Stadt Neumünster

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118
„Sondergebiet Oderstraße – (FOC)“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
04	**Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR – 10.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
05	**Oberfinanzdirektion Kiel, Abteilung LV - über Landesbauamt Itzehoe**	Keine Stellungnahme abgegeben.
06	**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau**	Keine Stellungnahme abgegeben.
07	**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau, über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg**	Keine Stellungnahme abgegeben.
08	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein**	Keine Stellungnahme abgegeben.
09	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 7 (Technischer Umweltschutz)**	Keine Stellungnahme abgegeben.
14	**Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster – 30.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
22	**Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH**	Keine Stellungnahme abgegeben.
23	**Stadtwerke Neumünster GmbH**	Keine Stellungnahme abgegeben.
53	**Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Bauaufsichtsbehörde**	Keine Stellungnahme abgegeben.
55	**Fachdienst Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten - 06.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
61	**Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Fachdienst Regionalentwicklung – 30.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
62	**Amt Bordesholm für die Gemeinden Bordesholm, Loop, Mühbrook, Negenharrie, Schönbek und Wattenbek**	Keine Stellungnahme abgegeben.
63	**Amt Nortorfer Land für die Gemeinde Krogaspe und die Stadt Nortorf – 31.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
64	**Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Wasbek - 06.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
65	**Amt Mittelholstein für die Gemeinden Ehndorf und Padenstedt – 13.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
66	**Landrätin des Kreises Plön, Kreisplanung - 14.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
67	**Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinden Großharrie und Tasdorf**	Keine Stellungnahme abgegeben.
68	**Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Bönebüttel – 09.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
69	**Landrat des Kreises Segeberg, Kreisbauamt Stadt Bad Segeberg, Der Bürgermeister – 27.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
70	**Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Groß Kummerfeld – 16.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
71	**Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Boostedt - 16.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
72	**Amt Bad Bramstedt Land für die Gemeinde Großenaspe - 02.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
73	**Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister, Fachdienst Stadtentwicklung – 30.03.2017** Die Stadt Neumünster beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung im bestehenden Designer Outlet Center. Im Rahmen der Begründung des geplanten Vorhabens werden Aussagen zum Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und im Bereich „Inhalt der Planung“ zur städtebaulichen Verträglichkeit der Änderungen getroffen. Die Aussagen zu den jeweiligen Bereichen basieren auf der Ursprungsplanung zum DOC, der Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse (Juli 2012) und einer gutachterlichen Überprüfung / Bewertung des konkreten Vorhabens, die in die Begründung dieses Vorhabens eingeflossen ist. Das Ergebnis dieser Überprüfungen / Bewertungen ist, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Versorgungszentren in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind und das Vorhaben dementsprechend nicht den raumordnerischen Zielvorgaben entgegensteht. Bei der Betrachtung der jeweiligen spezifischen Warengruppen wurden lediglich im Bereich Sportartikel die Auswirkungen für Itzehoe aufgrund des Warenhausverlustes von Karstadt als kritisch angesehen. Da jedoch in diesem Fall eine erneute Einzelhandelsnutzung stattgefunden hat,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Nichtberücksichtigung.** Im Jahr 2016 wurde von dem Betreiber des DOC ein Bericht zum „Monitoring des DOC in Neumünster (2006 bis 2015)“ vorlegt. In dieser gutachterlichen Untersuchung wurden die Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsraum im Einzelnen betrachtet und bewertet. Darin wurde auch die Stadt Rendsburg näher betrachtet. Im Ergebnis wurde für Rendsburg festgestellt: *Im Hauptgeschäftsbereich von Rendsburg sind abgesehen von marktüblichen Anbieterwechseln, kleineren Sortimentsumstrukturierungen oder Betriebserweiterungen keine wesentlichen Veränderungen der Verkaufsfläche in den relevanten Warengruppen zu beobachten. Die Schließung der 2006 noch vorhandenen Karstadt-Filiale, die das Angebot bei Schuhen/Lederwaren, Haushaltsware sowie Heimtextilien verringert hat, konnte durch Betriebserweiterungen (u. a. ID Sievers) im Textilbereich sogar mehr als kompensiert werden. Der Sonderstandort „Friedrichstädter Straße“ ist erst seit 2013 im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes als Sonderstandort eingeordnet worden und als relevanter Standort Bestandteil dieser Untersuchung.*

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	wird auch dieser Aspekt als nicht schädlich eingeschätzt. Negative Auswirkungen für die Nachbargemeinden sind somit insgesamt nicht zu erwarten.	Im Sortiment Sportartikel etc. ist die Verkaufsfläche in Rendsburg - nur bezogen auf den Hauptgeschäftsbereich – zwischen 2006 und 2015 von 950 qm VK auf 1.250 qm VK angestiegen.
