischen unterschiedlichen Verkehrsmitteln und generelle Aufenthaltsqualität verbessern</li> <li>• zusätzliche Parkplatzangebote in der Innenstadt (insb. im Zusammenhang mit dem Museumsneubau am Kleinflecken)</li> </ul> |

#### **4.2.2 Maßnahmen zur Vereinbarung des ISEK mit einem Designer-Outlet-Center, abgeleitet aus der Umfeld- und Entwicklungsstudie**

Die städtebauliche Umfeld- und Entwicklungsstudie (siehe Drucksache Nr. 1277) wurde parallel zur Aufstellung der Bauleitpläne erarbeitet, um die Handlungsfelder aufzuzeigen, in denen Maßnahmen zur Kompensation des Defizits einer mangelnden städtebaulichen Integration notwendig sind.

Die Relevanz des DOC für die verschiedenen, aufgezeigten Handlungsfelder geben den Rahmen für eine entsprechende Aufnahme in die nachfolgenden Fachkonzepte bzw. deren Ergänzung. Bezogen auf das Fach- bzw. Handlungskonzept „Stärkung der Innenstadt“ leiten sich daraus folgende, vorrangige Maßnahmen ab:

##### 1. Magneten in der Innenstadt schaffen

Die Chancen, die sich für die Stadt Neumünster ergeben, können nur genutzt werden, wenn in möglichst großem Ausmaß aus der DOC-Ansiedlung Zuführeffekte für die Innenstadt generiert werden können. Derzeit ist jedoch kein attraktiver Magnet vorhanden. Im Prinzip reicht bereits ein Magnet aus, der als „Trojanisches Pferd“ die DOC-Kunden zu einem Innenstadtbesuch motiviert. Dort angelangt, reichen weitaus schwächere Impulse, um die Besucher zur Inanspruchnahme weiterer Angebote anzuregen.

## 2. Innenstadt funktional stärken

Dennoch muss die Innenstadt eine „Mindest“-Qualität aufweisen, die zu einem grundsätzlich positiven Eindruck führt. Dieser Eindruck muss zumindest die Erwartungshaltungen der Besucher erfüllen, besser noch, diese übertreffen. Andernfalls – wenn die Erwartungshaltung nicht erfüllt wird – kann mit einem erneuten Besuch des vom Angebot enttäuschten Besuchers nicht mehr gerechnet werden.

## 3. Wegeverbindung FOC – Innenstadt stärken

Um die Hemmschwelle zum Aufsuchen der Innenstadt möglichst niedrig zu halten, ist eine attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindung erforderlich. Da dies aufgrund der Dauerhaftigkeit der gebauten Umwelt kaum zeitnah erreicht werden kann, können zunächst nur ergänzende Maßnahmen (Ausschilderung, Shuttle-Service etc.) zur Kompensation der städtebaulichen Defizite herangezogen werden.

## 4. Angebot an Zwischenstopp-Shopper kreieren

Das DOC kann im nennenswerten Umfang auch die Zwischenstopp-Shopper ansprechen. Diese Zielgruppe kann aber nur dann für weitere städtische Angebote gewonnen werden, wenn sie von vornherein einen längeren Aufenthalt einplanen und geeignete Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden.

## 5. Innenstadtverträgliches Nutzungs- und Bbauungskonzept für das DOC-Umfeld entwickeln

Das Umfeld des DOC bietet umfangreiche Flächenreserven. Je nachdem, wie diese Reserven ausgefüllt werden, können weitere Synergieeffekte mit dem DOC genutzt werden oder vorerst ungenutzt bleiben. Keinesfalls dürfen durch eine ungünstige Ansiedlungspolitik die Wirkungen der anderen Handlungsfelder konterkariert werden.

## 6. Entwicklungsgrenzen für das DOC definieren

Der Umfang der Synergieeffekte ist abhängig von den sich gegenseitig ergänzenden Angeboten. Wenn bereits das DOC alle Konsumbedürfnisse abschließend befriedigen kann, bleibt wenig Raum für generierbare Umleitungseffekte. Daher müssen die Entwicklungsspielräume eines DOC klar definiert werden.

## 7. Stadtmarketing / Citymanagement implementieren

Alle Angebote gehen ins Leere, wenn der Adressat keine Kenntnis davon hat und sein geplantes Zeitbudget nicht entsprechend ausrichten kann. Daher ist ein abgestimmtes und einheitliches Marketingkonzept erforderlich. Das Konzept muss sich aber auch an die eigene Bevölkerung richten, die ein positiveres Bild von ihrer Stadt entwickeln sollte und im Zusammenhang damit die lokalen Angebote, insbesondere der Gastronomie und kulturellen Einrichtungen selbst wahrnehmen, um dem erlahmten öffentlichen Leben der Stadt neue Impulse zu geben.

## **4.3 Begründung zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot und zur Ansiedlung eines DOC im Industriegebiet der Stadt Neumünster**

### **4.3.1 Rechtsnormative Anforderungen**

Gemäß § 8 Landesentwicklungsgrundsätzegesetz sowie Ziffer 7.5 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein ist die Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs oder im räumlichen Verbund wegen ihrer besonderen Bedeutung für die gebotene Zentralität an *drei* Voraussetzungen geknüpft:

Erstens sind solche Betriebe nur in den zentralen Orten vorgesehen oder diesen so zuzuordnen, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren vermieden werden. Dabei sollen Art und Umfang solcher Planungen unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsstruktur dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung entsprechen.

Zweitens ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten darüber hinaus nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Ziffer 7.5 Abs. 6 S. 2 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein). Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt (Ziffer 7.5. Abs. 6 S. 3).

Drittens sind nicht integrierte Standorte gemäß Ziffer 7.5 Abs. 13 des Landesraumordnungsplanes in örtliche und regionale ÖPNV-Netze einzubinden und die notwendigen Stellplätze vergleichbar innenstädtischen Zentren zu bewirtschaften.

### **4.3.2 Planerische Gestaltungsbefugnis der Stadt Neumünster**

Diese landesplanerischen Vorgaben sind grundsätzlich für die Bauleitplanung der Stadt Neumünster gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verbindlich insoweit, als sie Ziele der Raumordnung und Landesplanung darstellen. Sie unterliegen insoweit nicht der planerischen Abwägung. Indessen lassen sie eine kommunale Konkretisierung und Ausgestaltung zu: Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung obliegt der Gemeinde gemäß §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 3 BauGB die Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Dies ist Ausdruck der verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltungsgarantie (Planungshoheit) aus Art. 46 Landesverfassung in Verbindung mit Art. 28 Abs. 2 GG. Die verfassungsrechtliche Garantie des Kernbereichs kommunaler Bauleitplanung gebietet es, zwischen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung einerseits und den legitimen kommunalen Gestaltungsbelangen andererseits einen sachgerechten Ausgleich herzustellen.

### **4.3.3 Subsumtion**

In Ausübung ihrer gemeindlichen Planungshoheit hat sich die Stadt Neumünster im Wesentlichen aus folgenden Gründen zur Ansiedlung eines DOC auf dem vorgesehenen Standort entschlossen:

- Durch die Ansiedlung des DOC kann in der Stadt Neumünster und dessen Umfeld eine Angebotslücke geschlossen und damit die zentralörtliche Funktion leistungsgerecht ergänzt werden. Der bestehende Kaufkraftabfluss aus der Stadt wird damit reduziert.

- Die Planung führt zu einer Stärkung des Tourismus und der Schaffung eines Zielgruppen orientierten shoppingtouristischen Angebots.
- Die Ansiedlung führt zu nachhaltigen Beschäftigungseffekten.
- Durch die DOC-Ansiedlung werden – unter Berücksichtigung bestimmter planerischer Rahmenbedingungen – positive Synergieeffekte für die Innenstadt erzielt.
- Synergieeffekte ergeben sich auch für das direkte Umfeld des DOC. Nachbarbetriebe werden von den Kundenströmen profitieren, Synergieeffekte werden sich vermutlich aus von Geschäftspartnern erwarteten Vorteilen ergeben.

Im Übrigen hat sich die Stadt von folgenden Erwägungen leiten lassen:

- (1) Bei der geplanten DOC-Ansiedlung geht es um eine spezifische Form des großflächigen Einzelhandels. Es ist eine zulässige Verkaufsfläche von 20.000 qm vorgesehen. Bei einem DOC handelt es sich um eine neuartige, in der Bundesrepublik Deutschland bislang kaum verbreitete Art des Einzelhandels, die sich deutlich von bereits etablierten Formen des großflächigen Einzelhandels unterscheidet. Sie ist gekennzeichnet durch:
  - Eine Agglomeration vieler kleiner Ladeneinheiten unter der Obhut eines Centermanagements,
  - Ladeneinheiten, die sich innerhalb eines gemeinsam geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage befinden,
  - Ladeneinheiten, die direkt an die Hersteller der Direktvermarktung ihrer Produkte vermietet werden,
  - Angebote von Markenartikeln in diesen Ladeneinheiten mit erheblichen Preisnachlässen und folgenden Eigenschaften: Ware aus Überschussproduktion, Ware mit kleinen Schönheitsfehlern, Ware aus Kollektionen vergangener Saisons sowie Ware zu Markttestzwecken.

Somit handelt es sich bei einem DOC nicht um ein typisches Einkaufszentrum etwa im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern um eine **atypische** Art des großflächigen Einzelhandels. Sie ergibt sich vorrangig aus den besonderen Eigenschaften der angebotenen Waren und der Betriebsform.

- (2) Das DOC in Neumünster soll nach den erklärten Vorstellungen der Landesplanungsbehörde das einzige DOC des Bundeslandes Schleswig-Holstein werden und bleiben. Dies bedeutet zugleich, dass ein DOC die nach dieser Form des Einzelhandelns resultierende Nachfrage des gesamten Bundeslandes decken soll und dementsprechend eine angemessene Größe aufweisen muss. Zudem stellt ein DOC ein Angebot für sogenannte Shoppingtouristen dar und rekrutiert auch eine Nachfrage der lediglich auf der Durchreise befindlichen Touristen. Vor diesem Hintergrund liegt es nahe, einen Standort am Rande eines Oberzentrums auszuwählen, welcher im Zentrum des Bundeslandes Schleswig-Holstein liegt.
- (3) Vorliegende Untersuchungen zu den allgemeinen Auswirkungen von DOC lassen zudem erwarten, dass es bei der Frage, ob und in welchem Maße Synergieeffekte erreicht werden können, neben Ausgestaltung und Ausrichtung des DOC auch auf eine angemessene Größe des DOC ankommt. Erst ab einer bestimmten Größenordnung kann eine entsprechend große Sogwirkung auf Kunden außerhalb Neumünsters entfaltet werden, die positive Synergien durch ausreichende Zuführeffekte erwarten lassen.

Aufgrund des zu erwartenden Alleinstellungsmerkmals im Land Schleswig-Holstein sowie der aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Ausschöpfung der Synergiepotentiale erforderlichen Größe des DOC von 20.000 qm Verkaufsfläche und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens kann das DOC in Neumünster nur an dezentralen Standorten außerhalb der gewachsenen Zentren angesiedelt werden. Eine gebietsverträgliche Integration ist wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens an integrierten Standorten zumindest in Neumünster nicht möglich. Die Stadt Neumünster kann ihrer zentralörtlichen Funktion nur dann gerecht werden, wenn großflächiger Einzelhandel, der in einer Art und Weise Kunden anzieht, die der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eines Oberzentrums gerecht werden soll, auch dezentral am Stadtrand angesiedelt und auf eine integrierte innerstädtische Lage mit enger räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereichen verzichtet wird.

Aufgrund der bereits erwähnten Atypik eines DOC im Vergleich zu klassischen Einkaufszentren ist auch nicht mit entsprechend negativen Folgen dieser Centeransiedlung für die Innenstadt Neumünsters zu rechnen. Ein großer Teil der zukünftigen DOC-Kunden kommt wegen des DOC erstmals nach Neumünster und hätte die Stadt sonst nicht besucht. Aufgrund des hohen A-Markenanteils im DOC ist - anders als bei typischen Einkaufszentren - die Überschneidung mit innerstädtischen Sortimenten (hier gibt es nur ein geringes A-Markenangebot) nur gering.

- (4) Insgesamt gibt es jedoch zwischen dem Angebot einzelner Ladeneinheiten im DOC einerseits sowie Einzelhandelsbetrieben im Zentrum der Stadt Neumünster (insbesondere dem Warenhaus Karstadt) andererseits Überschneidungen, die zu Umsatzumverteilungen namentlich zu Lasten des Warenhauses Karstadt führen können. Solchen denkbaren Beeinträchtigungen der Attraktivität und des Handels im Zentrum der Stadt soll mit folgenden Maßnahmen entgegengewirkt werden:
- bessere verkehrliche Anbindung/ städtebauliche Aufwertung über die Altonaer Straße
  - städtebauliche Aufwertung im weiteren Umfeld des Warenhauses Karstadt zwischen dem Bereich der gesamten Teichuferanlagen und dem Kleinflecken
  - Optimierung des Geschäftsumsatzes am Großflecken durch Neuansiedlung bzw. Erweiterung im Bestand
  - Neubau des Tuch- und Techniktextilmuseums Neumünster sowie die geplante Umgestaltung des Kleinfleckens
  - Aufwertung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Karstadt sowie C & A zwischen den Kaufhäusern und den Teichuferanlagen, die von der GMA in der Untersuchung aus dem Jahr 2001 „Die Stadt Neumünster als Einzelhandelsstandort“ bereits als Potentialfläche für zukünftige Ansiedlungen bezeichnet wurde
  - Förderung eines Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zur Steigerung der Attraktivität der Verbindung zwischen Großflecken und dem Kleinflecken

Im Übrigen ist auf das konkrete Maßnahmenpaket hinzuweisen, welches die Stadt Neumünster im Rahmen des ISEK bereits beschlossen hat (s. o. 4.3). Dieses kann durch folgende konkrete Aktivitäten unterstützt werden:

- Installation eines Citymanagements
- gemeinsame überregionale Werbung für Neumünster
- im DOC Hinweise auf Angebote in der Innenstadt (gemeinsamer Einkaufsführer) und weitere Attraktionen (z. B. Tierpark, Textilmuseum)
- Synchronisation der Kernöffnungszeiten in der Innenstadt
- verbesserte Parksituation in der Innenstadt

Durch eine Bündelung derartiger Maßnahmen wäre eine Steigerung des Kundenzustroms aus dem geplanten DOC in die Innenstadt über die prognostizierten 4 % der geschätzten 1,7 Mio. Kunden/Jahr hinaus möglich. Diese sicherlich noch steigerbare Zahl von knapp 70.000 zusätzlichen/neuen Besuchern (Shoppingtouristen) der Innenstadt stellen ein nicht zu unterschätzendes Potential dar, zumal Touristen das Shopping zunehmend als eine weitere Urlaubsattraktivität betrachten. Schließlich ist zu erwarten, dass die Attraktivität des Oberzentrums Neumünster im Lande Schleswig-Holstein und darüber hinaus dadurch gesteigert wird, dass an diesem Standort das einzige DOC Norddeutschlands existieren wird. Hieraus ergeben sich zwangsläufig positive wirtschaftliche Entwicklungsimpulse.

Wie der der Begründung als Anlage beigefügten Wirkungsanalyse entnommen werden kann, ist mit einer Steigerung der Zentralität und damit der zentralörtlichen Bedeutung Neumünsters, bedingt durch die Ansiedlung des DOC, in Höhe von 17 bis 19 % zu rechnen. Eine Steigerung der Zentralität von 1,74 auf 1,91 bis 1,93 entspricht der Stellung eines Oberzentrums im ländlich geprägten Raum mit einem großen Einzugsgebiet. Eine relevante Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden ist damit nicht zu erwarten. Dies wird durch die Ergebnisse der Wirkungsanalyse bestätigt. In Verbindung mit geeigneten Marketing-Maßnahmen, die durch ein noch zu bestellendes Citymanagement zu entwickeln sind und die sowohl die Belange der Innenstadt als auch des DOC berücksichtigen, kann diese Entwicklung weiter begünstigt werden.

