

## **BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 118 – SONDERGEBIET ODERSTRASSE (FOC) –**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ODERSTRASSE IM NOREDEN, DER SAALESTRASSE  
IM WESTEN, DER SÜDUMGEHUNG IM SÜDEN UND EINER NATURBELASSENEN GRÜN-  
FLÄCHE IM WESTEN - IM STADTTTEIL WITTORF



Luftbild (2016) - Übersichtsplan o. M.

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

Stand: 18.05.2017

## **INHALT DER BEGRÜNDUNG**

### **TEIL I**

- A. Grundlagen, Anlass und Ziel der Planung
- B. Inhalt der Planung
- C. Plandurchführung
- D. Städtebauliche Daten, Kosten und Finanzierung

### **Teil II Umweltbericht**

- 1. Einleitung
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 3. Schutz, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 4. Planungsalternativen
- 5. Maßnahmen zur Überwachung
- 6. Zusammenfassung

## Teil I: Inhalt

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	4
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	4
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel .....	4
3. Ausgangslage, Bestand .....	5
3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung) .....	5
3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung .....	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige Vorgaben .....	6
4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000.....	6
4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan, Raumordnung .....	6
4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster .....	8
4.4 Evaluierung der Auswirkungen des DOC .....	10
5. Verfahrenswahl .....	11
B. INHALT DER PLANUNG .....	11
1. Städtebauliches Konzept .....	11
2. Festsetzungen der Planänderung .....	12
2.1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet .....	12
2.2 Städtebauliche Verträglichkeit der Änderungen .....	13
2.3 Sonstige Festsetzungen.....	16
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	16
4. Umweltbelange .....	17
4.1 Verkehr .....	17
4.2 Lärm.....	18
4.3 Eingriff-/Ausgleich, landschaftspflegerische Maßnahmen.....	18
4.4 Altlasten - Altlastverdacht .....	18
C. PLANDURCHFÜHRUNG .....	19
1. Zeitvorstellungen.....	19
2. Bodenordnung.....	19
3. Kampfmittel, Archäologie.....	19
4. Rechtsfolgen .....	19
5. Monitoring .....	19
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	20
1. Flächenangaben .....	20
2. Kosten und Finanzierung .....	20
TEIL II Umweltbericht.....	20

## **A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte 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 Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind komplett durchzuführen. Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Aufgrund der Planungssituation, die eine punktuelle Überplanung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelssonderstandortes zum Ziel hat, war eine gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da die Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder indirekt betroffen waren.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Mit der im Jahre 2004 durchgeführten Novellierung des BauGB wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert; in der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden.

### **2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel**

Das knapp 10 ha umfassende Plangebiet liegt etwa 3 km südlich des Stadtzentrums an der Oderstraße, zwischen der Altonaer Straße und der Saalestraße. Der Plangebietsbereich erfasst das Grundstück Oderstraße 10 mit dem Designer Outlet Center Neumünster (DOC).

Das Plangebiet ist ausschließlich vom Einzelhandelssonderstandort DOC geprägt, der sich als ein gemeinsamer Gebäudekomplex mit dazugehöriger gemeinsamer Stellplatzanlage darstellt.

In den etwa 4 Jahren nach Eröffnung des 1. Bauabschnitts vom DOC in Neumünster hat sich das Center zu einer beliebten Shopping Destination für Menschen aus dem 90-Minuten Einzugsgebiet und weit darüber hinaus entwickelt. In 2015 haben mehr als 2 Millionen Menschen das DOC besucht. Der Anteil der Touristen, die als Besucher des DOC aufgrund der Entfernung zu ihrem Wohnort in Neumünster übernachten, ist stark angestiegen. Insbesondere bei Skandinavien ist das DOC zu einer beliebten Einkaufsdestination geworden, doch auch der Anteil anderer internationaler Besucher stieg.