	Diese Einschätzung der Verdrängungswirkung wurde von der Stadt Rendsburg schon im Rahmen der Stellungnahme der Entwicklungsagentur zum Einzelhandels- und Entwicklungskonzept der Stadt Neumünster als nicht vertretbar aufgezeigt. Hier wurde darauf hingewiesen, dass die Annahme, das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Rendsburg präsentiere sich insgesamt attraktiv und stabil – mit Ausnahme der Betriebsschließung von Hertie, nicht den Ergebnissen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Rendsburger Raum (REHK) entspricht.	Bezogen auf das gesamte Rendsburger Stadtgebiet fand sogar ein Anstieg von 950 qm VK auf 1.950 qm VK statt. Das Gesamtergebnis im Monitoring-Bericht statuiert: • Überschlägig betrachtet hat sich die Einzelhandelsstruktur in den Kommunen des Untersuchungsraums positiv entwickelt • Veränderungen in den relevanten Branchen sind z. T. methodisch bedingt oder lassen sich auf betriebsinterne Verkaufsflächen und Sortimentsverschiebungen zurückführen • Städtebaulich negative Auswirkungen, die auf das DOC und die dort angebotenen Sortimente zurückzuführen wären, lassen sich nicht herleiten und somit auch nicht begründen
	Die gutachterliche Stellungnahme zeigte auf, dass bereits 2010 anlässlich einer Untersuchung noch innenstadtverträglicher Ausbauspielräume im EKZ Eiderpark festgestellt wurde, dass die Rendsburger Innenstadt nur eingeschränkt belastbar ist und die zumutbare Belastungsgrenze auf max. 5 % Umsatzabgabe je Einzelsortiment beschränkt. „Nachdem sich die Vorbelastung der Innenstadt im Rahmen der Fortschreibung des REHKs auch bei vertiefter Analyse bestätigt hat, sollte dieser Schwellenwert bis auf weiteres auch für künftige Projektuntersuchungen beibehalten werden.“	Aufgrund der Anregungen, die zur vorliegenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 vorgetragen wurden, hat die Stadt Neumünster darüber hinaus eine aktuelle Evaluierung der Wirkungsweise und Auswirkungen des DOC auf die Neumünsteraner Innenstadt und benachbarte zentrale Orte beauftragt. Diese aktuelle Betrachtung beinhaltet als Ausgangslage sowohl den umgesetzten zweiten Bauabschnitt des DOC als auch das neue Einkaufszentrum Holsten Galerie in der Innenstadt Neumünsters. Die Ergebnisse der Evaluierung werden Ende Juni 2017 erwartet; die abschließende Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Bauleitplanung wird von der Selbstverwaltung im Zuge des Satzungsbeschlusses getroffen. Spätestens dazu werden die Ergebnisse der Evaluierung vollständig vorliegen und in die Abwägung eingeflossen sein.
	Eine durch die Stadt Neumünster zugesagte Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme bei einem bauleitplanerischen Vorhaben, ist in der Begründung nicht zu erkennen, da die zu Grunde gelegten Standortvoraussetzungen der Stadt Rendsburg nicht verändert wurden. Auch hätte die Stadt Rendsburg neben der Stadt Itzehoe aufgrund der Geschäftsaufgabe von Hertie zumindest im Bereich Sportartikel Berücksichtigung finden müssen, jedoch nicht mit dem dort von der Stadt Neumünster aufgezeigten Ergebnis der Verträglichkeit.	
	Aufgrund der strukturellen Schwäche und Verwundbarkeit der Rendsburger Innenstadt weist die Stadt Rendsburg erneut darauf hin, dass die in der gutachterlichen Stellungnahme der Entwicklungsagentur aufgeführten Anregungen und Bedenken auch bei diesem Vorhaben Berücksichtigung finden müssten.	Im Übrigen ergibt sich die zitierte Belastungsgrenze von max. 5 % Umsatzabgabe für die Rendsburger Innenstadt aus einer der Leitlinien für die künftige Einzelhandelssteuerung im GEP-Raum, d. h. innerhalb des Planungsraums vom Regionalen Einzelhandelskonzept für den Rendsburger Raum (s. Kap. 6.4 des REHK). Diese Belastungsschwelle mag zur Sondierung innenstadtverträglicher Ausbauspielräume innerhalb des eigenen Planungsraums dienen; eine unmittelbare Anwendbarkeit für das Oberzentrum Neumünster ist jedoch nicht abzuleiten.
	Die Stadt Rendsburg sieht eine Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken der Entwicklungsagentur zum EHK bei der vorgelegten Bauleitplanung als unumgänglich an und äußert hier die starke Befürchtung, dass die Art und Weise der Durchführung der Bauleitplanung einer „Salami-Taktik“ entspricht, der schlussendlich kein wirksames planerisches Instrument mehr entgegengesetzt werden kann.	Die konsequente Einhaltung der bisherigen und geplanten Festsetzungen beim DOC zu Sortimenten, Verkaufsflächen, DOC-Warenbesonderheiten etc. wird über ein turnusmäßiges Monitoring dauerhaft überprüft und mittels Vertragsstrafen abgesichert.
	Aus diesem Grund kann die Stadt Rendsburg der vorgelegten Bauleitplanung nicht zustimmen und muss sie ablehnen.	Insgesamt ergibt sich, dass durch die Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Stadt Rendsburg zu erwarten sind. **Fazit**: Die Anregungen werden im Übrigen nicht berücksichtigt. Die vorgelegte Planung wird nicht eingestellt; die Planinhalte werden nicht geändert.