Nach alledem ist die Abweichung vom Integrationsgebot städtebaulich zu rechtfertigen und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

## **B. ÄNDERUNGSBEREICH, INHALT DER PLANUNG**

### **1. Plangebiet – Abgrenzung**

Das Plangebiet ist ca. 9,26 ha groß und liegt etwa 3 km südlich des Stadtzentrums im Stadtteil Wittorf. Es wird begrenzt im Norden durch die Oderstraße, im Osten durch die Saalestraße, im Süden durch die Südumgehung (B 205) und im Westen durch die naturbelassenen Grünflächen des Landschaftsschutzgebietes Stadtrand Neumünster in Höhe der Oderstraße. Die Entfernung zur BAB A 7 über die Südumgehung beträgt ca. 3,5 km; über die Südumgehung besteht weiterhin eine Anbindung an die BAB A 21 bei Bad Segeberg.

Die an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bauflächen werden vorwiegend durch Betriebe des Kfz-Gewerbes, Logistikbetriebe, Recycling-Betriebe, Metallbe- und -verarbeitung sowie Firmen der Medizintechnik genutzt.

## **2. Inhalt der Planung**

Die Planungsabsichten der Stadt Neumünster sehen die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers vor. Demzufolge wird das Konzept der Investorengemeinschaft, das durch die Regelungen des Grundvertrages und des noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages abgesichert wird, zum Gegenstand der in Rede stehenden Planung. Vorgesehen ist die Entwicklung und der Bau eines DOC mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit folgenden Angebotsschwerpunkten:

Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Sportartikel, Wohneinrichtung und Glas / Porzellan / Keramik. Der Angebotsschwerpunkt Bekleidung / Wäsche wird, wie in anderen FOC / DOC in Deutschland bzw. Europa üblich, auch in Neumünster der dominierende Bereich sein.

Mit der Entwicklung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer geordneten Entwicklung einer sondergebietstypischen Nutzung geschaffen werden. Wesentliche Merkmale der Planung sind dabei:

- Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines DOC / Hersteller-Direktverkaufszentrums für Markenartikel,
- die inhaltliche Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Region und Neumünster selbst,
- die Sicherstellung der konzeptgetreuen Umsetzung des Vorhabens und
- die Schaffung von Planungssicherheit für die Investorengemeinschaft.

### **2.1 Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentren für Markenartikel**

Ein Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel ist ein Zusammenschluss vieler Fabrikverkaufsstellen zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem einheitlichen Centermanagement. In den einzelnen, abgeschlossenen Ladeneinheiten vertreiben die Hersteller oder von ihnen ausgewählte Lizenznehmer / Franchisepartner ihre Produkte zu deutlich reduzierten Preisen direkt an den Endverbraucher. Der Schwerpunkt der Angebote in einem Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel liegt, wie die Beispiele aus Deutschland und aus dem europäischen Ausland zeigen, im Textilbereich (incl. Schuhe) und bei Haushaltswaren. Dies ist in den Festsetzungen verankert (62 % Textil).

Die in einem Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel angebotenen Sortimente / Waren setzen sich ausschließlich aus Teilen des Markenartikelsortiments eines Herstellers zusammen. Dementsprechend ist es nicht vorgesehen bzw. zulässig, im einzelnen Einzelhandelsbetrieb das gesamte Sortiment eines Herstellers anzubieten. Dies hat zur Folge, dass in einem Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel aufgrund der geringeren Angebotsbreite und -tiefe nur in Ausnahmefällen ein bestimmter Artikel, z. B. eine Hose, in allen Konfektionsgrößen vorhanden ist. Die in einem Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel ansässigen Hersteller werden vom Betreiber des Designer-Outlet-Centers regelmäßig entsprechend den mit dem Plangeber getroffenen Regelungen (Grundvertrag, noch abzuschließender städtebaulicher Vertrag) zur Einhaltung des Vertriebskonzeptes verpflichtet, das sicherstellt, dass nur die nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Waren und Sortimentspaletten angeboten werden. Mit einem derartigen Vertriebskon-

zept, das weder eine breite noch eine tiefe Angebotsstruktur zulässt, ist für den Kunden ein gezielter Einkauf bestimmter und konkreter Waren im Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel nicht möglich.

## **2.2 Sortimente, Markenartikel, Verkaufsflächen**

Um Auslegungsschwierigkeiten hinsichtlich der bislang nicht gesetzlich definierten Begriffe „Sortimente“, „Markenartikel“ und „Verkaufsfläche“ vorzubeugen, wurden durch die Stadt Neumünster folgende Definitionen vertraglich mit dem Vorhabenträger im Grundvertrag geregelt und sollen im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen und in die Bauleitplanverfahren übernommen werden (siehe Kapitel D.):

- Sortiment ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder Markennamen allgemein anbietet oder anbieten lässt.
- Markenartikel sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber / Lizenznehmer / Franchisepartner gewährleistet wird und
  - die er selbst oder
  - deren für die Abgabe an den Endverbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder
  - durch Behältnisse, aus denen sie verkauft werden,mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.
- Verkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschl. Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z. B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an. Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Restaurants, Nebenflächen der Mieter (z. B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), öffentliche Flächen (d. h. Ladenpassagen, Toiletten etc.), Kinderspielplatz und Kinderbetreuungsflächen.
- Hersteller ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Vertrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

## **2.3 Sonstige Nutzungen im Plangebiet**

Außer der Nutzung für großflächigen Einzelhandel für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center) sollen im Plangebiet noch Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Gastronomie zulässig sein. Zum einen wird dadurch die Verwaltung des Centers abgesichert und zum anderen sollen den zukünftigen Mietern im Designer-Outlet-Center entsprechende Möglichkeiten angeboten werden. Letztere Nutzung ist für Urlauber interessant, die entweder auf der Durchreise sind oder Urlaub an der Küste machen und bei evtl. schlechtem Wetter das DOC besuchen. Eine Nutzung der Büro- / Geschäftsräume durch freie Berufe wie Ärzte, Anwälte, Architekten u. a. ist dahingegen nicht vorgesehen, da für diese Berufsgruppen kein direkter Zusammenhang zum Designer-Outlet-Center besteht.

### **3. Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Auswirkungen des Designer-Outlet-Centers auf Neumünster und die angrenzende Region**

Grundlage der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Designer-Outlet-Centers / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel ist die von der Stadt beauftragte und vom Büro Junker + Kruse aus Dortmund erarbeitete Verträglichkeitsuntersuchung vom Februar 2007 (siehe Anlage). Basis der Untersuchungen sind für Neumünster die von Seiten der Stadt zur Verfügung gestellten Daten zum Einzelhandelsbesatz, die auf eine Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus dem Jahr 2001 zurückgehen – seitdem kontinuierlich fortgeschrieben – und weitere, vorliegende Standortgutachten. Die Daten für Neumünster wurden vom Büro Junker + Kruse vor Ort überprüft und der betroffene Einzugsbereich – insbesondere für die betroffenen Sortimente – nach folgenden Kriterien:

- Zentraler Versorgungsbereich
  - Innenstadt / Hauptgeschäftszentrum
  - Stadtteilzentrum und
  - bedeutender Sonderstandort

empirisch erhoben.

Die Abgrenzung des gesamten Einzugsbereiches erfolgte, wie bei derartigen Vorhaben üblich, durch die Abgrenzung von Zeitisochronen, der Verknüpfung mit Kaufkraftangaben und dem Einzelhandelsbesatz in den projektrelevanten Sortimenten. Zudem wurden Auswirkungen auch an Hand von Vergleichsvorhaben ermittelt, aus denen dann der Untersuchungsraum abgegrenzt wird.

#### **3.2 Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers**

Die Ermittlung der möglichen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen ist ein Schritt zur Bewertung von möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die durch die Rechtsprechung und gutachterliche Stellungnahmen entwickelte 10 %-Linie der Umsatzumverteilung, ab der mit Auswirkungen zu rechnen ist, ist keine feststehende Grenze (siehe Junker + Kruse, S. 12 – 14). Die Bewertung ist in Abhängigkeit zu sehen von der Angebotsstruktur des Einzelhandels vor Ort sowie von den besonderen Rahmenbedingungen. Die Regelung des § 2 Abs. 2 BauGB besagt nicht, dass der von einer Planung betroffene Einzelhandel einer Nachbargemeinde / einer betroffenen Gemeinde per se vor Konkurrenz geschützt werden soll; die Regelung richtet sich an die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Die Auswirkungen einer Planung haben die städtebauliche Entwicklung einer Nachbargemeinde / einer betroffenen Gemeinde in Rechnung zu stellen.

Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Dieses „Umschlagen“ kann eintreten, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante (schädliche) Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu bedeutenden bzw. mehr als vereinzelt Leerständen und somit zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt (siehe Junker + Kruse, Kapitel 7, S. 51 / 52).

Im Hinblick auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen sind in der Verträglichkeitsuntersuchung von Junker + Kruse alle die zentralen Versorgungsbereiche einer detaillierten städtebaulichen Analyse unterzogen worden, die Umsatzumverteilungswerte von  $\geq 6\%$  aufweisen. Außer dem Oberzentrum Neumünster sind dies die Gemeinde Wahlstedt (als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Bad Segeberg / Wahlstedt) sowie die Unterzentren Bad Bramstedt, Bordesholm, Hohenwestedt, Kellinghusen und Nortorf.

### **3.2.1 ... auf das Umland von Neumünster (insbesondere)**

Bei der Untersuchung der besonders betroffenen Gemeinden kommt es insbesondere darauf an, wie die von der Umsatzumverteilung betroffenen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich integriert sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich haben. Untersucht werden dabei insbesondere

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

In die Untersuchung einzubeziehen ist auch die Stellung der Gemeinde im zentralörtlichen Gefüge (siehe Junker + Kruse, a.a.o.).

#### **3.2.1.1 ... Wahlstedt**

##### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich eine Umsatzumverteilung von 6,0 % bis 6,7 %, was rund 0,1 Mio. €entspräche.

##### Lage

Die Stadt Wahlstedt (rd.9.400 Einwohner, im Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt mit mittelzentraler Teilfunktion) liegt knapp 30 km südöstlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 205. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst zum Einen eine „angelegte“ Mitte „An der Eiche“ (südlich der Neumünster Straße) und zum Anderen mehrere Nahversorgungsbetriebe nördlich der Neumünster Straße.

##### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Bei dem Kern des zentralen Versorgungsbereiches – „An der Eiche“ – handelt es sich um eine geplante Mitte mit den typischen architektonischen und städtebaulichen Charakteristika der 70er oder 80er Jahre. Durch die kompakte Ausgestaltung entsteht eine „echte“ Einkaufsatmosphäre.

Ergänzt wird der Einzelhandel durch eine Vielzahl von Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben. Nördlich der Neumünster Straße befinden sich mit Aldi, Neukauf und Plus drei Nahversorgungsbetriebe, die als wichtige Magnetbetriebe für den gesamten Zentrenbereich fungieren.

Daneben übernehmen insbesondere das Kaufhaus Woolworth, aber auch der Drogeriefachmarkt Kloppenburg und das Bekleidungsgeschäft Ernstings Family (alle „An der Eiche“ verortet) eine Frequenzfunktion für das Zentrum.

Insgesamt existiert ein recht umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf sind lückenhaft vertreten.

Absatzwirtschaftlich beeinträchtigt sind nur wenige Bekleidungsbetriebe (vier Betriebe an „An der Eiche“, einer an der Neumünster Straße), die insgesamt keine Gebietsprägung entfalten können. Allerdings wäre auch das Kaufhaus Woolworth beeinträchtigt, wobei jedoch nur ein eingeschränkter Bereich (insbesondere Bekleidung) der Angebotspalette des Kaufhauses betroffen wäre, so dass Umsatzverluste im Bezug auf den Gesamtbetrieb relativiert werden können. Auch profiliert sich Woolworth immer deutlicher als „Discountkaufhaus“. Durch diese klare Angebotsausrichtung überschneidet sich das Bekleidungssegment nur bedingt mit dem mittel- bis hochwertigen Sortiment des geplanten DOC. Das Kaufhaus scheint demnach nicht unmittelbar gefährdet. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Betriebe im Wahlstedter zentralen Versorgungsbereich würde demnach kein strukturelles Problem resultieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der „Nicht-Betroffenheit“ der eigentlichen Magneten Plus, Aldi und Neukauf sowie einer unproblematisch erscheinenden Leerstandssituation.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Wahlstedt ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

#### **3.2.1.2 ... Bad Bramstedt**

##### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich eine Umsatzumverteilung von 6,1 % bis 6,7 %, was rund 0,1 Mio. Euro entspräche.

##### Lage

Die Stadt Bad Bramstedt (rd. 13.300 Einwohner, Grundzentrum) liegt rd. 28 Kilometer südlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die BAB 7. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Straßenzüge Maienbeck, Bleecker Brücke, Bleeck, Landweg sowie dem nördlichen Bereich der Hamburger Straße.

##### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Entlang der sehr lang gezogenen, bandförmigen Hauptlage besteht zwar eine erkennbare Einkaufslage, diese kann allerdings aufgrund des Durchgangsverkehrs sowie der langen Ausdehnung nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre entfalten. Z.T. sind die Geschäftslagen dünn und immer wieder mit Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen durchsetzt.

Das Zentrum ist durch ein hohes Maß an Funktionsvielfalt geprägt. Neben öffentlichen und privaten Dienstleistungen existieren mehrere Gastronomiebetriebe. Im Einzelhandelsbereich zeichnet sich das Zentrum durch eine Vielzahl von Angeboten im Grund- bzw. Nahversorgungsbereich aus. Insbesondere den Betrieben Sky, Rossmann und Kloppenburg kommt dabei eine besondere Magnetfunktion für das Zentrum zu.

Angebote im mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsbereich sind nur marginal vertreten. Absatzwirtschaftlich beeinträchtigt werden demzufolge lediglich fünf – überwiegend kleinere – Bekleidungsgeschäfte. Diese entfalten keine Gebiets- oder Angebotsprägung für das Zentrum. Durch eine Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Textilgeschäfte im Bad Bramstedter zentralen Versorgungsbereichs würde demnach kein strukturelles Problem resultieren.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Bad Bramstedt ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### **3.2.1.3... Kellinghusen**

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich durch den Markteintritt des FOC in Neumünster eine Umsatzumverteilung von 5,5 % bis 6,1 %, was rd. 0,1 Mio. Euro entspräche.

#### Lage

Die Stadt Kellinghusen (rd. 8.000 Einwohner, Grundzentrum) liegt rd. 30 Kilometer südwestlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 206 und die BAB 7. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Straßenzüge Lehmburg Straße und Hauptstraße sowie einiger Seitenstraßen (u. a. Steinsstraße, Bahnhofstraße, Bergstraße).

#### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich im Bereich der Hauptstraße/Bergstraße durch ein atmosphärisches Gesamtumfeld aus. Dazu trägt die Verkehrsberuhigung sowie die Straßen- und Platzgestaltung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereiches bei. An der Lehmburg Straße ist die Aufenthaltsqualität aufgrund des Durchgangsverkehrs eingeschränkt.

Wichtige Betriebe mit Magnetfunktion sind eine Rewe Supermarkt sowie der Drogeriediscounter Kloppenburg. Darüber hinaus dominiert durchmischter, eher kleinteiliger Besitz, der ein umfassendes Grundversorgungsangebot gewährleistet. In dem zentralen Versorgungsbereich sind fünf Bekleidungsgeschäfte verortet, von denen sich lediglich drei im Bereich der Fußgängerzone befinden. Die Betriebe ergänzen das vorhandene Einzelhandelsangebot, entfalten allerdings keine besondere Gebietsprägung. Aufgrund der – überdies – unproblematischen Leerstandssituation bleiben wettbewerbliche Auswirkungen ohne städtebauliche Relevanz.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Kellinghusen ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### **3.2.1.4 ... Hohenwestedt**

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergibt sich eine Umsatzumverteilung von 6,2 % bis 6,8 %, was rund 0,3 – 0,4 Mio. Euro entspricht.