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
74	**Stadt Itzehoe, Der Bürgermeister, Bauamt / Stadtplanungsabteilung – 24.03.2017** Im Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 ist die Stadt Itzehoe als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 118 hatte die Stadt Itzehoe bereits am 24.10.2007 eine Stellungnahme abgegeben und die Beeinträchtigung ihrer Versorgungsfunktion und Schwächung des Wirtschaftsraumes Itzehoe durch das Designer Outlet Center (DOC) dargelegt. Bisher konnte gutachterlich nicht belegt werden, dass der Betrieb des DOC keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklungen des Einzelhandels in Itzehoe hat. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Angebotsqualifizierung und Sortimentserweiterung würde die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere des Einzelhandels weiter beeinträchtigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Schwächung der Innenstadt kommt. Die Stadt Itzehoe verweist auf die in der Stellungnahme genannten Bedenken zum DOC und spricht sich gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus.	**Nichtberücksichtigung.** In 2016 wurde von dem Betreiber des DOC ein Bericht zum „Monitoring des DOC in Neumünster (2006 bis 2015)“ vorlegt. In dieser gutachterlichen Untersuchung wurden die Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsraum im Einzelnen betrachtet und bewertet. Darin wurde auch die Stadt Itzehoe näher betrachtet. Im Ergebnis wurde für Itzehoe festgestellt: In der Itzehoer Innenstadt hat die Karstadt-Schließung zu Verkaufsflächenrückgängen im Bereich Sport sowie Schuhe/Lederwaren und Haushaltswaren geführt. Die Neueröffnung des Stör-Carrees an gleicher Stelle federte die Betriebsaufgabe jedoch einigermaßen ab bzw. führte sogar zu einer Verkaufsflächensteigerung im Bereich Bekleidung. Sortimentsumstrukturierungen im Modehaus B & H verringerten ebenfalls das Angebot im Sportsektor zugunsten der VK für Bekleidung. Da die Abgrenzung des zentralen Hauptgeschäftsbereichs in dem 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept enger gefasst ist als in 2006, ist dies ein weiterer Grund für einzelne „Verkaufsflächenrückgänge“ und nicht zwangsläufig auf Betriebsaufgaben zurückzuführen. …“ Das Gesamtergebnis im Monitoring-Bericht statuiert: • Überschlägig betrachtet hat sich die Einzelhandelsstruktur in den Kommunen des Untersuchungsraums positiv entwickelt • Veränderungen in den relevanten Branchen sind z. T. methodisch bedingt oder lassen sich auf betriebsinterne Verkaufsflächen und Sortimentsverschiebungen zurückführen • Städtebaulich negative Auswirkungen, die auf das DOC und die dort angebotenen Sortimente zurückzuführen wären, lassen sich nicht herleiten und somit auch nicht begründen Aufgrund der Anregungen, die zur vorliegenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 vorgetragen wurden, hat die Stadt Neumünster darüber hinaus eine aktuelle Evaluierung der Wirkungsweise und Auswirkungen des DOC auf die Neumünsteraner Innenstadt und benachbarte zentrale Orte beauftragt. Diese aktuelle Betrachtung beinhaltet als Ausgangslage sowohl den umgesetzten zweiten Bauabschnitt des DOC als auch das neue Einkaufszentrum Holsten Galerie in der Innenstadt Neumünsters. Die Ergebnisse der Evaluierung werden Ende Juni 2017 erwartet; die abschließende Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Bauleitplanung wird von der Selbstverwaltung im Zuge des Satzungsbeschlusses getroffen. Spätestens dazu werden die Ergebnisse der Evaluierung vollständig vorliegen und in die Abwägung eingeflossen sein. Im Übrigen wird die konsequente Einhaltung der bisherigen und geplanten Festsetzungen beim DOC zu Sortimenten, Verkaufsflächen, DOC-Warenbesonderheiten etc. über ein turnusmäßiges Monitoring dauerhaft überprüft und mittels Vertragsstrafen abgesichert. Insgesamt ergibt sich, dass durch die Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Stadt Itzehoe zu erwarten sind. **Fazit**: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
		vorgelegte Planung wird nicht eingestellt; die Planinhalte werden nicht geändert.
75	**Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt - 28.03.2017** Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 die Belange der Landeshauptstadt Kiel nicht berührt werden. Da ausschließlich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 geändert werden sollen (Änderungen innerhalb des angegebenen Sortiments) gehen wir aufgrund der relativen Geringfügigkeit von keinen wesentlichen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Kiel aus, so dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
76	**Stadt Bad Oldesloe**	Keine Stellungnahme abgegeben.
77	**Stadt Norderstedt, Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Fachbereich Planung – 13.03.2017**	Keine Stellungnahme abgegeben.
78	**Stadt Bad Segeberg, Der Bürgermeister, Amt für Bauen und Umwelt - 15.03.2017** Mit Ihrem Schreiben vom 1. März 2017 fordern Sie uns als Nachbargemeinde gem. § 2 (4) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auf. Anregungen bezüglich der Belange des Umweltschutzes werden seitens der Stadt Bad Segeberg nicht geäußert. Unabhängig davon nimmt die Stadt Bad Segeberg zu der o. g. Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung: Durch die geplanten Änderungen, insbesondere der Sortimentsergänzung im Bereich Lebensmittelspezialitäten und Drogerie- und Körperpflegeartikel, der Öffnung für sonstige Rand- und Nebensortimenten der Erweiterung der Flächen für Gastronomie und strukturgefährdende Auswirkungen auf die Stadt Bad Segeberg zu erwarten. Wirtschaftliche Veränderungen ziehen gleichzeitig auch städtebauliche Auswirkungen nach sich, die einen zunehmenden Verlust qualitativ hochwertiger Angebote in der Bad Segeberger Innenstadt erwarten lassen. Damit wird das Engagement der Stadt, ein urbanes Zentrum mit einem attraktiven Einzelhandelsangebot zukunftsfähig aufzustellen, deutlich behindert. Bereits vorgenommene private und öffentliche Investitionen in die Innenstadt werden bei den zu erwartenden Umverteilungsprozessen wertlos und führen zukünftig dazu, dass geplante öffentliche und private Vorhaben in Frage gestellt werden. Der Einzelhandel befindet sich derzeit ohnehin in einer brisanten Neustrukturierung mit massiven Auswirkungen auf die gewachsenen Einkaufszentren. Stagnierenden Umsätzen steht der ungebrochene Trend zum Flächenwachstum und Onlineverkauf gegenüber, was insbesondere auf die Innenstadtlagen der Kleinstädte einen enormen Druck ausübt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Nichtberücksichtigung.