#### Lage

Die Stadt Hohenwestedt (rd. 5.000 Einwohner, Grundzentrum) liegt ca. 24 Kilometer westlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Bundesstraße 430. Die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich in den beiden Parallelstraßen Lindenstraße und Friedrichstraße, die durch mehrere Querstraßen miteinander verbunden werden.

#### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Der zentrale Versorgungsbereich stellt sich durch die große Längsausdehnung bei eher dünnem Einzelhandelsbesatz wenig kompakt dar, so dass keine wirkliche Einkaufsatmosphäre entsteht. Zahlreiche Dienstleistungsbetriebe flankieren das Angebot. Bei geringem Durchgangsverkehr schaffen straßenbegleitendes Grün und eine ansprechende städtebauliche Gestaltung (z. B. Pflasterung) jedoch eine angenehme Atmosphäre. Das Kaufhaus K-Punkt stellt vor dem Bekleidungsfachgeschäft Young & Clever und dem Textildiscounter Kik den größten Magnetbetrieb des Zentrums dar. Insgesamt entspricht die Angebotsstruktur des Zentrums seiner Grundversorgungsfunktion, ein darüber hinausgehendes Angebot der mittelfristigen Bedarfsstufe ist nur ansatzweise vorhanden.

Absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen ergäben sich für vier Bekleidungsfachgeschäfte und den Fachdiscounter (Kik) sowie eingeschränkt das Kaufhaus K-Punkt. Bei letzterem ist jedoch nur ein Teil des gesamten Angebots betroffen. Insgesamt ist den beiden Betrieben eine starke Grundversorgungsausrichtung ihres Angebots zu attestieren, weswegen keine unmittelbare Gefährdung der Betriebe besteht. Für die vier betroffenen Bekleidungsfachgeschäfte hingegen sind wettbewerbliche Auswirkungen nicht auszuschließen. Die insgesamt unproblematische Leerstandssituation sowie die geringe Gebietsprägung der absatzwirtschaftlich beeinträchtigten Betriebe unterstreicht allerdings die Folgerung, dass eine Beeinträchtigung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Textilgeschäfte im Hohenwestedter zentralen Versorgungsbereich kein strukturelles Problem nach sich ziehen würde.

#### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Hohenwestedt ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### **3.2.1.5 ... Nortorf**

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich durch den Markteintritt des FOC in Neumünster eine Umsatzumverteilung von 7,4 % bis 8,2 %, was rd. 0,2 bis 0,3 Mio. Euro entspräche.

#### Lage

Die Stadt Nortorf (rd. 6.400 Einwohner, Grundzentrum) liegt rd. 16 Kilometer nordwestlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Landstraße 328. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich des Marktes und der anschließenden Straßen im gewachsenen Stadtkern.

### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich durch seine gewachsenen und durchmischten Strukturen aus. Gastronomie und Dienstleistungen flankieren die Betriebe des Einzelhandels im Bereich des Marktes. Durch die Gestaltung des Marktplatzes und die verkehrsberuhigten angrenzenden Straßen wird die Aufenthaltsqualität des zentralen Versorgungsbereiches befördert.

Wichtige Betriebe mit Magnetfunktion sind der Edeka Aktiv Markt, die Drogeriemärkte Kloppeburg und Rossmann, der Textildiscounter Kik sowie das Textilgeschäft Ernstings Family. Darüber hinaus dominiert durchmischter und kleinteiliger Besatz, der ein umfassendes Grundversorgungsangebot gewährleistet. Im zentralen Versorgungsbereich sind neben Kik und Ernstings Family fünf weitere Bekleidungsgeschäfte vorhanden. Bei diesen handelt es sich jedoch zum Großteil um verstreut gelegene und – mit einer durchschnittlichen Größe von unter 80 m<sup>2</sup> – kleinteilige Betriebe, denen keine gebietsprägende Funktion zukommt. Das Angebot des Zentrums ist in seiner Gesamtheit fast ausschließlich auf die Grundversorgungsfunktion ausgerichtet, was sich auch in den relevanten Magnetbetrieben widerspiegelt, die als Nahversorger nicht vom geplanten Vorhaben tangiert werden. Die Betroffenheit des Betriebes Kik ist aufgrund seiner Discountorientierung zu relativieren. Es lässt sich festhalten, dass im Nortorfer zentralen Versorgungsbereich Magnetbetriebe nur in einem geringen Ausmaß betroffen wären, während sich absatzwirtschaftliche Konsequenzen eher für einige der nicht-gebietsprägenden, kleinteiligen und verstreuten Betriebe ergeben würden.

### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Nortorf ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### **3.2.1.6 ... Bordesholm**

#### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Warengruppe **Bekleidung** ergäbe sich eine Umsatzumverteilung von 7,4 % bis 8,2 %, was rund 0,2 bis 0,3 Mio. Euro entspräche.

### Lage

Die Stadt Bordesholm (rd. 7.600 Einwohner, Grundzentrum) liegt rd. 13 Kilometer nördlich von Neumünster. Die Anbindung erfolgt über die Landstraße 318. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Straßenzüge Bahnhofstraße und Mühlenstraße.

### Städtebauliche Charakterisierung und Angebotssituation

Der bandförmigen zentrale Versorgungsbereich lässt sich in drei Abschnitte gliedern. Der westliche Bereich der Bahnhofsstraße besitzt durch seinen stark lückenhaften Einzelhandelsbesatz und seine Durchgangsstraßenfunktion wenig Zentrencharakter. Mit den Magnetbetrieben Kloppeburg und Schlecker stellt er sich vorrangig grundversorgungsorientiert dar. Der östlich anschließende Bereich der Bahnhofstraße verfügt über einen dichteren Einzelhandelsbesatz. Verkehrsberuhigende Maßnahmen verleihen diesem ca. 100 Meter langen Abschnitt den Charakter einer Fußgängerzone. An diesen Teilabschnitt schließt sich im Osten ein Fachmarktstandort mit dem Magnetbetrieb Hinrich Kiel (Haushaltswaren) an.

Die vier vorhandenen Bekleidungsbetriebe befinden sich ausschließlich im mittleren Bereich des Zentrums. Unter diesen ist der Kik aufgrund seiner Discountorientierung nicht als betroffen einzustufen. Die Mehrzahl der Magnetbetriebe des Zentrums ist somit nicht in ihrer Funktionsfähigkeit betroffen. Aufgrund der strukturell günstigen Lage verschiedener Magnetbetriebe an den West- und Ostpolen des Zentrums ist insgesamt kein Rückgang der Kundenfrequenzen im Zentrum zu erwarten. Die betroffenen drei Textilanbieter entfalten keine Gebietsprägung, so dass eine Beeinträchtigung ihrer Konkurrenzfähigkeit kein strukturelles Problem nach sich ziehen würde.

### Fazit

Für den zentralen Versorgungsbereich von Bordesholm ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

### **3.2.2 ... auf Neumünster (insbesondere)**

Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlungen des DOC (Umsatzumverteilung, Kaufkraftrückgewinnung, Steigerung der Zentralität, ...) auf Neumünster insgesamt sind der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (s. Anlage) zu entnehmen.

Nachstehend werden die Auswirkungen des geplanten DOC auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. den Hauptgeschäftsbereich, die Innenstadt von Neumünster, thematisiert.

#### **3.2.2.1 ... Hauptgeschäftsbereich**

Die Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereiches ist der beigefügten Karte 3 zu entnehmen. Sie ist zwischen dem Büro Junker + Kruse und der Stadt Neumünster abgestimmt und deckt sich mit vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen, so z. B. der GMA aus dem Jahr 2000 / 2001.

Karte 1: Hauptgeschäftszentrum (= zentraler Versorgungsbereich) von Neumünster (Junker + Kruse, S. 61, Karte 6)



Quelle: Eigene Darstellung

Aus Tabelle 17 (Junker + Kruse, S. 46; siehe Kapitel 2.1.5.1) ergeben sich für den zentralen Versorgungsbereich / den Hauptgeschäftsbereich die nachstehend angeführten Umsatzumverteilungswerte:

|                        |               |                    |
|------------------------|---------------|--------------------|
| - Bekleidung / Wäsche: | 9,3 – 10,3 %  | (4,5 – 5,0 Mio. €) |
| - Schuhe / Lederwaren: | 7,9 – 8,8 %   | (0,8 – 0,9 Mio. €) |
| - Sportartikel:        | 10,3 – 11,4 % | (0,4 – 0,5 Mio. €) |
| - Wohneinrichtung:     | 6,8 – 7,4 %   | (~ 0,1 Mio. €)     |
| - GPK:                 | 6,6 – 7,3 %   | (~ 0,1 Mio. €)     |

Aus der Gesamtbetrachtung (Umsatzumverteilung in % und monetäre Betrachtung) ergibt sich, dass die Sortimentsgruppen Wohneinrichtung und GPK zwar prozentual deutlich betroffen sind, sich allerdings am Rande der Nachweisbarkeit bewegen aufgrund der „geringen“ monetären Belastung. Die Umsatzumverteilungswerte beruhen auf modellhaften Berechnungen, bei denen Werte von < 0,1 Mio. € nicht mehr nachweisbar sind.

Die Untersuchung konzentriert sich damit auf die Warengruppen Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel.

Als Kern des Hauptgeschäftsbereiches ist der Großflecken (siehe Karte 2) anzusehen.

Karte 2: Hauptgeschäftszentrum Neumünster – Hauptlage (Junker + Kruse, S. 64, Karte 9)



Quelle: eigene Darstellung

Die Lage **Großflecken / Süd** besitzt eine durchmischte, durch zahlreiche Fachgeschäfte geprägte Struktur sowie ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie. Auch in den betroffenen Branchen Bekleidung, Schuhe und Sport sind umfangreiche Angebote vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Lage stellt sich in enger Abhängigkeit von der unmittelbar nördlich angrenzenden Hauptlage Großflecken/Nord dar.

Der nördliche Bereich der Straße Großflecken bildet die zentrale Haupteinkaufslage (1a-Lage) **Großflecken / Nord**. Hier finden sich bedeutende und zugkräftige Anbieter im beeinträchtigten Warenssegment (Bekleidung, Schuhe/Leder, Sport): Karstadt, Orsay, XOX, C&A, H&M, New Yorker, Street One, Ulla Popken etc.

Die Aufgabe einzelner Betriebe in diesem Bereich, bedingt durch den Markteintritt des FOC, ist nicht auszuschließen. Allerdings ist ein flächendeckender Wegbruch der genannten Textil-Filialisten nicht zu erwarten, zumal sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit – auch unter worst case Annahmen – max. rd. 10 % in der Warengruppe Bekleidung niederschlagen werden. Die Lage Großflecken präsentiert sich als stabile Einzelhandelslage ohne Leerstandsproblematik.

Den Kernbestandteil bildet als Magnetbetrieb mit überörtlicher Ausstrahlung das Warenhaus Karstadt. Das Warenhaus übernimmt eine prägende, frequenzerzeugende Funktion für die benachbarten Betriebe. Während die punktuelle Aufgabe von klein- oder mittelflächigen Betrieben im Bereich Großflecken/Nord aus städtebaulich-struktureller Sicht unproblematisch erscheint, könnte die Aufgabe des Warenhauses zu einer problematischen Situation für die gesamte Lage Großflecken führen. Daher sind die Auswirkungen auf den – für die Funktionsfähigkeit des Zentrums bedeutsamen – Betrieb gesondert herauszustellen und abzuschätzen:

### Auswirkungen auf Karstadt

Die Modellberechnung lässt für Karstadt generell auf Umsatzeinbußen von rd. 7% bis 11% in den betroffenen Warengruppen schließen. Die mögliche – damit einhergehende – betriebswirtschaftliche Bedeutung für das Warenhaus kann in diesem Kontext allerdings nicht detailscharf beurteilt werden, da die Rentabilität und Standortbedeutung des Karstadt-Warenhauses in hohem Maße von betriebsinternen Komponenten wie Geschäftsstrategie, Personal, Marketing etc. abhängig ist.

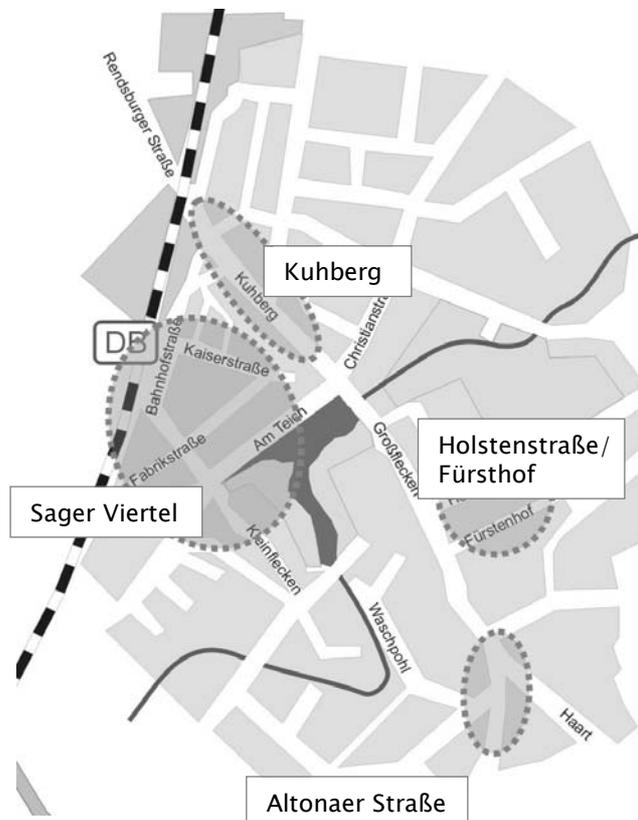
In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass für Filialisten wie Karstadt (aber auch C&A, H&M) die Standortpräsenz in einem Zentrum oberzentraler Bedeutung prinzipiell von Bedeutung ist. Dies gilt insbesondere in einem Bundesland wie Schleswig-Holstein, das nur über wenige, vergleichsweise größere Zentren verfügt. Die innerbetriebliche Flexibilität eines Warenhauses wie Karstadt erlaubt eine zeitnahe Umgestaltung der Sortimentspalette. Ebenfalls zur Standortversicherung beitragen kann die Stadt Neumünster mit flankierenden Maßnahmen und der Förderung von Synergien.

- ➔ Die detaillierte Betrachtung zeigt, dass die Aufgabe des Warenhauses Karstadt insgesamt als eher unwahrscheinlich einzustufen ist.
- ➔ Die Haupt- und Nebenlage Großflecken als Ganzes ist somit nicht als gefährdet einzustufen, da durch den Markteintritt des Vorhabens weder eine flächendeckende Aufgabe der zahlreichen Filialisten noch die Standortaufgabe des Ankerbetriebes Karstadt zu erwarten ist.

### **3.2.2.2 ... Rand- / Nebenlagen in Hauptgeschäftszentren**

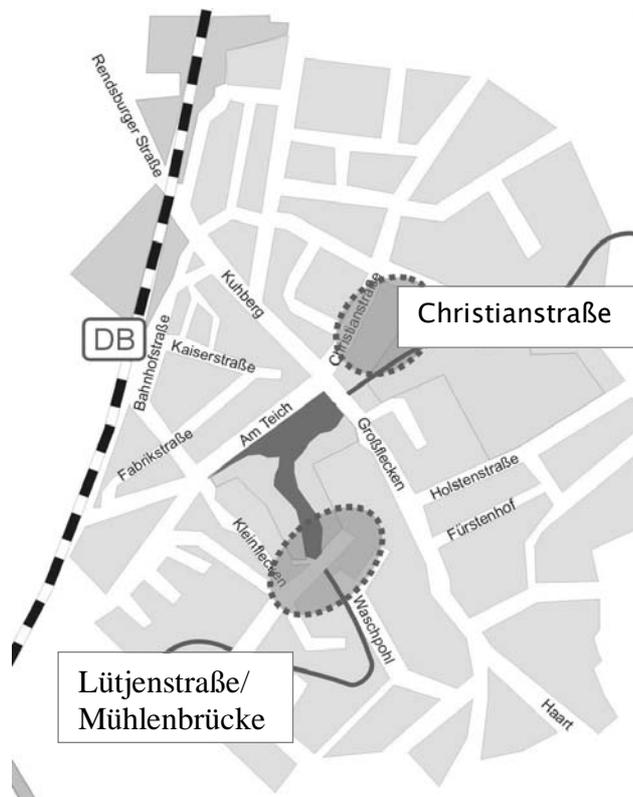
Als Randlagen im Hauptgeschäftsbereich sind der Kuhberg, das Sagerviertel, die Holstenstraße / Fürstthof und die Altonaer Straße anzusehen (siehe Karte 5); die Lütjenstraße und die Christianstraße sind als tlw. spezialisierte Nebenlagen zu betrachten (siehe Karte 6).

Karte 3: Hauptgeschäftszentrum Neumünster – Ergänzungs- / Randlagen (Junker + Kruse, S. 63, Karte 7)



Quelle: eigene Darstellung

Karte 4: Hauptgeschäftszentrum Neumünster – Nebenanlagen (Junker + Kruse, S. 63, Karte 8)



Quelle: eigene Darstellung

Das **Sager Viertel** befindet sich in westlicher Randlage des Hauptgeschäftszentrums im Bereich der Straßen Bahnhofstraße, Kaiserstraße, Fabrikstraße, Am Teich und Kleinflecken. Es ist in erster Linie durch Dienstleistungen und Gewerbe geprägt und verfügt nur über wenig Einzelhandelsbesatz.

Der **Kuhberg** bildet den nördlichen Abschluss des Hauptgeschäftszentrums. Mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz stellt er sich stark durchmischtes dar. Der Lage ist eine geringe Angebotsaffinität mit dem FOC zu attestieren.

Die Lage **Holstenstraße/Fürstthof** im Bereich der beiden gleichnamigen Parallelstraßen im Osten des Zentrums verfügt über ein durchmischtes Angebot mit teilweise höherem Spezialisierungsgrad überwiegend im nicht-projektrelevanten Sortimentsbereich.

Die **Altonaer Straße** stellt den südlichen Abschluss des Zentrums dar. Sie dient überwiegend der Grundversorgung (u.a. Kik) und ist mit einigen Dienstleistern besetzt. Vorhabenaffine Angebote gibt es kaum.

Die Lage **Lütjenstraße / Mühlenbrücke** stellt sich als Standortbereich mit kleinteiligen Besitzstrukturen und eigenem Profil dar. In der Lütjenstraße befinden sich zwar einige beeinträchtigte Betriebe, ein Großteil der vorhandenen Betriebe hat seinen Angebotsschwerpunkt allerdings in den Bereichen Medien (Telekommunikation, Foto, Technik, Bücher) und spezialisierte Nahrungs- / Genussmittel (Reformwaren, Tabak, Tee). Als Frequenzerzeuger dient der – ebenfalls nicht betroffene – Supermarkt Edeka.

Die **Christianstraße** im nordöstlichen Zentrumsbereich präsentiert sich als Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsareal. Der (projektrelevante) Einzelhandel ist auf discountorientierte Angebote beschränkt (Kodi, Kik, Tedi, Adler, Deichmann) und wäre daher nur geringfügig beeinträchtigt. Daneben bestehen ergänzende Angebote wie Kino, Fitnesscenter und Gastronomie, die eine wesentliche Magnetfunktion für dieses Areal übernehmen.

- ➔ Die **Randlagen** sind durch den möglichen Markteintritt des FOC-Vorhabens in ihrer Struktur **nicht gefährdet**, da ihr Angebot nur eine geringe Überschneidung mit dem des geplanten FOC aufweist und die Lagen sich zudem durch die hohe Angebotsvielfalt ihrer kleinteiligen Strukturen sowie die zahlreichen ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) profilieren können.
- ➔ Die (**spezialisierten**) **Nebenlagen** sind in ihrer Struktur durch den Markteintritt des FOC-Vorhabens **nicht gefährdet**. Durch ihr klares Angebotsprofil verfügen sie über eigene Standortstärke und überschneiden sich insbesondere in qualitativer Hinsicht nur in geringem Maße mit dem avisierten FOC-Sortiment.

In der Gesamtbetrachtung kann für den Hauptgeschäftsbereich folgendes Ergebnis konstatiert werden:

Der Innenstadtkern Neumünsters (nördlicher Großflecken, Karstadt) stellt sich nicht als erheblich gefährdet dar. Dadurch bleibt auch die wirtschaftliche Grundlage (Magnetwirkung, Frequenzbringer, überörtliches „Aushängeschild“) für die übrigen Lagen erhalten. Die Neben- und Ergänzungslagen sind – autark betrachtet – aufgrund ihrer Spezialisierung und Profilierung nicht gefährdet.

Für das Hauptgeschäftszentrum von Neumünster ist nicht mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.

Aus den Ausführungen in Kaptiel A 4.2 Städtebauliches Integrationsgebot, Vereinbarkeit des geplanten Designer-Outlet-Centers mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept C. 2.2.2 Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen des geplanten DOC auf Neumünster ergibt sich die Aufgabe / Notwendigkeit, den Schwerpunkt der Entwicklung Neumünsters auf die Innenstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren und dafür die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

### **3.2.2.3 ... nicht integrierter Standort Grüner Weg 9 – 11 – Firma Nortex**

Am Grünen Weg 9 – 11, ungefähr auf halbem Weg zwischen der Innenstadt und dem Vorhabenstandort, befindet sich das Bekleidungshaus Nortex mit einem hoch- und mittelpreisigen Angebot und einer Verkaufsfläche von ca. 9.200 m<sup>2</sup>. Planungsrechtlich abgesichert und somit zu berücksichtigen sind seit Februar 2002 insgesamt 11.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung. Bedingt durch die festgestellte Angebotsüberschneidung im Bereich Bekleidung und durch die Nähe zum Vorhabenstandort wird die Firma Nortex deutlich von den Auswirkungen des geplanten DOC betroffen sein, der dort angeführte Wert entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von 11 % - 13 % (Junker + Kruse, S. 59).

Hinsichtlich der Auswirkungen der Umsatzumverteilung gelten für die Firma Nortex die gleichen Bedingungen wie für die Firma Karstadt in der Innenstadt (siehe Kapitel C.2.2.2.1). Weiterhin ist die Stellung des Standortes Grüner Weg im städtischen Zentrenggefüge zu beachten.

Der Standort Grüner Weg gehört zu keinem zentralen Versorgungsbereich und grenzt auch an keinen zentralen Versorgungsbereich an. Er dient nicht der Grundversorgung der Bevölkerung; die zu erwartenden Auswirkungen der FOC-Ansiedlung auf die Firma Nortex sind daher in erster Linie unter absatzwirtschaftlichen und nicht unter städtebaulichen Aspekten zu betrachten. In einer Gesamtbetrachtung der intendierten städtebaulichen Entwicklung Neumünsters wird der Ansiedlung eines FOC ein größeres Gewicht beigemessen als einer uneingeschränkten Sicherung des Standortes Grüner Weg. Es wird jedoch nicht verkannt, dass auch die Firma Nortex als regional bedeutsames Angebot einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Einzelhandelspektrums darstellt. Dem Betrieb soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, die zu erwartenden Umsatzeinbußen durch Erweiterungen und Umstrukturierungen in seiner Angebotsgestaltung nach Möglichkeit zu kompensieren, um seine Position im künftigen Angebotsgefüge sichern und festigen zu können. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass diese Maßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt führen. Dies kann insbesondere dadurch gewährleistet werden, dass Erweiterungen im wesentlichen auf das Kernsortiment Bekleidung beschränkt werden und eine Ausweitung des Angebotes auf andere zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen wird.

### **3.3 Vertragliche Regelungen – Konzeptgetreue Umsetzung der Planung**

#### **3.3.1. Absicherung der Planung**

Zur Vorbereitung der Planung und deren Umsetzung wurden bzw. werden zwischen der Stadt Neumünster und der Investorengemeinschaft mehrere ineinander greifende Verträge abgeschlossen: ein Grundvertrag, ein Städtebauliche Vertrag, Realisierungsverträge sowie ein Grundstückkaufvertrag. In den Vertragswerken sind Regelungen enthalten, die die konzeptgetreue Umsetzung der Planung beinhalten, also die Festlegung der Sortimente, die Definition von Herstellern, der Verkaufsflächen und der sonstigen Nutzungen im DOC.

Um den Charakter des DOC zu wahren und um nicht über die in der Wirkungsanalyse prognostizierten Umsatzumverteilungen hinauszugehen, wird die Investorengemeinschaft / der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die konzeptgetreue Umsetzung der Planung vor Eröffnung des DOC, vor Eröffnung weiterer Betriebe, bei Änderungen und darüber hinaus für alle vorhandenen Betriebe regelmäßig – in einem Rhythmus von zwei Jahren – durch Gutachten nachzuweisen. Der Gutachter wird dabei einvernehmlich zwischen der Stadt Neumünster und der Investorengemeinschaft / dem Vorhabenträger festgelegt. Sofern bei den regelmäßigen Überprüfungen Verstöße gegen die Inhalte der Vertragswerke bzw. die Bestimmungen der Bauleitpläne festgestellt werden, hat die Investorengemeinschaft / der Vorhabenträger diese innerhalb einer bestimmten Frist abzustellen, und wenn diese Frist nicht eingehalten ist eine Vertragsstrafe bis zur Beseitigung der Verstöße zu zahlen.

Mit diesen Bestimmungen wird gleichzeitig ein Signal an den innerstädtischen Einzelhandel gegeben, dass sowohl die Stadt Neumünster als auch die Investorengemeinschaft ein starkes Interesse an einvernehmlichen Regelungen haben, die einer Stärkung der Wirtschaftskraft des Gesamtstandortes Neumünster einschließlich der Innenstadt dienen.

#### **3.3.2 Grundvertrag**

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadt Neumünster mit der Investorengemeinschaft einen zivil- / privatrechtlichen Vertrag (Grundvertrag) abgeschlossen, um zu gewährleisten, dass auf dem Vorhabengrundstück nur ein Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-

Center) entstehen kann. Zu diesem Zwecke wurden Regelungen getroffen, die die Verkaufsfläche definieren und deren Grenzen festlegen (so die max. zulässige Verkaufsfläche, die höchstzulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb und die höchstzulässige durchschnittliche Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe insgesamt). Weiterhin werden die Sortimente festgeschrieben (Definition von Sortimenten, Herstellern, Marken), deren Spezifika festgelegt, um die Atypik des geplanten Centers einzuhalten sowie die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen festgelegt (Kinderbetreuung, Gastronomie, Büroräume für die Verwaltung, u. a.). Weiter wurden die jeweiligen Rechte und Pflichten der Stadt wie die des Vorhabenträgers, die Baudurchführung und die Verfahrensorganisation geregelt. Ein besonderes Gewicht haben die Bestimmungen zur konzeptgetreuen Umsetzung des Vorhabens, deren Verletzung mit Vertragsstrafen belegt wird und die Bestimmungen zur dauerhaften Überwachung (Monitoring) der getroffenen Regelungen, insbesondere zu den Verkaufsflächen und die Sortimenten.

### **3.3.3 Städtebaulicher Vertrag**

In dem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neumünster und der Investorengemeinschaft werden die Regelungen des Grundvertrages aufgenommen und weiter differenziert. Weiterhin sind gesonderte Regelungen für die Sortimentsauswahl vorzusehen, um z. B. zu gewährleisten, dass ein größtmöglicher Anteil von Designer- / Premium- / A-Marken im DOC angeboten werden und zum Verkauf kommen.

Im Städtebaulichen Vertrag werden weiterhin auch die Regelungen für:

- den Nachweis der konzeptgetreuen Umsetzung,
- die Bestellung des Gutachters für die Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen,
- die Realisierung und Gestaltung des Designer-Outlet-Centers,
- der Vertragsstrafen u. a.

ausgestaltet.

Für die Stadt Neumünster hat der Städtebauliche Vertrag eine weiterreichende Bedeutung als der Grundvertrag und die Bestimmungen des Bebauungsplanes, so dass im Zweifelsfall die Bestimmungen des städtebaulichen Vertrages – als öffentlich-rechtlicher Vertrag – Vorrang haben.

### **3.3.4 Prüfung der konzeptgetreuen Umsetzung**

Neben dem Grundvertrag sind, im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag Regelungen aufzunehmen, die die konzeptgetreue Umsetzung zum Inhalt haben. Die Prüfung der konzeptgetreuen Umsetzung durch einen Gutachter beinhaltet nicht nur die Prüfung der Sortimente auf ihre Spezifika, sondern auch die Überprüfung der Verkaufsflächen bzw. der Einzelhandelsbetriebe bei Neueröffnung oder bei einem vorgesehenen Wechsel / einer vorgesehenen Veränderung. Um die Wirksamkeit der vorgesehenen Prüfungen zu gewährleisten, ist nicht nur die Häufigkeit, sondern auch der Zeitraum, z. B. 10 Jahre, festzulegen.

Für die Einhaltung der Bestimmungen des Grundvertrages, des Städtebaulichen Vertrages und der Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Mieter / Einzelhandelsbetriebe ist die Investorengemeinschaft verantwortlich. Die Investorengemeinschaft ist auch zuständig für die Beseitigung von festgestellten Verstößen. Zur Sanktionierung von festgestellten Verstößen wird je nach Grad des Verstoßes eine gestaffelte Vertragsstrafe festgelegt.

### **3.4 Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet gehört zum Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster und kann verkehrstechnisch als erschlossen angesehen werden.

Da mit der geplanten Ansiedlung eines DOC eine ungleich höhere Verkehrsbelastung als in einem bislang festgesetzten Industriegebiet zu erwarten ist, hat die Stadt Neumünster im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingehend untersucht, ob die Kapazitäten der verkehrlichen Anbindung an das örtliche und das regionale Verkehrsnetz ausreichend sind.

Der Untersuchungsraum wurde dabei durch folgende Straßenzüge begrenzt: Den Holsatenring (L 323) im Norden, die Boostedter Straße (K 18) im Osten, die Südumgehung (B 205) im Süden und die Altonaer Straße (L 319) im Westen; den Schwerpunkt der Untersuchung bildeten dabei die entsprechenden Knotenpunkte, insbesondere an der Altonaer Straße (Kreuzung Oderstraße und die Anbindungen an die B 205), die Saalestraße (Kreuzung Oderstraße und die Anbindungen an die B 205) sowie die Anbindung des geplanten DOC an die Oderstraße (Abbildung 4).

Abb. 4 Relevante Knotenpunkte im Untersuchungsraum (SBI, März 2007, S. 4, Tab. 1)

| <b>Knotenpunkt Nr.</b> | <b>Straßennamen</b>                   | <b>Anzahl der Arme</b> | <b>derzeitige Verkehrsregelung</b> |
|------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| 1                      | Gadelander Straße / Weserstraße       | 3                      | Vorfahrt                           |
| 2                      | Saalestraße / Oderstraße              | 4                      | Vorfahrt                           |
| 3                      | Saalestraße / B205 Nordrampe          | 3                      | Vorfahrt                           |
| 4                      | Donaubogen / B205 Südrampe            | 3                      | Vorfahrt                           |
| 5                      | Altonaer Straße / B205 Südrampe       | 3                      | Vorfahrt                           |
| 6                      | Altonaer Straße / B205 Nordrampe      | 3                      | Vorfahrt                           |
| 7                      | Altonaer Straße / Oderstraße          | 3                      | Vorfahrt                           |
| 8                      | Altonaer Straße / Krokamp             | 4                      | Lichtsignalanlage                  |
| 9                      | Altonaer Straße / Gadelander Straße   | 4                      | Lichtsignalanlage                  |
| 10                     | Altonaer Straße / Grüner Weg          | 4                      | Lichtsignalanlage                  |
| 11                     | Boostedter Straße / Gadelander Straße | 4                      | Lichtsignalanlage                  |
| FOC                    | Oderstraße / Erschließung FOC         | (3)                    | -                                  |

Die Untersuchung mit dem Prognosezeitraum 2020 hatte folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die allgemeine Verkehrsentwicklung (Annahme: Zunahme des Pkw-Verkehrs um 6 % und Zunahme des Lkw-Verkehrs um 20 %),
- die Verkehrsentwicklung für das Industriegebiet südlich der Südumgehung, das über die Saalestraße an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angeschlossen ist, für den Fall einer dann 100 %igen Aufsiedelung (Annahme: 9.000 Kraftfahrzeuge / werktags und ca. 6.500 Kraftfahrzeuge / samstags),
- die Einbeziehung von weiteren Randbedingungen wie z. B. den Bau der BAB A 20 sowie der A 21 oder den besonderen Verhältnissen auf der Altonaer Straße (Bahnübergang am Südbahnhof) und

- die Ansiedlung eines DOC mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einer Kundenfrequenz – getrennt nach werktags und samstags –, die oberhalb der prognostizierten Kundenzahlen der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (ca. 1,7 Mio. Besucher / Jahr entsprechend ca. 5.700 Kunden / Tag) liegt und Angaben des zukünftigen Betreibers aus einem in etwa vergleichbaren DOC in Österreich (Parndorf) berücksichtigt (ca. 6.900 Kunden / werktags bzw. ca. 9.200 Kunden / samstags), um auf die sichere Seite zu gelangen.