** In 2016 wurde von dem Betreiber des DOC ein Bericht zum „Monitoring des DOC in Neumünster (2006 bis 2015)“ vorlegt. In dieser gutachterlichen Untersuchung wurden die Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsraum im Einzelnen betrachtet und bewertet. Darin wurde auch die Stadt Bad Segeberg näher betrachtet. Im Ergebnis wurde für Bad Segeberg festgestellt: *Die nach 2006 erfolgten Eröffnungen von Charles Vögele und C & A führen zu einem Verkaufsflächenanstieg im Bad Segeberger Textilhandel. Darüber hinaus sind , abgesehen von marktüblichen Anbieterwechseln, kleiner Sortimentsumstrukturierungen oder Betriebserweiterungen, keine wesentlichen Veränderungen der Verkaufsfläche zu beobachten.* Das Gesamtergebnis im Monitoring-Bericht statuiert: • Überschlägig betrachtet hat sich die Einzelhandelsstruktur in den Kommunen des Untersuchungsraums positiv entwickelt • Veränderungen in den relevanten Branchen sind z. T. methodisch bedingt oder lassen sich auf betriebsinterne Verkaufsflächen und Sortimentsverschiebungen zurückführen • Städtebaulich negative Auswirkungen, die auf das DOC und die dort angebotenen Sortimente zurückzuführen

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	Entwicklungen, wie die Sortimentserweiterung im FOC Neumünster, sind in diesem Zusammenhang als äußerst belastend und standortgefährdend einzustufen. Zumal weitere in den letzten Jahren realisierte Vorhaben in Oberzentren, wie z. B. der CITTI-Park Lübeck oder Dodenhof in Kaltenkirchen, den Druck auf die umliegenden Innenstädte um ein weiteres erhöhen. Diese Stellungnahme gilt ebenfalls für den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.	wären, lassen sich nicht herleiten und somit auch nicht begründen Aufgrund der Anregungen, die zur vorliegenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 vorgetragen wurden, hat die Stadt Neumünster darüber hinaus eine aktuelle Evaluierung der Wirkungsweise und Auswirkungen des DOC auf die Neumünsteraner Innenstadt und benachbarte zentrale Orte beauftragt. Diese aktuelle Betrachtung beinhaltet als Ausgangslage sowohl den umgesetzten zweiten Bauabschnitt des DOC als auch das neue Einkaufszentrum Holsten Galerie in der Innenstadt Neumünsters. Die Ergebnisse der Evaluierung werden Ende Juni 2017 erwartet; die abschließende Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Bauleitplanung wird von der Selbstverwaltung im Zuge des Satzungsbeschlusses getroffen. Spätestens dazu werden die Ergebnisse der Evaluierung vollständig vorliegen und in die Abwägung eingeflossen sein. Im Übrigen wird die konsequente Einhaltung der bisherigen und geplanten Festsetzungen beim DOC zu Sortimenten, Verkaufsflächen, DOC-Warenbesonderheiten etc. über ein turnusmäßiges Monitoring dauerhaft überprüft und mittels Vertragsstrafen abgesichert. Insgesamt ergibt sich, dass durch die Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Stadt Bad Segeberg zu erwarten sind. **Fazit**: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die vorgelegte Planung wird nicht eingestellt; die Planinhalte werden nicht geändert.
79	**Stadt Wahlstedt**	Keine Stellungnahme abgegeben bzw. **siehe Nr. 78**
81.1	**Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, - Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung (StK 3) – 20.02.2017** (Planungsanzeige) Die Stadt Neumünster plant … (es folgt eine Wiedergabe der vom Betreiber beantragten Bebauungsplanänderungen, die dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 zugrunde lagen). Die Fortschreibung des Einzelhandles- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster, das am 22. November 2016 als gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Ratsversammlung Neumünster beschlossen worden ist, stellt zu dem sog. Sonderstandort Typ B DOC fest, dass eine Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikeln auf jeweils bis zu 300 m² Verkaufsfläche (spezialisierte Monolabel-Anbieter) innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht den städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster widerspricht. Die Landesplanung hatte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Errichtung des Designer-Outlet-Centers seinerzeit die Aufstellung und den Beschluss eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster für geboten gehalten, um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zen-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	trenstrukturen der Stadt aufzufangen. Die Fortschreibung des Konzeptes war auch aus Sicht der Landesplanung aufgrund der zwischenzeitlichen Errichtung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Holsten Galerie“ und des Entwicklungsdrucks im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sowie an den Sonderstandorten erforderlich. Das Konzept bzw. seine **Fortschreibung bildet für die Landesplanung weiterhin die entscheidende Grundlage** für die im Rahmen der Bauleitplanverfahren für das DOC und das innerstädtische Einkaufszentrums „Holsten Galerie“ erfolgten positiven landesplanerischen Stellungnahmen. Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt *vorläufig* Stellung: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (Reg.