Auf Anraten des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr wurde die Untersuchung um weitere Planungsfälle ergänzt:

- die Inbetriebnahme des DOC mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 sowie dem aktuellen Besatz des Industriegebietes südlich der Südumgehung und
- für das Jahr 2014 die Belastung des Straßennetzes / der Knotenpunkte durch ein DOC mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie der Verkehrserzeugung aus einem zu 50 % aufgesiedelten Industriegebiet südlich der Südumgehung.

Mit der Untersuchung wurde das Büro SBI Verkehr Spanheimer Bornemann Großmann aus Hamburg beauftragt; die ergänzenden Verkehrszählungen zu den bereits vorliegenden Verkehrsangaben wurden vom Büro Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster durchgeführt. Beide Untersuchungen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Als Ergebnis beider Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Straßennetz im Prinzip ausreichend dimensioniert ist, und dass es einen zeitlich gestuften Handlungsbedarf für die Ertüchtigung der untersuchten Knotenpunkte gibt (Abbildung 5).

Abb. 5 Knotenpunkte: Bewertung und Maßnahmenempfehlungen (SBI, April 2007, S. 11, Tab. 3)

FOC Neumünster

| Knotenpunkt  | aktuelle<br>Verkehrsempfehlung | P0_VT   | P1_VT   | P2_SA | P3_VT | P4_SA | P5_VT | P6_SA | Maßnahmenempfehlung |       |      |      |
|--|--------------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|-------|------|------|
|  |                                |         |         |       |       |       |       |       | P0                  | P1/P2 | 2008 | 2014 |
| 01 Gadelander Straße/<br>Weserstraße                   | ▽                              | D/E*    | E       | B     | ---   | ---   | ---   | ---   | ggf.                |       |      |      |
| 02 Osterstraße/Leinestraße/<br>Saalestraße             | ▽                              | C       | E       | C     | B     | B     | D     | B     |                     |       |      |      |
| 03 Donaubogen/<br>Anschluss zur B205 (Nord)            | ▽                              | B       | D/E*    | D     | A     | A     | C     | B     |                     |       |      |      |
| 04 Donaubogen/<br>Anschluss zur B205 (Süd)             | ▽                              | F       | F       | D/E*  | A     | A     | E     | B     |                     |       |      | ▽    |
| 05 Altonaer Straße/<br>Anschluss zur B205 (Süd)        | ▽                              | E       | F       | F     | F     | E     | F     | F     |                     |       |      |      |
| 06 Altonaer Straße/<br>Anschluss zur B205 (Nord)       | ▽                              | C       | D       | D     | C     | B     | C     | C     |                     |       |      |      |
| 07 Altonaer Straße/<br>Oderstraße                      | ▽                              | F       | F       | F     | F     | E     | F     | F     |                     |       |      |      |
| 08 Altonaer Straße/Krokamp<br>Wiesenstraße             |                                | F       | F       | F     | ---   | ---   | ---   | ---   |                     |       |      |      |
| 09 Altonaer Straße/Gadelander Straße/<br>Mühlenstraße  |                                | D       | D       | C     | ---   | ---   | ---   | ---   |                     |       |      |      |
| 10 Altonaer Straße/Störwiesen/<br>Grüner Weg           |                                | C       | C       | F     | ---   | ---   | ---   | ---   |                     |       |      |      |
| 11 Boosteder Straße/Gadelander Straße/<br>Schönmörchen |                                | D - F** | D - F** | D     | ---   | ---   | ---   | ---   |                     |       |      |      |
| FOC Oderstraße/FOC                                     | ▽                              | ---     | C       | F     | B     | E     | C     | F     |                     |       |      |      |

\*... Verkehrsqualität akzeptabel; geringe Verkehrsstärken, mittlere Wartezeiten deutlich unter 60 s, relativ hohe Kapazitätsreserven  
 \*\*... Bei Anordnung der Nebenrichtung Schönmörchen sinkt die Verkehrsqualität auf Stufe F!

... Vorfahrtregelung    
 ... Knotenpunkttausbau    
 ... Signalisierung    
 ... Anpassung der Signalsteuerung

Der Hauptanteil des Verkehrsaufkommens (ca. 61 %) des geplanten DOC wird entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung und den Verkehrsgutachten über die Südumgehung (B 205) von Süden über die BAB A 7 und A 21 kommend abgewickelt. Der Verkehr aus anderen Richtungen und damit auch aus der Innenstadt Neumünsters (insgesamt ca. 19 %) spielt eine deutlich untergeordnete Rolle.

In Abstimmung mit den Investoren / Betreibern des DOC ist zu klären, ob die Oderstraße noch vor Inbetriebnahme des DOC ausgebaut wird oder erst zu einem späteren Zeitpunkt im laufenden Betrieb. Um für diesen Fall die Anlage einer Abbiegespur oder einer zusätzlichen Fahrspur die planerische Vorsorge zu treffen, wurde die Fläche der Oderstraße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in der Planzeichnung erweitert, indem ein Teil des angrenzenden Redders in die Straßenverkehrsfläche einbezogen wurde. Der zumindest tlw. Ausbau der Oderstraße ist allerdings auch in Abhängigkeit von der Verkehrslenkung zu sehen, insbesondere des abfließenden Verkehrs auf dem Vorhabengrundstück (richtungsgebundene Ausfahrten, Lichtsignalanlage).

Für den Prognose-Nullfall – also die allgemeine zu erwartende Verkehrsentwicklung mit einem sich entwickelnden Industriegebiet südlich der Südumgehung – ist die Prüfung von Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten Gadelander Straße / Weserstraße sowie Altonaer Straße / Krokamp / Wiesenstraße erforderlich, während an der Boostedter Straße / Gadelander Straße / Schönhörchenstraße die Anpassung der Lichtsignalanlagensteuerung erforderlich werden könnte.

Zur Inbetriebnahme des DOC – mit einer Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> - im Sommer 2009 ist aus verkehrstechnischen Gründen die Installation von Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten Altonaer Straße / Oderstraße und Altonaer Straße / B 205 (Südrampe) ausreichend, während die Installation einer Lichtsignalanlage an der Saalestraße / Oderstraße hauptsächlich aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig werden wird.

Für den Zwischenschritt 2014 – mit einem DOC von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem zu 50 % aufgesiedelten Industriegebiet südlich der Südumgehung – wird zusätzlich zu den bereits angeführten Maßnahmen eine Änderung der Vorfahrtsregelung am Knotenpunkt Saalestraße / Donaubogen / B 205 (Südrampe) erforderlich, um einen ausreichenden Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Erst zum Ende des Prognosehorizontes weisen:

- unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung,
- eines voll aufgesiedelten Industriegebietes südlich der Südumgehung und
- eines in Betrieb befindlichen DOC mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

nahezu alle Knotenpunkte einen Handlungsbedarf auf, woran die beiden erstgenannten Punkte einen maßgeblichen Anteil haben. Südlich der Oderstraße geht es dabei hauptsächlich um technische Maßnahmen wie z. B. die Verkehrssteuerung durch Lichtsignalanlagen, und nördlich der Oderstraße hauptsächlich um Ausbaumaßnahmen im Straßennetz, wie z. B. die Verlängerung einer Abbiegespur für Linksabbieger von der Altonaer Straße in den Grünen Weg oder den Einbau einer Abbiegespur im Knotenpunkt Gadelander Straße / Weserstraße (s. o.).

Der Zeitpunkt für die Anpassung / Ertüchtigung der Knotenpunkte Altonaer Straße / Oderstraße, Altonaer Straße / B 205 (Südrampe) und Saalestraße / Donaubogen / B 205 (Südrampe), z. B. durch den Bau von Lichtsignalanlagen, ist dabei mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr gesondert abzustimmen.

Für den Fall, dass eine Erweiterung der Saalestraße zwischen Oderstraße und B 205 (Nordrampe) erforderlich werden sollte, wurde die Fläche der Saalestraße in der Planzeichnung erweitert um die westlich angrenzende Fläche einer Stellplatzanlage, die aktuell nicht mehr genutzt wird.

Die o. a. weiteren Randbedingungen (Bau der BAB A 20 und A 21, Situation des Bahnübergangs Altonaer Straße / Südbahnhof) spielen für die Gewährleistung der Erschließung des Plangebietes bzw. des DOC keine Rolle (BAB A 20 und A 21) bzw. wäre eine Verbesserung nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand zu erreichen, hier: Brücken- / Tunnelbauwerk an der Altonaer Straße im Bereich des Südbahnhofs. Die erforderliche Planungs- und Bauzeit für einen höhenfreien Bahnübergang ist mit mindestens 10 Jahren zu veranschlagen, d. h., eine Realisierung vor Inbetriebnahme des DOC ist somit nicht realistisch. Um die Rückstaugefahr auf der Altonaer Straße bei einem weiter steigenden Verkehrsaufkommen zu minimieren, wäre eher eine Entzerrung des Fahrplans der DB AG sowie der AKN auf den Regionalbahnstrecken Erfolg versprechend, um die Schrankenschließzeiten auseinander zu ziehen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Besucherverkehr aus dem DOC in Richtung Innenstadt, durch verkehrslenkende Maßnahmen über die Boostedter Straße in Richtung Innenstadt zu leiten. Diese Variante ist nicht sehr attraktiv, da sie mit einer längeren Fahrzeit verbunden ist. Sie kann aber durchaus 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.

### **3.5 Zukünftige Lärmbelastung in der Umgebung des geplanten DOC**

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (s. Anlage zur Begründung) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt erfasst und anschließend die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020. Dabei wurde zwischen den Belastungen im Jahresmittel und an Samstagen analog zu den Verkehrsuntersuchungen unterschieden.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für das Sondergebiet wird, der gewerblichen Nutzung entsprechend, eine Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich in folgenden Bereichen:

- Bebauung innerhalb der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete (Büronutzungen, teilweise ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen);
- Wohnbebauung an der Altonaer Straße, Krokamp, Boostedter Straße sowie im Bereich Ochsenweg.

Im Bereich der Kreuzung Altonaer Straße / Oderstraße ist eine Lärmschutzanlage vorhanden (Lärmschutzwand, Höhe der Anlage etwa 4,0 m), die bei den lärmtechnischen Berechnungen berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Prüfung der Auswirkungen durch die Zunahme der gewerblichen Nutzung auf angrenzende Wohnbebauung außerhalb der berücksichtigten Gewerbe- und Industriegebiete (Außenwirkung auf Gebiete mit Nutzungen höherer Schutzbedürftigkeit). Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ist demgegenüber für den konkreten Betrieb die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit auf Grundlage der TA Lärm nachzuweisen.

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln  $LW''$  (bezogen auf eine Grundfläche von  $1 \text{ m}^2$ ). Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung von Schutzmaßnahmen ist gemäß DIN 18005/1 für Industriegebiete mit  $LW'' = 65 \text{ dB(A)}$ , für Gewerbegebiete mit  $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$  sowohl tags als auch nachts zu rechnen. Diese Werte sind demnach als Anhaltswerte für nicht eingeschränkte Industrie- und Gewerbegebiete anzusehen.

Hinsichtlich der tatsächlich zulässigen Geräuschentwicklung sind Gewerbeflächen bereits teilweise einschränkt, wenn auf eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes Rücksicht genommen werden muss. In diesem Fall ist zu beachten, dass für Gewerbegebiete, in denen Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, für den Nachtabschnitt erfahrungsgemäß von einem typischen Emissionspegel von  $LW'' = 50 \text{ dB(A)}$  ausgegangen werden kann.

Im vorliegenden Fall sind Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbegebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen, so dass die vorhandenen Betriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend Rücksicht nehmen müssen. Dies betrifft im Wesentlichen den Nachtabschnitt. Auch an der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten, so dass sich hieraus ebenfalls Einschränkungen ergeben. Im Folgenden werden daher flächenbezogene Schalleistungspegel gewählt, die die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm insgesamt einhalten bzw. Richtwertüberschreitungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von  $1 \text{ dB(A)}$  beschränken. Dies kann durch einen mittleren Ansatz von  $LW'' = 50 \text{ dB(A)}$  für alle Gewerbe- und Industrieflächen erreicht werden. Im Mittel stellt dies einen realistischen Ansatz dar, der die tatsächlichen Emissionen abdecken wird. Einzelne Betriebe mit intensivem Nachtbetrieb können durchaus höhere Emissionen verursachen, was jedoch durch Betriebe ohne Nachtbetrieb kompensiert wird.

Für das Plangebiet wird auf der Ebene der Bauleitplanung tags von flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln gemäß DIN 18005/1 für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete von  $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$  ausgegangen (bezogen auf eine Grundfläche von  $1 \text{ m}^2$ ). In der Nacht wird dem obigen Vorgehen entsprechend ein Ansatz von  $LW'' = 50 \text{ dB(A)}$  zugrunde gelegt, da in der Nachbarschaft Betriebsleiterwohnungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind.

In den Berechnungen werden für die Immissionsorte außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete die plangegebenen Vorbelastungen den obigen flächenbezogenen Emissionen entsprechend ermittelt. Für die Immissionsorte innerhalb der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte durch die gewerbliche Vorbelastung ausgeschöpft werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Für den Nachtabschnitt wurde bei der Beurteilung ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % berücksichtigt, d.h. dass für 50 % aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgebende lauteste volle Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel 50 % ihres Kontingents ausschöpfen. Rechnerisch entspricht ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % einer Verringerung des Beurteilungspegels nachts um  $3 \text{ dB(A)}$ .

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Die Zunahmen des plangegebenen Gewerbelärms liegen in einer Größenordnung, die sowohl messtechnisch als auch subjektiv nicht nachweisbar ist (Wahrnehmbarkeitsschwelle  $1 \text{ dB(A)}$ ). Die ermittelten Zunahmen sind somit nicht beurteilungsrelevant, da die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm eingehalten werden.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit des DOC am vorgesehenen Standort zu prüfen, wurde ergänzend eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass außerhalb der Gewerbegebiete die tatsächlichen Gewerbelärmimmissionen durch den Betrieb des DOC mit den städtebaulichen Ansätzen tags verträglich sind.

An einigen Immissionsorten innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete überschreiten zwar die tatsächlichen Immissionen die Beurteilungspegelanteile aus den flächenhaften Emissionsansätzen. Die Verträglichkeitsprüfung ist in diesem Bereich jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Immissionsrichtwerte durch den tatsächlichen Betrieb des DOC tags und nachts eingehalten werden. Da die Beurteilungspegel vom DOC um mehr als  $6 \text{ dB(A)}$  unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen, wird das Relevanzkriterium der TA Lärm eingehalten, eine Betrachtung der Vorbelastung von anderen Betrieben ist somit nicht erforderlich. Vielmehr liegen die betrachteten Immissionsorte sogar außerhalb des Einwirkungsbereichs des FOC ( $10 \text{ dB(A)}$  unterhalb der Immissionsrichtwerte). Das DOC ist somit auch hier mit dem Schutz der Nachbarschaft verträglich.