-Plan III). Das DOC als besondere Form des großflächigen Einzelhandels ist dem Makrostandort Oberzentrum Neumünster räumlich-funktional richtig zugordnet (Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010). Der Mikrostandort im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 118 liegt außerhalb des definierten Hauptgeschäftsbereichs der Stadt Neumünster und entspricht nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot nach Ziff. 2.8 Abs. 6 LEP 2010. Den Ausnahmetatbestand zur Überwindung des städtebaulichen Integrationsgebotes bildete seinerzeit u. a. der verbindliche Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster durch die Ratsversammlung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Vor diesem Hintergrund ist für die landesplanerische Bewertung der für das DOC geplanten Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung dessen Vereinbarkeit mit der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster von elementarer Bedeutung: <u>Zu 1. Ergänzung des Sortiments durch spezielle Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- / Körperpflege</u> Gegen die geplanten Anpassungen bzw. partiellen Flexibilisierungen im zulässigen Sortimentskonzept des DOC bestehen bezüglich der Zulassung von Verkaufsflächen für spezialisierte Monolabel-Anbieter aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in einer Größenordnung von 200 m² bzw. 250 m² je Warengruppe aus raumordnerischer Sicht auf der Basis der Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster keine grundsätzliche Bedenken. <u>Zu 2. Umschichtung von Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb der zulässigen Sortimente</u> Die geplante Umschichtung von Verkaufsflächenobergren-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	zen zu Gunsten der Warensortimente Schuhe / Lederwaren, Sportartikel sowie Uhren / Schmuck / Accessoires und zu Lasten der Warensortimente Wohneinrichtung und Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte ist nicht Bestandteil der Empfehlungen und Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster. Im Hinblick auf die geplanten maßvollen Verschiebungen der Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb der im DOC zulässigen Warensortimente ist die Landesplanung aber auf der Grundlage einer kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung bereit, ihre Bedenken zurückzustellen, wenn der Nachweis der Vereinbarkeit dieser Planinhalte mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster geführt wird. <u>Zu 3. Zulassung von Rand- und Nebensortimenten:</u> Die geplante Zulassung von Rand- und Nebensortimenten, die den Anforderungen an DOC-typische Waren entsprechen (und) nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes beanspruchen, auf bis zu 5 % der für das DOC zulässigen Verkaufsfläche von 20.000 m² (= 1.000 m² VK) ist nicht Bestandteil der Empfehlungen und Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandles- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster. Die Planinhalte sind letztlich trotz der Beschränkung auf DOC-typische Waren verbunden mit einer großflächigen Öffnung des DOC über die derzeit zulässige Sortimentsstruktur hinaus für weitere (zentrenrelevante) Warensortimente aller Art. Damit würde der Einstieg in den Ausstieg aus dem Grundkonzept des DOC bzw. der das DOC tragenden Bauleitplanung eingeleitet werden. Eine solche Vorgehensweise wird aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich abgelehnt, da wesentliche Auswirkungen auf die in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes definierten Zentren-Strukturen der Stadt Neumünster, hier insbesondere Zentrale Versorgungsbereiche, aber auch benachbarter Zentraler Orte nicht ausgeschlossen werden können. Die Landesplanung geht insoweit auch nicht davon aus, dass der Nachweis der Kompatibilität dieser Planinhalte mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geführt werden kann. <u>Zu 4. Erweiterung der Flächen für Gastronomie:</u> Gegen die geplante Erweiterung der zulässigen Fläche für gastronomische Betriebe von derzeit bis zu 1.000 m² auf bis zu 1.400 m² bestehen aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	**Berücksichtigung.** Die Stadt Neumünster hat im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt, in der die Vereinbarkeit der Planinhalte mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 sowie die städtebauliche Verträglichkeit überprüft wurde (siehe Junker + Kruse, 12.April 2017). Bezogen auf die geplanten Umschichtungen von Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb der zulässigen Sortimente wurde die Vereinbarkeit attestiert bzw. waren aus Gutachtersicht keine Bedenken zu erheben. **(Teil-) Berücksichtigung.** Die vorläufigen Planinhalte, zu denen hier seitens der Landesplanung stellunggenommen wird, wurden im weiteren Planungsprozess geändert. Die o. g. gutachterliche Stellungnahme von Junker + Kruse hat ergeben, dass die vom Betreiber beantragte Größenordnung für die Rand- und Nebensortimente als nicht verträglich einzuschätzen war. Der Verkaufsflächenanteil für Rand- und Nebensortimente wurde deshalb deutlich reduziert; das DOC-typische „Hersteller-Prinzip“ aufgenommen. Im Übrigen wird auf die Abwägungsempfehlungen zur Stellungnahme der Landesplanung vom 10.03.2017 (siehe Nr. **81.2**) verwiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Im Ergebnis stelle ich die Zustimmung der Landesplanung zur geplanten Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße UFC)“ und den damit verfolgten Planungsabsichten unter folgenden Maßgaben und Hinweisen / Empfehlungen in Aussicht: <u>I. Maßgaben:</u> 1. Nachweis der Vereinbarkeit der geplanten Umschichtung von Verkaufsflächenobergrenzen zugunsten der	**Berücksichtigung.** Der Nachweis wird über eine gutachterliche Stellungnah-

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	Warensortimente Schuhe / Lederwaren, Sportartikel sowie Uhren / Schmuck / Accessoires und zu Lasten der Warensortimente Wohneinrichtung und Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster. 2. Verzicht auf Zulassung von Rand- und Nebensortimenten II. Hinweise / Empfehlungen: In Abstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten wird empfohlen, den vorliegenden Planungsansatz sowie kürzlich öffentlich gewordene Hinweise über den angeblichen, zusätzlichen Verkauf eigens für das DOC gefertigter Waren zum Anlass zu nehmen, im Hinblick auf die 2007 zugrunde gelegte raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse eine Evaluation der Wirkungsweise und Verträglichkeit des DOC im Einzugsgebiet vorzunehmen.	me erbracht. Siehe oben. **(Teil-) Berücksichtigung.** Siehe oben. **Berücksichtigung.** Eine entsprechende Evaluierung wurde zwischenzeitlich von der Stadt Neumünster beauftragt. Die Ergebnisse dieser Evaluierung werden Ende Juni 2017 erwartet; die abschließende Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Bauleitplanung wird von der Selbstverwaltung im Zuge des Satzungsbeschlusses getroffen. Spätestens dazu werden die Ergebnisse der Evaluierung vollständig vorliegen und in die Abwägung eingeflossen sein.
	Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage entsprechend aussagekräftiger Planunterlagen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
81.2	**Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, - Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung (StK 3) – 10.03.2017** (Frühzeitige Beteiligung) Vom Stand des Verfahrens (frühzeitige TÖB-Beteiligung) zur geplanten Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 … sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen. Zu dieser Planung (Stand der Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG vom 20. Januar 2017) hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 20. Februar 2017 geäußert. Dabei hatte ich eine abschließende landesplanerische Stellungnahme auf der Grundlage entsprechend aussagekräftiger Planunterlagen angekündigt und die Zustimmung der Landesplanung zur geplanten Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ sowie den damit verfolgten Planungsabsichten unter Maßgaben und Hinweisen / Empfehlungen in Aussicht gestellt. Wesentliche inhaltliche Änderungen gegenüber dem Stand der Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG vom 20. Januar 2017, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind bei der Konkretisierung der Planunterlagen bzw. der Überführung der geplanten Maßnahmen zur Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung im bestehenden Designer-Outlet-Center (DOC) unter Beibehaltung der maximal zulässigen Ver-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	kaufsfläche (VK) vom 20.000 m² in die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der geplanten Zulassung von Rand- und Nebensortimenten vorgenommen worden. Rand- und Nebensortimente - die den Anforderungen an DOC-typische Waren entsprechen und - aus dem Markensortiment des jeweiligen Herstellers stammen oder in einem unmittelbaren funktionalen Bezug zum jeweiligen Hauptsortiment stehen, sollen nur noch auf bis zu 5 % (bisher 10 %) der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes, maximal aber auf 30 m² Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes, zugelassen werden. Zudem soll die Verkaufsfläche der Rand-und Nebensortimente nicht mehr als 2,5 % (§ 500 m² Verkaufsfläche, bisher 5 % = 1.000 m² VK) der Gesamtverkaufsfläche des DOC betragen. Trotz der mit diesen Planinhalten weiterhin verbundenen Öffnung des DOC über die derzeit zulässige Sortimentsstruktur hinaus für weitere (zentrenrelevante) Warensortimente führen diese Änderungen vor dem Hintergrund - der deutlichen Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für Rand- und Nebensortimente innerhalb des DOC von bis zu 1.000 m² VK auf maximal 500 m² VK und - der Beschränkung des Warensortiments auf das Markensortiment des jeweiligen Herstellers oder den unmittelbaren funktionalen Bezug zum jeweiligen Hauptsortiment, aus raumordnerischer Sicht dazu, bisherige Bedenken zurückstellen zu können und zu einer anders lautenden Gesamtbewertung des Planvorhabens zu kommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die **zustimmende Gesamtbewertung** der Landesplanung zur vorgelegten Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.
	Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung der 3. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Grundlage einer kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung mit folgenden Maßgaben und Hinweisen nicht entgegen: I. Maßgaben: 1. Nachweis der Vereinbarkeit der geplanten Umschichtung von Verkaufsflächenobergrenzen zugunsten der Warensortimente Schuhe / Lederwaren, Sportartikel sowie Uhren / Schmuck / Accessoires und zulasten der Warensortimente Wohneinrichtung und Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster. 2. Nachweis der Vereinbarkeit der geplanten Rand- und Nebensortimente mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster. II. Hinweise / Empfehlungen: In Abstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten wird weiterhin emp-	 **Berücksichtigung.** Der Nachweis wird über eine gutachterliche Stellungnahme erbracht. Siehe oben. **Berücksichtigung.** Der Nachweis wird über eine gutachterliche Stellungnahme erbracht. Siehe oben. **Berücksichtigung.** Eine entsprechende Evaluierung durch ein Fachbüro wird von der Stadt Neumünster beauftragt. Die abschließende Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Bauleitplanung

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	fohlen, den vorliegenden Planungsansatz im Hinblick auf die 2007 zugrunde gelegte raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zum Anlass zu nehmen, eine Evaluation der Wirkungsweite und Verträglichkeit des DOC im Einzugsgebiet vorzunehmen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	im Zuge des Satzungsbeschlusses wird von der Selbstverwaltung erst dann getroffen, wenn die Ergebnisse der Evaluierung vollständig vorliegen und nicht zu einer Veränderung des Planentwurfs bzw. zur Einstellung des Verfahrens führen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
82	**Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26**	Siehe Stellungnahmen der Landesplanung, **Nr. 81.1 und 81.2** und hier insbesondere den Hinweis unter II:
84	**Handelsverband Nord – 30.03.2017** Wir danken Ihnen herzlich für die Möglichkeit, zu dem o. g. Planvorhaben Stellung zu nehmen. Das Planvorhaben sieht im Einzelnen folgende Änderungen vor: 1. Flexibilisierung von Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente ◦ Schuhe / Lederwaren + 300 m² ◦ Sportartikel + 300 m² ◦ Uhren / Schmuck + 100 m² ◦ Wohneinrichtung - 500 m² ◦ Glas / Porzellan / Keramik - 50 m² 2. Sortimentsergänzungen für Monolabel-Anbieter ◦ Lebensmittel + 200 m² ◦ Drogerie- und Körperpflegeartikel + 250 m² 3. Öffnung für Rand- und Nebensortimente ◦ Max. 5 % der Verkaufsfläche Fläche eines einzelnen Shops (max. jedoch 30 m² Verkaufsfläche je Shop) ◦ Insgesamt max. 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche des DOC 4. Erweiterung der Gastronomieflächen von derzeit 1.000 m² auf insgesamt 1.400 m². 5. Redaktionelle Änderungen, genauere Definition der Begrifflichkeiten. Wir haben bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neumünster zu den geplanten Sortimentsänderungen des DOC kritisch Stellung genommen und möchten an dieser Stelle noch einmal zu einzelnen Punkten der Planungsanpassungen wie folgt eingehen:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Sortimentsanpassungen und -ergänzungen Die Erweiterung des DOC um 5.000 m² ist noch nicht lang her, das zusätzliche Flächenangebot noch nicht voll ausgeschöpft, und somit ist die Wirkung auf die vorhandene Angebotssituation in und um Neumünster noch nicht abschließend bewertbar. Jetzt über weitere Sortimentsanpassungen für innenstadtrelevante Sortimente zu diskutieren, halten wir für ver-	**Nichtberücksichtigung.** Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Kompatibilität der Planänderung mit dem am 22. November 2016 von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster sowie zur städtebaulichen Verträglichkeit eingeholt (siehe Junker + Kruse, 12.April 2017).

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	früht und empfehlen daher abzuwarten, bis sich die Neumünsteraner Handelslandschaft auf die erheblichen Marktveränderungen durch die DOC-Erweiterung und durch den Bau der Holsten Galerie einstellen konnte.	
	Darüber hinaus bescheinigen die Gutachter im aktuellen Einzelhandelskonzept (EHK, vgl. S. 94) der Stadt Neumünster in den Sortimenten Schuhe/Lederwaren sowie Sport/Freizeit bereits eine gute quantitative Ausstattung, welche hohe Zentralitätswerte aufweist. Es folgt der Hinweis, dass durch die Vermarktung der noch nicht vermieteten Flächen der zweiten Ausbaustufe des DOC die Zentralitätswerte noch weiter steigen werden. Mit Blick auf den wachsenden Online-Handel, der die Marktsituation zusätzlich verschärfen wird, wird die Empfehlung ausgesprochen, den Fokus der Entwicklung für diese Sortimente dementsprechend auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu legen. Das vorliegende Planvorhaben läuft dieser Aussage des Gutachters zuwider. Dieselben Handlungsempfehlungen beschreiben die Gutachter für den Sortimentsbereich Uhren/Schmuck. Auch diese Warengruppe soll vornehmlich in der Innenstadt angesiedelt werden. Zudem sieht das bestehende Einzelhandelskonzept (vgl. S. 131) lediglich partielle Flexibilisierungen für Monolabel-Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege vor, nicht jedoch für die Sortimente Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Uhren/Schmuck. Vor diesem Hintergrund lehnen wird eine Erweiterung der Sortimentsgruppen Schuhe/Lederwaren, Sportartikel sowie Uhren/Schmuck zum jetzigen Zeitpunkt ab und empfehlen eindringlich, auch die Anpassungswünsche für die Monolabel-Anbieter aus dem Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel kritisch zu prüfen, da diese aus unserer Sicht insgesamt sehr wohl geeignet sind, die Attraktivität und insbesondere die Aufenthaltsqualität des DOC weiter zu stärken, was unweigerlich zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und anderer Nahversorgungsstandorte geschieht.	Die einzelnen Bausteine der geplanten Bebauungsplanänderung wurden darin jeweils durchgeprüft und bewertet. Die Aufnahme der beiden neuen Sortimentsgruppen Lebensmittelspezialitäten und Drogerie/Körperpflege in den beantragten maximalen Verkaufsflächenobergrenzen von 250 m² bzw. 200 m² VK steht aus Gutachtersicht nichts entgegen. Ebenso steht einer Veränderung der maximalen Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente (Schuhe/Lederwaren, Sportartikel und Uhren/Schmuck) aus Gutachtersicht nichts entgegen. Zudem ergibt sich kein Bedarf an weitergehenden gutachterlichen Analysen dazu. Hinsichtlich der einzelnen Argumente, auf die sich der Gutachter stützt, wird auf die Stellungnahme verwiesen.
	An dieser Stelle möchten wir auch noch einmal auf die deutlich gestiegene Leerstandsquote der Stadt Neumünster aufmerksam machen. Waren es in der letzten Untersuchung 2007 noch insgesamt 110 Leerstände stadtweit bei einer Quote von 16 %, sind es heute 155 Leerstände bei einer Quote von 21 % (vgl. EHK S. 45). Allein in der Neumünsteraner Innenstadt stehen lt. Einzelhandelskonzept 47 Ladenlokale leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 18 %! Schon bei den früheren 16 % haben die Gutachter Handlungsbedarf signalisiert. Mit Blick auf eine Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, sollten Entscheidungen zukünftiger Planvorhaben ganz klar zugunsten der Neumünsteraner Innenstadt getroffen werden.	Gemäß Bestandserhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in 2016 befanden sich ca. zwei Drittel aller Ladenleerstände im Stadtgebiet nicht in der Innenstadt, sondern in Streulagen. Die dabei geschätzte Leerstandsquote in der Innenstadt lag, - bezogen auf die Verkaufsfläche in der Innenstadt -, bei 10 %. Zudem konzentrieren sich die Leerstände in der Innenstadt vorwiegend in Rand- bzw. Nebenlagen, insbesondere in der Johannisstr., Kieler Str. und Christianstraße. Unabhängig davon bleiben Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereichs (und damit gleichzeitig zur Verminderung der Ladenleerstände) weiterhin wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.