Den obigen Ergebnissen entsprechend sind Festsetzungen zum Schallschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen im Bebauungsplan nicht erforderlich; ggf. notwendige Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehrslärm auf den Strecken der Deutschen Bahn AG und der AKN berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2020). Die Zugzahlen wurden von den Betreibern zur Verfügung gestellt. Bei den Berechnungen wurde neben den üblicherweise heranzuziehenden Belastungen im Jahresmittel ergänzend der Lastfall „Samstag“ einbezogen, da für das Plangebiet an diesem Tag mit den höchsten Kundenzahlen zu rechnen ist.

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden. Es zeigt sich, dass der Einfluss des Schienenverkehrslärms auf die maßgeblichen Immissionsorte der Straßenrandbebauung gering ist.

An der Wohnbebauung im Einmündungsbereich Altonaer Straße/Oderstraße sind bereits im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts aufgerundet zu erwarten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden somit weitgehend überschritten. Im Prognose-Planfall (Jahresmittel) sind hier Zunahmen der Beurteilungspegel von bis zu 3,6 dB(A) sowohl tags als auch nachts zu erwarten, so dass die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) überschritten wird. Dies ergibt sich im Wesentlichen durch die neue Lichtsignalanlage und die zu berücksichtigenden Zuschläge gemäß RLS-90 für die erhöhte Störwirkung. Sofern auf eine Lichtsignalanlage verzichtet wird, oder diese zumindest in der Nacht nicht betrieben wird, ergeben sich aus den Zusatzbelastungen von/zum Plangebiet (FOC) Zunahmen der Beurteilungspegel von weniger als 1 dB(A).

Auch an den Gebäuden im Gewerbegebiet im Einmündungsbereich Altonaer Straße / Oderstraße sind tlw. Zunahmen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) wird tags eingehalten, nachts wird der Grenzwert von 59 dB(A) teilweise überschritten. Dies ist jedoch nur beurteilungsrelevant, sofern sich hier schutzbedürftige Nutzungen in der Nacht befinden (ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung).

In allen weiteren Bereichen liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind daher nicht beurteilungsrelevant.

Zum Schutz der von Pegelzunahmen von 3 dB(A) und mehr betroffenen Bebauung im Kreuzungsbereich Altonaer Straße / Oderstraße sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Sofern in diesem Bereich mit dem Bau der Lichtsignalanlage zusätzlich ein erheblicher baulicher Eingriff in den Straßenraum erfolgt (z. B. durch Verbreiterung der Fahrspuren oder den Bau von Abbiegefahrestreifen), sind gemäß 16. BImSchV und Verkehrslärmschutzrichtlinie Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ zu prüfen. Der Bau der Lichtsignalanlage allein stellt keinen erheblichen baulichen Eingriff dar, so dass hieraus keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten sind. In letzterem Fall wird jedoch seitens der Stadt Neumünster eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV und die Verkehrslärmschutzverordnung zugesagt. Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Konflikt kann somit gelöst werden.

Für den Lastfall „Samstag“ ist festzustellen, dass an nahezu allen Immissionsorten die höheren Verkehrsbelastungen durch Kundenverkehre zum DOC durch die geringeren Grundbelastungen mehr als kompensiert werden. Dadurch ergeben sich nahezu überall um bis zu 2 dB(A) geringere Beurteilungspegel als im Jahresmittel. Lediglich an der Oderstraße überwiegt tlw. der Einfluss durch die höheren Kundenverkehre, so dass sich hier geringfügig höhere Beurteilungspegel als im Jahresmittel ergeben (unter 1 dB(A)).

Da das Verhältnis Kundenverkehre zu Grundbelastung am Samstag höher als im Jahresmittel ausfällt, ergeben sich auch höhere Zunahmen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall. So betragen die Zunahmen im Einmündungsbereich Altonaer Straße / Oderstraße bis zu 4,2 dB(A). Da dies allerdings bei niedrigeren Beurteilungspegeln als im Jahresmittel der Fall ist, ergibt sich keine andere Beurteilung als im Jahresmittel.

Auch für die anderen Einwirkbereiche sind die Beurteilungspegel und die Zunahmen im Lastfall „Samstag“ nicht anders zu bewerten als im Jahresmittel.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Überschreitungen sind in den Bereichen entlang der B205 und der Rampe zur B205 / Saalestraße zu erwarten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 im B-Plan. Dabei werden auch die Belastungen aus Gewerbelärm berücksichtigt.

### **3.6 Natur und Umwelt, Umweltprüfung**

Das Plangebiet der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster komplett als gewerbliche Baufläche bzw. als Fläche für „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt, tlw. überlagert mit der Darstellung von unterirdischen Haupttransportleitungen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit planerisch schon vollzogen und ausgeglichen worden. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der über das Maß hinausgeht, das im Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ festgesetzt wurde, behandelt; die erforderliche Umweltprüfung wird für die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ erstellt und in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

## **4. Alternativen**

Die Betrachtung von Alternativen heißt vorliegend die Prüfung der Null-Variante bzw. die Prüfung von Standortalternativen im Stadtgebiet.

Die Null-Variante würde bedeuten, dass die Stadt Neumünster – als Oberzentrum in zentraler Lage in der Mitte des Landes Schleswig-Holstein – von sich aus auf eine Entwicklungschance verzichtet, die sich durch die Entwicklung neuer Formen des Einzelhandels ergeben und die gemäß Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplanes – Teilfortschreibung 2004 – nur in den Oberzentren zulässig sind.

Wie schon vorstehend ausgeführt, ist die Vertriebsform des FOC / DOC eine atypische Variante des großflächigen Einzelhandels. Die FOC / DOC haben sich als neue Vertriebsform des Einzelhandels entwickelt, in dem die Premium-Markenanbieter ihre überschüssige Ware / Angebote außerhalb der großen Oberzentren / Metropolen verkaufen, um dort ihre Betriebsstätten nicht mit Rabattverkäufen zu blockieren. Für Neumünster als Oberzentrum in Schleswig-Holstein bietet sich die Möglichkeit, hochwertige Einzelhandelsmarken in Neumünster anzusiedeln, die sonst nicht nach Neumünster gekommen wären, weil die Stadt als Standort nicht über das entsprechende Nachfragepotenzial verfügt. Durch die Ausschöpfung von Synergieeffekten kann der Innenstadt Einzelhandel von der Ansiedlung eines FOC / DOC partizipieren. Mit der Ansiedlung eines FOC / DOC bietet sich weiterhin die Möglichkeit, an Konkurrenzstandorte verlorengegangene Kundenströme zurückzugewinnen. Die Stadt Neumünster ist daher der Auffassung, dass diese Vorteile die möglichen Nachteile durch Umsatzumverteilungen innerhalb von Neumünster überwiegen. Als einziges Oberzentrum in der Mitte des Landes bietet es sich aufgrund der bevorzugten verkehrlichen Anbindungen in alle Richtungen geradezu an, dass die Stadt Neumünster die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Landesraumordnungsplanes ausschöpft. Die anderen Oberzentren in Schleswig-Holstein befinden sich, bezogen auf das abzugrenzende Einzugsgebiet eines DOC eher in einer Randlage und erfüllen somit nicht die Standortanforderungen an ein FOC, wie sie von FOC-Betreibern gestellt werden.

Als Alternativstandorte innerhalb der Stadt Neumünster kommen die in den Kapiteln A 4.1.2.1 Innenstadt, A 4.1.2.2 Innenstadtrandlagen und A 4.1.2.3 Nicht-integrierte Standorte beschriebenen Standorte in Betracht, also:

1. Das Gelände der Sagerschen Fabrik
2. der südliche Bereich des Großfleckens
3. der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes,
4. die Konversionsfläche Hindenburg-Kaserne und
5. das Industriegebiet Süd

#### Zu 1.

Der Standortbereich Sagersche Fabrik war zwischenzeitlich einmal für eine begrenzte großflächige Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Mittlerweile sind dort kleinteilige Facheinzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Büronutzungen angesiedelt worden; tlw. erfolgt eine Nutzung im Unterhaltsbereich. Durch eine Stellplatzanlage wird der Komplex abgerundet. Der Standortbereich ist für die geplante Nutzung durch ein DOC unter den angeführten Gegebenheiten realistisch nicht mehr zu entwickeln, zumal auch die Verkehrsanbindung für die vorgesehene Nutzung nur suboptimal ist.

#### Zu 2.

Der Großfleck ist der zentrale innerstädtische Platz der Stadt Neumünster mit Marktplatz und Veranstaltungsfunktionen. Der Großfleck weist eine Größe auf, die für die Aufnahme von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geeignet wäre, entweder durch eine komplette Überbauung bzw. durch die Wegnahme einer bebauten Seite des Großfleckens und entsprechender Neubebauung. Die Probleme der Verkehrsführung und die des Stellplatzbedarfs setzen ein neues Verkehrskonzept für die Innenstadt voraus. Inwieweit sich die schalltechnischen Probleme, die sich durch die stärkere Verkehrsbelastung ergeben, zu lösen wären, ist derzeit nicht absehbar. In beiden denkbaren Fällen ist mit schwerwiegenden städtebaulichen Folgewirkungen zu rechnen.

### Zu 3.

Der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes ist als Verbindungsachse und Entwicklungsfläche zwischen dem Messegelände der Holstenhallen und der Innenstadt nach den Aussagen des beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vorgesehen. Schwerpunktmäßig soll der Messestandort der Holstenhallen durch ergänzende Nutzungen zukunftsfähig entwickelt sowie Anlagen für den kombinierten Verkehr Straße – Schiene gesichert und ausgebaut werden. Wegen der Standortgebundenheit kommt ein Abrücken von diesen Entwicklungsvorstellungen kaum in Frage, selbst aber für diesen Falle wäre der Zuschnitt des Geländes durch seine Längsausdehnung über eine Distanz von ca. 1 km und einer Tiefe von ca. 50 m – 150 m für eine Nutzung wie die eines DOC schlecht geeignet. Es gibt nur wenige Zufahrtsbereiche, über die ein Verkehrsaufkommen wie das bei einem DOC zu erwartende abgewickelt werden kann, die aber mit Blick auf bereits vorhandene Nutzungen ungünstig gelegen sind. Weiterhin ist die Altlastensituation als erschwerend zu beachten.

### Zu 4.

Der Bereich der ehemaligen Hindenburg-Kaserne ist inzwischen für eine Nutzung als Gefahrenabwehrzentrum / Bildungs-Campus sowie ergänzende Wohnbebauung vorgesehen. Der Flächenzuschnitt ist günstiger als im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs, dafür ist die Fläche insgesamt kleiner und zudem direkt benachbart zu Wohngebieten. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen eines DOC würde hier zu erheblichen Spannungen führen, da auch die Erschließungsstraßen als nicht ausreichend anzusehen sind.

### Zu 5.

Aus den in Kapitel A 4.1.2.3 angeführten Gründen wird der Bereich der Autobahnabfahrt Neumünster-Nord nicht mehr in die Prüfung einbezogen.

Das Industriegebiet Süd ist planungsrechtlich abgesichert, verfügt grundsätzlich über die entsprechenden Flächenreserven und eine gute Verkehrsanbindung. Allerdings fehlen zusammenhängende Flächen, die den Erfordernissen eines DOC entsprechen, es sei denn, bestehende Betriebe würden an einen anderen Standort verlagert; diese Möglichkeit scheidet aber aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen aus.

Bei Betrachtung der o. a. Alternativen stellt sich die Variante, die der Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegt, als diejenige heraus, die den Standortanforderungen eines DOC am ehesten entspricht.

## **C. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Vorgaben für eine geordnete Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzungen, insbesondere für die derzeit unbebauten Grundstücke an der Oderstraße zu treffen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Wahrung der ober-

zentralen Funktion Neumünsters im Bereich des Einzelhandels – insbesondere mit höherwertigen Gebrauchs- / Verbrauchsgütern – zu, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der besonderen Interessen des innerstädtischen Einzelhandels, vor allem dem Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen.

Der für diesen Bereich bislang gültige Bebauungsplan Nr. 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ trifft hierzu keine gesonderten planungsrechtlichen Festsetzungen und soll deshalb durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ ersetzt werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel um die Errichtung eines, mit der Landesregierung abgestimmten, Designer-Outlet-Centers in Neumünster zu ermöglichen.

#### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Bebauungsplangebiet    | 9,92 ha |
| Sondergebiet           | 8,75 ha |
| Straßenverkehrsflächen | 1,17 ha |

#### 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### Umweltschützende Belange in Fachgesetzen

**§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB**: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

**§ 1 BBodSchG**: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

**§ 1 WHG**: Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

**§ 1 BImSchG:** Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### Eingriffsregelung

Gemäß **§ 21 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Abwägung der umweltschützenden Belange stellt der grünordnerische Fachbeitrag auf der Ebene des Bebauungsplanes eine fachliche Grundlage dar.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

**§ 9 BauGB:** Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

### Fachplanungen

#### Landesraumordnungsplan

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum, der hier vom Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster überlagert wird. Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden.

#### Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen dar. Dieser soll als bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Im Norden und Osten grenzt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Stadt Neumünster an. Die südliche Grenze bildet die Bundesstraße B 205 die Grenze. Südlich davon befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, nach Westen anschließend sind naturbelassene Grünflächen dargestellt.

### Landschaftsprogramm

Der Geltungsbereich liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsprogramms weder in einem Raum für eine naturnahe Entwicklung noch in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung, sondern im Bereich der übrigen Landesfläche. Für diese gilt gemäß Landschaftsprogramm als Zielsetzung die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

### Landschaftsrahmenplan

Für den Plangeltungsbereich sind im Landschaftsrahmenplan keine Darstellungen vorhanden. Der westlich angrenzende Bereich ist als Verbundsystem als Bestandteil der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Verbundsystems dargestellt. Außerdem ist dieser Bereich Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, und zwar des LSG „Stadtrand Neumünster“.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, die westlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

### Berücksichtigung der genannten Vorgaben im Rahmen der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster. Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Plangeltungsbereich keine Darstellungen. Auch den Aussagen des Landschaftsplans, der die gewerblichen Bauflächen entsprechend dem Flächennutzungsplan berücksichtigt, wird durch die Planung nicht widersprochen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Angaben zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft sind den Beschreibungen und Bewertungen des grünordnerischen Fachbeitrages entnommen und hier zusammenfassend beschrieben.

### Schutzgut Menschen

Das Schutzgut Menschen ist im Plangebiet nicht betroffen; das Plangebiet ist ein rechtskräftig festgesetztes Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 112 'Gewerbe- und Industriegebiet Hahnburg') und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich der Oderstraße schließt sich das plan- und baurechtlich abgesicherte Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster an. In den dafür aufgestellten Bebauungsplänen sind als ausnahmsweise zulässige Nutzungen die Wohnungen von Betriebsinhabern, Werksleitern bzw. Aufsichtspersonen aufgenommen worden. Westlich des Plangebietes, an der Altonaer Straße, befindet sich das nächstgelegene Wohngebiet.

Das Industriegebiet Süd ist voll erschlossen und nahezu komplett aufgesiedelt; die Erschließung erfolgt u. a. über die Altonaer Straße - die Hauptzufahrt von Süden in die Innenstadt - und die Oderstraße.

Die Orientierungswerte für Gewerbelärm, bezogen auf die angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche nördlich des Plangebietes und die Wohngebiete westlich des Plangebietes werden im Wesentlichen eingehalten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden sowohl im Industrie- und Gewerbegebiet tlw. und in den Wohngebieten an der Altonaer Straße überschritten. Dort werden auch die Immissionsgrenzwerte und teilweise die Sanierungsgrenzwerte (nachts) überschritten, bedingt durch die allgemeine Verkehrsentwicklung.

Das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete weisen damit eine recht hohe Lärmbelastung auf.

### Bewertung der Auswirkungen

Sofern die Planung nicht realisiert werden sollte, ist trotzdem mit einer erheblichen Lärmbelastung in den an das Plangebiet angrenzenden Gebieten zu rechnen, alleine aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung.

Bei einer Realisierung der Planung ist zuerst von erhöhtem Baustellenverkehr und einer damit verbundenen Lärmbelastung auszugehen, die allerdings in der vorhandenen Lärmkulisse aufgeht, zumal der Baustellenverkehr so geleitet werden kann, dass die Wohngebiete an der Altonaer Straße davon nicht betroffen werden. Das heißt, diese zusätzliche Belastung ist aufgrund der Vorbelastung nicht erheblich, da sie auch vorübergehend ist.