	Öffnungsklausel für Randsortimente Bei dem DOC handelt es sich um einen Sonderstandort	**Nichtberücksichtigung.** Die o. g. fachgutachterliche Stellungnahme besagt

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
	des Typ B. Um den funktionalen Ergänzungscharakter dieser Standorte zu wahren und Angebotsüberschneidungen zu innerstädtischen Angeboten zu minimieren, sollen lt. Einzelhandelskonzept (vgl. EHK S. 128) die vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente an diesen Standorten auf atypische Ausprägungen beschränkt sein. Mit einer Öffnungsklausel für Randsortimente besteht unserer Auffassung nach die Gefahr, durch weitere Produktüberschneidungen den Druck auf die bereits angeschlagene Neumünsteraner Innenstadt weiter zu erhöhen. Wir warnen zudem ausdrücklich davor, am Sonderstandort Rand- und Nebensortimente anzubieten, welche nicht aus dem Markenartikelsortiment des jeweiligen Herstellers stammen und lediglich in einem funktionalen Bezug zum Hauptsortiment stehen. Dies widerspricht unserer Auffassung nach, der Begriffsbestimmung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums für Markenartikel. Vielmehr bekäme das DOC dadurch die Prägung eines „normalen“ Shopping Centers und ist demnach abzulehnen. <u>Erweiterung der Gastronomieflächen</u> Die aktuell zulässige Gastronomiefläche von 1.000 m² ist bislang bewusst nicht größer gewählt und festgesetzt worden. Hiermit sollte gerade nicht die volle „Rundumversorgung“ im DOC zugelassen werden, um eine Wechselwirkung und Synergie mit anderen Stadtbereichen Neumünsters zu fördern. Die Besucher des DOC sollten noch Grund haben, mehr von der Stadt wahrzunehmen als das DOC Areal. Dies gilt es zu bedenken, wenn man diesbezüglich mehr zulässt. Wir empfehlen die Gastronomieflächen vor diesem Hintergrund nicht weiter auszubauen.	weiterhin: • Einer Öffnung für Rand- und Nebensortimente steht aus gutachterlicher Sicht dann nichts entgegen, wenn für diese Rand- und Nebensortimente ebenfalls das sogenannte „Hersteller-Prinzip“ sowie die besonderen Anforderungen an DOC-typische Waren gelten und quantitativ eine deutliche Reduzierung der maximal möglichen Verkaufsfläche aufgenommen wird. Diese Voraussetzungen werden in der überarbeiteten Entwurfsfassung erfüllt. Hinsichtlich der einzelnen Argumente, auf die sich der Gutachter stützt, wird auf die Stellungnahme verwiesen. **Nichtberücksichtigung.** Aus der o. g. fachgutachterlichen Stellungnahme ist zu entnehmen: • Einer Erhöhung der Gastronomiefläche auf insgesamt max. 1.400 qm steht aus Gutachtersicht nichts entgegen. Hinsichtlich der einzelnen Argumente, auf die sich der Gutachter stützt, wird auf die Stellungnahme verwiesen.
	Möglicherweise lassen sich durch die Änderung im Planvorhabe, einzeln betrachtet, keine gravierenden absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen erkennen. Nicht von der Hand zu weisen ist jedoch, dass die Sortimentsanpassungen und Erweiterungen mit innenstadtsensiblen Sortimenten in der Summe, der Attraktivität und insbesondere der Aufenthaltsqualität des Designer Outlet Centers zugutekommen und damit unweigerlich Umsatzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches nach sich ziehen. Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung empfehlen wir, dem Planvorhaben nicht zuzustimmen und zunächst den anderen Marktteilnehmern in und um Neumünster die Gelegenheit zu geben, sich auf die neue Wettbewerbssituation durch die DOC-Erweiterung und die Holsten Galerie einzustellen. Gerade mit Blick auf die Innenstadtsituation halten wir diese Empfehlung für geboten. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass die Geschäfte der Innenstadt durch Baumaßnahmen zur Umgestaltung des Großfleckens zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen und Umsatzeinbußen zu erwarten haben. Einen nochmal erhöhten Wettbewerbsdruck durch Genehmigung des Vorhabens am DOC-Standort halten wir für unvertretbar.	In der Umsetzungsphase vom DOC Neumünster hat sich herausgestellt, dass die tatsächliche Marktsituation in bestimmten Bereichen eine höhere Belegungsflexibilität erfordert. Zudem sind in der fast 10 Jahre zurückliegenden Ursprungsplanung bestimmte, für DOCs heute übliche und typische Angebote nicht berücksichtigt worden, so dass zum Erhalt der Attraktivität eine Anpassung erforderlich wird. Die veränderten Festsetzungen dienen der Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung des Ergänzungsstandorts DOC und damit nicht zuletzt der Wahrung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum. Zudem trägt die Planung dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung. **Fazit**: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die vorgelegte Planung wird nicht eingestellt; die Planinhalte werden nicht geändert.
85	**<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG) – 31.03.2017</u>**	Keine Anregungen vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Vorbringende Stelle sowie Anregung / Hinweis	Vorschlag zur **Berücksichtigung** / Begründung
86	**Wirtschaftsagentur Neumünster 21.03.2017** Wir erwarten positive Effekte! A Verbesserung der Wahrnehmung regional und lokal ansässiger Betriebe die durch die Sortimentsanpassung Chancen erhalten und nunmehr dort auch auf ihre Produkte am Standort aufmerksam machen können. B Nachhaltigkeit des DOC wird gestärkt, da in EKZ ein deutlicher Trend zu mehr Gastronomie und Convenience erkennbar und offensichtlich erfolgreich ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen bestätigen die gewählten Planinhalte.
88	**Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 - 06.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
98	**Stadtteilbeirat Wittorf – 06.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
100	**Seniorenbeirat der Stadt Neumünster – 06.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
101	**Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster - 06.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.
106	**Fachdienst Stadtplanung und -erschließung, Verkehrsplanung – 30.03.2017**	Keine Anregungen vorgetragen.

Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung

Neumünster, 18. Mai 2017