Mit der Inbetriebnahme des geplanten DOC ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das durch eine entsprechende Wegweisung in seinen Auswirkungen minimiert werden kann. Trotzdem kommt es u. a. durch die Installation einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Altonaer Straße / Oderstraße zu einer relevanten Lärmpegelerhöhung von  $> 3$  dB(A) die für die angrenzende Wohnnutzung als erheblich anzusehen ist. Um diese Auswirkungen abzufedern, ist zu prüfen, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern u. a.).

Die vorgesehene ausnahmsweise zulässige Büro- und Wohnnutzung im Plangebiet wird vor allem durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 205 (Südumgehung) sowie der Saalestraße und teilweise durch den Gewerbelärm belastet. Um der nicht unerheblichen Belastung vorzubeugen, sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

### Schutzgut Tiere

Eine gewisse Bedeutung für die Tierwelt haben der westlich gelegene Knick und der nördlich gelegene Redder.

Hier ist von einem Vorkommen allgemein verbreiteter Gehölzbrüter und damit vom Vorkommen geschützter Arten auszugehen, da alle Vogelarten mindestens besonders geschützt sind.

Weiterhin ist ein Vorkommen von Fledermäusen, und damit von streng geschützten Tierarten möglich. Diese nutzen möglicherweise die Knickstrukturen als Leitlinien innerhalb ihrer Jagdhabitate. Außerdem können in älteren Bäumen - Stammdurchmesser größer als 50 cm - des Knicks bzw. des Redders Tagesverstecke von Fledermäusen vorhanden sein.

Die anderen Bereiche des Plangebietes haben auf Grund der Vorbelastung nur eine geringe bzw. sehr geringe Bedeutung als Lebensraum wild lebender Tierarten.

#### Bewertung der Auswirkungen

Die ggf. vorkommenden Fledermäuse werden auf Grund ihrer nächtlichen Lebensweise weniger durch den Lärm und die Bewegungen während der Bauphase beeinträchtigt als durch die dauerhafte Veränderung ihres Jagdgebietes. Eine erhebliche Betroffenheit ist voraussichtlich nicht gegeben, da es sich nur um einen kleinen Teil des üblicherweise ausgedehnten Jagdgebietes handelt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen wäre daher nur für den Fall gegeben, dass Sommerquartiere, insbesondere Wochenstuben vorhanden und betroffen wären. Dies ist jedoch nicht zu erwarten, da letztlich nur von Tagesquartieren ausgegangen wird. Eine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Für die vorkommenden Vogelarten ist für allgemein verbreitete Gehölzbrüter von einem dauerhaften Verlust an Brutplätzen und/oder Nahrungshabitaten auszugehen.

Da auf Grund der Vorbelastungen vom Vorkommen wertgebender Arten nicht ausgegangen werden kann, sind durch die o.g. Beeinträchtigungen die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt. Damit ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG nicht erforderlich.

Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten werden nicht beeinträchtigt und damit auch keine hiermit geschützten Tierarten. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete liegen mehr als 7,5 km entfernt vom geplanten Sondergebiet, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

#### Schutzgut Pflanzen

Für die mit dem Bebauungsplan Nr. 118 vorgesehene Planung wurde unter Berücksichtigung der rechtsgültigen Planung des Bebauungsplans Nr. 112 eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biototypen durchgeführt. Danach gibt es im Plangebiet zwei höherwertige und auch geschützte Biotopbestände, den Knick am westlichen Rand des Plangebietes und den Redder am nördlichen Rand des Gebietes, die beide relativ artenreiche Gehölzbestände und ältere Eichen als Überhälter aufweisen.

Für die übrigen Flächen des Gebietes ist kleinflächig von einer gärtnerischen Gestaltung sowie großflächig von einer Überbauung und damit von einem geringen bzw. sehr geringen Biotopwert auszugehen.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

#### Bewertung der Auswirkungen

Für den Knick und den Redder ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 eine Überbauung vorgesehen. Damit gehen 291 m Knick und 1.049 m Redder verloren. Weiterhin werden geringwertige Biotopbestände (Grünflächen) überbaut, wobei zu erwähnen ist, dass auch innerhalb der neu geplanten Bauflächen Anteile von Grünflächen entstehen.

Befreiungen nach § 62 BNatSchG sind in Bezug auf Pflanzenarten nicht erforderlich, da bei der Bestandsaufnahme keine geschützten Arten festgestellt wurden.

### Schutzgut Boden

Für den größten Teil des Plangebietes ist gemäß Bebauungsplan Nr. 112 von überbauten Böden und damit von praktisch nicht mehr vorhandenen bzw. nicht mehr wirksamen Bodenfunktionen auszugehen. Dasselbe gilt für die vorhandenen Verkehrsflächen der Oderstraße, der Saalestraße und des dort benachbarten Parkplatzes.

Lediglich auf 20% der überbaubaren Flächen des festgesetzten Industriegebietes stehen gemäß Bebauungsplan Nr. 112 nicht überbaute Böden an, bei denen es sich ursprünglich um aus Sanden entstandene Feuchtpodssole und kleinflächig, entlang eines ehemaligen Grabens, um Gleye, d. h. um grundwasserbeeinflusste Böden, handelt. Für diese Böden ist jedoch durch die Anlage des Industriegebietes von starken anthropogenen Überformungen auszugehen.

### Bewertung der Auswirkungen

Aus der Sicht des Bodenschutzes ist im Hinblick auf die geplante städtebauliche Nutzung für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118 von einem geringen Konflikt auszugehen, da die Böden in der Gesamtschau aller Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Natürlichkeitsgrad, Archivfunktion, Regelungsfunktion) ein geringes bis sehr geringes Funktionspotenzial aufweisen.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes mit der festgesetzten zulässigen Bebauung und der Verkehrsflächen wird eine Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Dadurch gehen auf den zusätzlich zur rechtskräftigen Ausgangssituation versiegelten Flächen alle Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die überbaubaren Flächen und die Verkehrsflächen ergibt sich für den bisher nicht bzw. nicht in dem Umfang überplanten Bereich unter Berücksichtigung vorhandener bzw. als vorhanden geltender Versiegelungen eine maximal zulässige Neuversiegelung in einer Größenordnung von 1,6 ha, für die Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind.

Der geplante Bodenauftrag oder –abtrag im Bereich des im Ausgangszustand weitgehend ebenen Sondergebietes und der Straßen wird sich in einem Umfang bewegen, der für Baugebiete üblich ist.

### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind zwar quartäre Ablagerungen mit günstiger Durchlässigkeit, aber keine jungtertiäre Ablagerungen ausgebildet, und somit keine geologischen Schichten, die für die Grundwassergewinnung als Trinkwasser von Bedeutung sein könnten.

Oberflächengewässer sind gemäß Bebauungsplan Nr. 112 auch nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich im Bereich eines gemäß Bebauungsplan Nr. 112 geplanten Regenrückhaltebeckens ein Kleingewässer.

### Bewertung der Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wassers werden durch die zusätzliche Versiegelung verursacht, da keine Rückhaltung des Oberflächenwassers vor Ort, sondern eine Ableitung des anfallenden Wassers aus dem Gebiet in einen Vorfluter vorgesehen ist, so dass eine Versickerung an Ort und Stelle unterbleibt.

Es ist daher insgesamt davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Versiegelung in einer Größenordnung von 1,6 ha erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers verursacht werden, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

### Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für das Lokalklima auf, da es sich nicht im Bereich relevanter Kaltluftentstehungsgebiete befindet und wegen des hohen Versiegelungsgrades auch nicht von anderen positiv auf das Stadtklima wirkenden klimatischen Funktionen auszugehen ist. In Bezug auf die Luftqualität ist zumindest für die straßennahen Bereiche der B 205 von einer durch den Kraftfahrzeugverkehr verursachten Immissionsbelastung auszugehen, da Gehölzbestände, die hier Filterfunktionen übernehmen könnten, kaum vorhanden sind.

### Bewertung der Auswirkungen

Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme haben die Beseitigung von Vegetation zur Folge. Insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, die Schadstoffe aus der Luft zu filtern vermögen, kann zu Beeinträchtigungen führen. In Bezug auf das Schutzgut Luft wird dieses aber als unerheblich eingeschätzt, da die zu beseitigenden Gehölzflächen lediglich linear ausgeprägt und bereits durch benachbarte gewerbliche Bebauung und Straßen beeinträchtigt sind.

Bezüglich des Lokalklimas ist mit gewissen Auswirkungen infolge der Neuversiegelung von Flächen zu rechnen, die aber in dem insgesamt schon großflächig durch Bebauung geprägten Gebiet keine erhebliche Rolle mehr spielen, da von einer städtischen Überprägung und damit auch von stadtklimatischen Bedingungen bereits auszugehen ist.

### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die Lage am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Neumünster, der von großformatiger gewerblicher Bebauung und von Straßenverkehr bestimmt wird. Charakteristisch sind die zum Teil stark befahrenen Straßen an den Rändern des Gebietes sowie die gewerblich-industrielle Bebauung im Gebiet selbst, die zwar tatsächlich noch nicht vorhanden ist aber planungsrechtlich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 112 bereits besteht. Dementsprechend ist von einer sehr großflächigen Bebauung bzw. Versiegelung und großformatigen Baukörpern mit Höhen von bis zu 12 m auszugehen, die nur durch kleinflächige Grünflächen begleitet werden.

Naturnah wirkende Strukturen sind der Redder am nördlichen Rand des Gebietes und der Knick am westlichen Rand, die zu einer Eingrünung des Gebietes beitragen. Außerdem ist von einem Gehölzstreifen entlang der B 205 auszugehen, auch wenn dieser tatsächlich erst in Teilabschnitten vorhanden ist.

### Bewertung der Auswirkungen

Durch den höheren Versiegelungsgrad in Verbindung mit größeren Gebäudehöhen als bisher zulässig waren, kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Da aber für den größten Teil des Gebietes bereits von großflächiger gewerblicher Bebauung auszugehen ist und auch das Umfeld überwiegend durch gewerbliche Bebauung und starken Straßenverkehr geprägt ist, ist insgesamt nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Das Gleiche gilt für Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung, die wegen der Lage abseits von Wohngebieten und zwischen Gewerbegebieten nur eine geringe Bedeutung hat und lediglich durch die Beseitigung eines durch Gehölzstrukturen gesäumten Weges (im Bereich des Redders) betroffen ist.

### Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Als sonstige Sachgüter kommen die vorhandenen Straßen sowie die (bisher noch nicht realisierten) gewerblichen Bauten in Betracht.

### Bewertung der Auswirkungen

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sachgüter werden zwar z. T. verändert, jedoch ist auch hierfür nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Überbauung bisher nicht überbauter bzw. als bebaut anzunehmenden Teilbereiche des Industriegebietes sowie die stärkere Ausnutzung der Bauflächen führt zu einer Verstärkung des städtischen Charakters des Gebietes, der jedoch in großen Teilen schon besteht, so dass die Beeinträchtigungen der Landschaft und auch der landschaftsbezogenen Erholung nicht als erheblich einzuschätzen sind.

Ausgehend von der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist mit erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Schutzgut Menschen im Kreuzungsbereich Altonaer Straße / Oderstraße zu rechnen.

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm entsprechend der TA-Lärm und werden eingehalten. Die zusätzliche Belastung durch das geplante DOC ist mit der Nachbarschaft verträglich. Die Belastung durch Gewerbelärm ist damit nicht erheblich.

Bezogen auf den Verkehrslärm kommt es bereits durch die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2020 zu einer Überschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte und tlw. der Sanierungswerte (nachts) für Verkehrslärm an der Altonaer Straße außerhalb des Plangebietes. Bei der Realisierung der Planung (Prognose-Planfall) ist mit einer erheblichen Erhöhung des Beurteilungspegels von 3,6 dB(A) bis 4,2 dB(A) im Kreuzungsbereich der Altonaer Straße / Oderstraße zu rechnen, bedingt durch den Bau einer Lichtsignalanlage. Die Zunahmen liegen ansonsten unterhalb der Erheblichkeitsschwelle 3 dB(A) und tlw. unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Realisierung der Planung führt somit nicht zu erheblichen Auswirkungen.

Der Naturhaushalt ist in Bezug auf mehrere Schutzgüter betroffen, und zwar hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen (Biotope) in erheblichem Maße.

Es werden ca. 1,5 ha Flächen neu versiegelt mit den entsprechenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Als Biotopbestände sind ein Knick (291 m) und ein Redder (1.049 m) durch Überbauung / Flächeninanspruchnahme betroffen.

Für die genannten Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 1,1 ha für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie ca. 3,1 ha für Knick und Redder erforderlich, die außerhalb des Plangebietes zu realisieren sind.

Geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen, jedoch geschützte Tierarten in gewissem Umfang, und zwar allgemein verbreitete Gehölzbrüter unter den Vögeln und ggf. Fledermäuse, da eine Nutzung der Knickstrukturen als (gering bedeutsames) Jagdhabitat und von Tagesquartieren in älteren Einzelbäumen nicht ausgeschlossen werden kann. Ein über die o.g. Erfordernisse hinausgehender zusätzlicher Ausgleich ist für die Beeinträchtigung der genannten Arten(-gruppen) nicht erforderlich.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die für die Sondergebietsflächen vorgesehenen Flächen weiterhin in der festgesetzten gewerblich-industriellen Nutzung verbleiben bzw. wird die bauliche Entwicklung voranschreiten, bis die festgesetzte Ausnutzung erreicht ist.

Der Knick am Westrand und der Redder am Nordrand werden erhalten bleiben, aber von der gewerblich-industriellen Bebauung eingegrenzt bleiben.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und verharren auf dem heutigen, geringer wertigen ökologischen Niveau.

### Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch die weitere Versiegelung von Böden und die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen werden die Eigenschaften des Bodens in den betroffenen Bereichen verändern, z.B. die Wärmeleitfähigkeit, wodurch sich auch das Mikroklima ändert. Zudem wirken sich die Bodenversiegelungen auch auf das Schutzgut Wasser aus: Der Oberflächenabfluss nimmt zu; es ist mit einer Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildung zu rechnen.

Durch die Beseitigung eines Knicks und eines Redders gehen Lebensräume für die spezifische Pflanzen- und Tierwelt verloren bzw. wird die Lebensraumqualität für Tiere, die auf diese Biotope angewiesen sind, eingeschränkt. Darüber hinaus beeinflussen Gehölze positiv das Mikroklima in der Form, dass die Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die Planung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen verändert. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan jedoch nicht zu erwarten.

### **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

#### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

##### **• Schutz des Bodens vor baubedingten Beeinträchtigungen**

Der von Baumaßnahmen betroffene Oberboden wird vor Beginn der Baudurchführung gemäß DIN 18300 sachgemäß ausgebaut und zwischengelagert. Er wird nach Abschluss der Baumaßnahmen im Geltungsbereich wieder verwendet, z.B. im Bereich neu anzupflanzender Gehölzbestände. Für den Bau erforderliche Zuwegungen und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, werden nach Abschluss der Bauphase wieder zurückgebaut und gelockert.

##### **• Verwendung von Baumaschinen und -fahrzeugen, die dem neuesten Stand der Lärmmindertechnik entsprechen, sachgerechter und vorsichtiger Umgang mit Öl-, Schmierstoffen, Treibstoffen**

Zur Minderung von Lärmbelastungen für Erholungssuchende, die die Umgebung nutzen, sollen Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden, die dem neuesten Stand der Lärmmindertechnik entsprechen.

Zur Vermeidung von Belastungen des Bodens, der Oberflächengewässer und des Grundwassers erfolgt ein sachgerechter und vorsichtiger Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen.

##### **• Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Fauna**

Nach Möglichkeit sollten sowohl die Rodungsarbeiten, die gemäß § 24 Abs. 4 LNatSchG ohnehin zwischen 15.3. und 30.9. nur mit Ausnahmegenehmigung möglich sind, als auch die Arbeiten zur Bodenplanierung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeiten (Mitte April bis Juli / August) von Brutvögeln stattfinden. Falls das nicht möglich sein sollte, sind geeignete Vorkeh-

rungen zu treffen, die eine Betroffenheit von Niststätten ausschließen. Zu nennen ist hier vor allem der Beginn der Arbeiten vor der Brutzeit, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auf der Fläche keine Nester mehr besetzt werden.

• Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzbestände / Bäume während der Bauphase

Die Gehölzbestände bzw. Bäume, die für die Planung nicht zwingend beseitigt werden müssen, z.B. Einzelbäume im Bereich des geplanten Parkplatzes, werden während der Bauphase gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen geschützt. Auch die Lagerung von Bodenmassen in ihren Kronentraufbereichen ist nicht zulässig.

• Eingrünung zur Landschaft durch Gehölzbestände

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Landschaft werden die Sondergebietsflächen mit einem randlichen Gehölzstreifen eingegrünt.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die erheblich betroffenen Schutzgüter wurde im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan gemäß dem gemeinsamen Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' ein Ausgleichserfordernis ermittelt.

Für die genannten Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 1,1 ha für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie ca. 3,1 ha für Knick und Redder erforderlich.

Aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Geltungsbereich kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe nicht im Geltungsbereich vorgenommen werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden daher außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Die Maßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben und werden hier zusammengefasst wiedergegeben.

Flurstück 'Südlich Krötenbek' - Knickausgleich

Als Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redder im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 wird in der Gemarkung Wittorf, Flur 8, Flurstück 64 'Südlich Krötenbek', südwestlich in rd. 1,7 km Entfernung zum Plangeltungsbereich und östlich der Stadtgrenze zu Padenstedt, ein gleichwertiger Ausgleich erbracht.

Die 40.861 m<sup>2</sup> große Fläche wurde von der Stadt Neumünster erworben. Das Flurstück 64 ist eine mit der UNB der Stadt Neumünster abgestimmte Ökopoolfläche der Stadt. Nach Abzug der für die B-Pläne Nr. 268B und Nr. 110, 3. Änderung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben für den B-Plan Nr. 118 noch 21.871 m<sup>2</sup> im Südtail des Flurstücks.

Auf diesen 21.871 m<sup>2</sup> ist, in Anlehnung an die Maßnahmen im Nordteil, ein gestuftes Gehölz zu entwickeln. Hierzu sind nach Umbruch der Grasnarbe auf 65% der Fläche artenreiche, gestufte Gehölzinseln aus standortheimischen Arten als Initialpflanzung anzupflanzen sowie auf 35% der Fläche Gräser-Stauden-Sukzessionsflächen zu entwickeln.

#### Flurstück 'SWN-Fläche' - Knickausgleich

Als Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redderabschnitt im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 wird auf dem Flurstück 27/6 westlich der Altonaer Straße und nördlich der B 205, entlang der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze, ein ebenerdiger, 10 m breiter und 350 m langer Gehölzstreifen aus standortheimischen Arten angelegt.

#### Flurstück 'Bohmrade' - Knickausgleich

Das 42.400 m<sup>2</sup> große Flurstück 33 der Flur 40 zwischen Rau- und Stovergraben, nördlich Hahnknüll, ist eine Ausgleichspoolfläche der Stadt Neumünster auf der ein naturnaher Laubwaldbestand durch Aufforstung entwickelt wird. Als weitere Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redderabschnitt im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 werden hier auf dem Flurstück 5.571 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

#### Flurstück 'SWN-Fläche' – Ausgleich für Eingriffe in Boden und Wasser

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Boden und Wasser im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 wird westlich, in ca. 600 m Entfernung zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118, ein Teil einer ehemals mit Pferden beweideten Intensiv-Grünlandfläche in extensives Grünland umgewandelt.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Wittorf, Flur 8, Flurstück 27/6 und hat eine Gesamtfläche von 27.233 m<sup>2</sup>. Sie liegt westlich der Altonaer Straße, nördlich der Auffahrt zur B 205. Westlich grenzt eine Ackerfläche und nördlich neben einem Redder der B-Plan Nr. 114 'Grünordnung Wittorf-Süd' an das Flurstück.

Die Fläche wird in 2007 von der Stadt Neumünster erworben. Von der UNB wurde für das Flurstück auf Grund des bestehenden ökologischen Wertes der Fläche ein Aufwertungsfaktor von 0,75 festgelegt, so dass von den 27.233 m<sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen anrechenbare 20.425 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Auf dem Flurstück werden 14.352 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Boden und Wasser im B-Plan Nr. 118 in Anspruch genommen.

Die Fläche grenzt direkt südlich an den B-Plan Nr. 114 'Grünordnung Wittorf-Süd'. Hier sind neben flächigen Gehölzpflanzungen auch extensiv gepflegte Gras- und Hochstaudenfluren als Entwicklungsziel festgelegt. Die offenen Flächen sind im 2-Jahres-Rhythmus wechselseitig zu mähen, das Mähgut ist abzufahren, Verbuschungen sind zu entfernen.

Für das Flurstück 27/6 ist ebenfalls eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Wiese vorgesehen. Dafür werden folgende Maßnahmen geplant:

- In den ersten 2 Jahren zweischürige Mahd ab dem 15.06., Abfuhr des Mähgutes, danach einschürige Mahd ab 15.07.
- Alternativ: extensive Beweidung vom 01.05. bis 31.10., Tierbesatz am Aufwuchs angepasst max. 6 GVE (Rinder) oder 3 GVE (Pferde) bezogen auf die Gesamtfläche
- Verschließen der Drainage-Gruppen zwei Jahre nach Beginn der Extensivierung.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Keine Düngung der Fläche.

- Keine Absenkung des Wasserstandes.
- Keine Bodenbearbeitung im Zeitraum vom 25. März bis 31. Oktober.
- Die Fläche darf nicht gewalzt werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind den Eingriffen die entsprechenden Ausgleichserfordernisse sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

| Eingriff                 |                       | Ausgleichserfordernis   |                      | vorgesehener Ausgleich   |                                    |
|--------------------------|-----------------------|---|----------------------|--|------------------------------------|
| Art                      | Umfang                | Art   | Umfang               | Art  | Umfang                             |
| <b>SCHUTZGUT BODEN</b>   |                       |   |                      |  |                                    |
| Versiegelung von Flächen | 15.377 m <sup>2</sup> | Aufgabe intensiver landw. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biotoptyp  | 7.689 m <sup>2</sup> | <u>Außerhalb Geltungsbereich:</u><br>Ausgleichspoolfläche 'SWN-Fläche'<br>anrechenbarer Faktor 1:0,75<br>In Anspruch genommene Fläche <sup>1</sup> | 10.252 m <sup>2</sup>              |
| <b>SCHUTZGUT WASSER</b>  |                       |   |                      |  |                                    |
| Versiegelung von Flächen | 15.377 m <sup>2</sup> | Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort; wenn nicht möglich: Aufgabe intensiver landw. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biotoptyp | 3.075 m <sup>2</sup> | <u>Außerhalb Geltungsbereich:</u><br>Ausgleichspoolfläche 'SWN-Fläche'<br>anrechenbarer Faktor 1:0,75<br>In Anspruch genommene Fläche <sup>2</sup> | 4.100 m <sup>2</sup>               |
| <b>Flächensummen</b>     |                       |   |                      | In Anspruch genommene Fläche   | <u><b>14.352 m<sup>2</sup></b></u> |
|                          |                       | <u><b>10.764 m<sup>2</sup></b></u>  |                      |  |                                    |

| Eingriff  |         | Ausgleichserfordernis  |                                      | vorgesehener Ausgleich   |  |
|---|---------|--|--------------------------------------|--|--|
| Art   | Umfang  | Art  | Umfang                               | Art  | Umfang   |
| <b>LANDSCHAFTSBESTANDTEILE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ</b> |         |  |                                      |  |  |
| Verlust von Knick und von Redderabschnitten                                 | 1.340 m | Anlage von Knicks<br>Oder<br>Anpflanzung von Gehölzflächen: Linear auf 'SWN-Fläche', flächig mit Randflächen aus Gras-Staudenflur auf Fläche 'Südlich Krötenbek' | 6.878 m<br><br>30.942 m <sup>2</sup> | <u>Außerhalb Geltungsbereich:</u><br>Anpflanzung von Gehölzflächen:<br>- auf 'SWN-Fläche'<br>- auf Fläche 'Südlich Krötenbek'<br>- auf Fläche 'Bohmrade' | 3.500 m <sup>2</sup><br>21.871 m <sup>2</sup><br><u>5.571 m<sup>2</sup></u><br>30.942 m <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> in Anspruch genommene Fläche 10.252 m<sup>2</sup> x 0,75 = 7.689 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche

<sup>2</sup> in Anspruch genommene Fläche 4.100 m<sup>2</sup> x 0,75 = 3.075 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche

#### **4. Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

In der Innenstadt von Neumünster steht kein Standort zur Realisierung einer Verkaufseinrichtung mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung, es sei denn, es würden erhebliche städtebauliche Beeinträchtigungen in Kauf genommen. Die verkehrliche Anbindung, insbesondere für den ruhenden Verkehr, wäre mit erheblichen Zusatzkosten behaftet.

Die möglichen Alternativstandorte in den Innenstadtrandlagen sind entweder nicht groß genug, haben nicht den richtigen Flächenzuschnitt, sind z. T. mit Altlasten behaftet und sind verkehrstechnisch nicht unproblematisch.

Das Industriegebiet Süd käme zwar für eine derartige Nutzung – nach der Durchführung von entsprechenden Bauleitplanverfahren – in Frage, scheidet aber wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit in entsprechender Größe aus, es sei denn vorhandene Betriebe würden umgesiedelt.

#### **5. Zusätzliche Angaben**

##### 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge, Planungen und Gutachten:

- Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Brien-Wessels-Werning 1999)
- 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster, Vorentwurf, Stand 18.07.2007
- Bebauungsplan Nr. 118 Stadt Neumünster, Vorentwurf, Stand 18.07.2007
- Bebauungsplan Nr. 112, 2. Änderung Stadt Neumünster aus 1997
- Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Neumünster aus 1993
- Naturschutzfachliche Kurzstellungnahme zur Grünlandfläche an der Altonaer Straße / Auffahrt B 205 in Neumünster Süd (Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider, November 2003)
- Oberflächenentwässerung Designer-Outlet-Center Neumünster: Vermessung, Grundlagenermittlung, Konzept (Ingenieurgesellschaft Losch, Mai 2007)

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichserfordernisse wurde der gemeinsame Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus 1998 angewendet. Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen / Biotop orientiert sich an KAULE 1991<sup>3</sup> und dessen Weiterentwicklung. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser beruht auf MARKS et al. 1992<sup>4</sup>, AG BODENKUNDE 1982<sup>5</sup> und BUNDESVERBAND BODEN 1999<sup>6</sup>. Weitere Bewertungsmethodiken zu den anderen Schutzgütern sind der UVS zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst bzw. dem zugehörigen Faunistischen Fachgutachten entnommen.

<sup>3</sup> Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart

<sup>4</sup> Marks, Robert et al. (Hrsg.) 1992 : Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229. Trier.

<sup>5</sup> AG Bodenkunde 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover.

<sup>6</sup> Bundesverband Boden (BVB) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung – Berlin.

## 5.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

## 5.3 Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt eine fachliche Überwachung gewährleisten. Im anschließenden Monitoring wird in Zeiträumen von ca. 2 – 5 Jahren geprüft, ob die beabsichtigte Entwicklung der Flächen erreicht wurde bzw. eingesetzt hat. Falls sich hierbei ergeben sollte, dass die Entwicklung anders als erwartet verläuft, wird von der Gemeinde überprüft, ob und in welcher Weise die Pflegemaßnahmen zu modifizieren sind.

Soweit die Auswirkungen von Lärm bei den lärmtechnischen Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage von Verkehrsprognosen und Nutzungsprognosen ermittelt wurden, wird zu einem späteren Zeitpunkt überprüft, ob der zu Grunde gelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

## **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel um die Errichtung eines, mit der Landesregierung abgestimmten, Designer-Outlet-Centers in Neumünster zu ermöglichen.

Der für diesen Bereich bislang gültige Bebauungsplan Nr. 112, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ trifft hierzu keine gesonderten planungsrechtlichen Festsetzungen und soll deshalb durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ ersetzt werden.

Mit der Inbetriebnahme des geplanten DOC ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das durch eine entsprechende Wegweisung in seinen Auswirkungen minimiert werden kann. Trotzdem kommt es u. a. durch die Installation einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Altonaer Straße / Oderstraße zu einer relevanten Lärmpegelerhöhung von > 3 dB(A) die für die angrenzende Wohnnutzung als erheblich anzusehen ist. Um diese Auswirkungen abzufedern, ist zu prüfen, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern u. a.).

Eine gewisse Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt haben der westlich gelegene Knick und der nördlich gelegene Redder. Hier ist von einem Vorkommen allgemein verbreiteter Gehölzbrüter und damit vom Vorkommen geschützter Arten auszugehen, da alle Vogelarten mindestens besonders geschützt sind. Weiterhin ist ein Vorkommen von Fledermäusen, und damit von streng geschützten Tierarten möglich.

Für den Knick und den Redder ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 eine Überbauung vorgesehen. Damit gehen 291 m Knick und 1.049 m Redder verloren. Weiterhin werden geringwertiger Biotopbestände (Grünflächen) überbaut, wobei zu erwähnen ist, dass auch innerhalb der neu geplanten Bauflächen Anteile von Grünflächen entstehen.

Da auf Grund der Vorbelastungen vom Vorkommen wertgebender Tierarten nicht ausgegangen werden kann, sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG durch die Knickverluste nicht erfüllt. Damit ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG nicht erforderlich.

Es werden ca. 1,5 ha Flächen neu versiegelt mit den entsprechenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Für die genannten Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 1,1 ha für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie ca. 3,1 ha für Knick und Redder erforderlich, die außerhalb des Plangebietes zu realisieren sind.

Als Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redder im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 wird in der Gemarkung Wittorf, Flur 8, Flurstück 64 'Südlich Krötenbek', südwestlich in rd. 1,7 km Entfernung zum Plangeltungsbereich und östlich der Stadtgrenze zu Padenstedt, ein gleichwertiger Ausgleich erbracht.

Auf 21.871 m<sup>2</sup> ist ein gestuftes Gehölz zu entwickeln. Hierzu sind auf 65 % der Fläche artenreiche, gestufte Gehölzinseln aus standortheimischen Arten als Initialpflanzung anzupflanzen sowie auf 35% der Fläche Gräser-Stauden-Sukzessionsflächen zu entwickeln.

Als Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redderabschnitt im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 wird auf dem Flurstück 27/6 westlich der Altonaer Straße und nördlich der B 205, entlang der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze, ein ebenerdiger, 10 m breiter und 350 m langer Gehölzstreifen aus standortheimischen Arten angelegt.

Das 42.400 m<sup>2</sup> große Flurstück 33 der Flur 40 zwischen Rau- und Stovergraben, nördlich Hahnknüll, ist eine Ausgleichspoolfläche der Stadt Neumünster auf der ein naturnaher Laubwaldbestand durch Aufforstung entwickelt wird. Als weitere Teil-Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Knicks und einen Redderabschnitt im Zuge der Bebauung im Gebiet des B-Planes Nr. 118 werden hier auf dem Flurstück 5.571 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Auf dem Flurstück 27/6 westlich der Altonaer Straße werden auch 14.352 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Boden und Wasser im B-Plan Nr. 118 in Anspruch genommen. Für das Flurstück ist eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Wiese vorgesehen. Von der UNB wurde für das Flurstück auf Grund des höheren Ausgangswertes der Fläche ein Aufwertungsfaktor von 0,75 festgelegt, so dass von den 14.352 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen 10.764 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

Neumünster, den 4. September 2007  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Heilmann)

**Anlagen:**

- Anlage 1 Verträglichkeitsuntersuchung DOC (Februar 2007)
- Anlage 2 Verkehrsuntersuchung DOC (März 2007)
- Anlage 3 Ergänzende Verkehrsuntersuchung DOC (April 2007)
- Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung DOC (Februar 2007)