Vor allem die Kundschaft der Shoppingtouristen erwartet von einem Outlet Center ein Angebot an Waren und Sortimenten, welches heute aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht zulässig ist. Von daher besteht bei dem Betreiber des Centers der

Wunsch, künftig solche Sortimente verkaufen zu dürfen. Zudem hat sich in der Belegung des Centers herausgestellt, dass die für einzelne Sortimente zulässige Verkaufsfläche hinsichtlich ihrer Nachfrage durch die Markenpartner als zu klein erwiesen haben. Andere Sortimente hingegen sind hinsichtlich ihrer zulässigen Verkaufsfläche überdimensioniert und es mangelt an entsprechender Nachfrage bei den Markenpartnern. Aus diesen Gründen wurde vom Betreiber beantragt, über eine Bebauungsplanänderung unter Beibehaltung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 qm eine Angebotsqualifizierung und untergeordnete Sortimentsanpassung im bestehenden DOC zu ermöglichen.

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 durchzuführen. Durch die Planänderung sollen eine Anpassung in der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Planung dient u. a. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Im gesamten Designer Outlet Center sind ca. 1.000 Arbeitsplätze (Voll- und Teilzeit) entstanden. Hinzu kommen die im Umfeld generierten Arbeitsplätze von Dienstleistern, Zulieferern und Logistikunternehmen (z. B. Gartenbau, Elektroanlagen).

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

#### **3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung)**

Der **Bebauungsplan Nr. 118** „Sondergebiet Oderstraße – (FOC)“ im Stadtteil Wirtorf hat in seiner **Ursprungsfassung** am 12.03.2009 Rechtskraft erlangt. Daraufhin wurde das Designer Outlet Center in zwei Bauabschnitten realisiert.

Die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118** wurde erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses zu schaffen. Diese Planergänzung wurde am 11.12.2014 rechtskräftig. Das Plangebiet der 1. Änderung liegt außerhalb des Ursprungsgebietes auf dem Eckgrundstück Saalestraße/nördlich Oderstraße.

Die **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118** zugunsten Zuordnung einer Mitarbeiter- und Überlaufstellplatzanlage erlangte am 24.11.2016 Rechtskraft. Auch dieses Planänderungsgebiet liegt außerhalb des Ursprungsgebietes auf Flächen nördlich der B 205 zwischen der Saale- und der Leinestraße.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf das Plangebiet des o. g. Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 2009.

#### **3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung**

Auf dem Grundstück Oderstraße 10 befindet sich das Designer Outlet Center mit einer davor gelagerten Stellplatzanlage.

Der ein- bis zweigeschossige Gebäudekomplex wurde im Village-Stil errichtet und umfasst ca. 120 Boutique-artige Shopeinheiten sowie gastronomischen Angebote; die Stellplatzanlage ist für ca. 950 Kraftfahrzeuge ausgelegt. Die weiteren ca. 2.100 Stellplätze des Centers befinden sich östlich der Saalestraße sowohl in einem Parkhaus als auch auf einem Mitarbeiter- und Überlaufparkplatz.



Die Bebauung nördlich des Plangebiets entlang der Oderstraße sowie östlich der Saa-lestraße ist gewerblich geprägt. Dort sind vor allem Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie Logistik-, Recycling-, Metallverarbeitungs- und Medizintechnikbetriebe angesiedelt.

## 4. Flächennutzungsplan und sonstige Vorgaben

### 4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000

Der Flächennutzungsplan 1990 (FNP) in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar.

Die vorliegende Bauleitplanung zur Sortimentsanpassung im großflächigen Einzelhandelskomplex ist von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes getragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990  
Stand 01/2017



Auszug aus dem Landschaftsplan 2000  
Stand 01/2017

Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet ebenfalls als Sonderbaufläche dar. Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan keine weiteren Zielaussagen. Die vorgelegte Planung ist mit den Aussagen der örtlichen Landschaftsplanung im Einklang.

### 4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan, Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist die gemeindliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Im LEP wie auch im Regionalplan ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 befindet sich in dem in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereich sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im Gemeindegebiet des Oberzentrums Neumünster.

Im LEP 2010, Ziffer 2.8 sind verschiedene Ziele der Raumordnung verankert, die bei der Planung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentren-relevanten Sortimenten zu beachten sind:

a) *Zentralitätsgebot*

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen“.

Die Stadt Neumünster ist als Oberzentrum eingestuft. Das Zentralitätsgebot wird erfüllt.

b) *Beeinträchtungsverbot*

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanten Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

In der gutachterlichen Überprüfung und Bewertung von Büro Junker + Kurse<sup>1</sup>, die dieser Begründung zugrunde liegt, wird ausgeführt, warum durch die geplanten Änderungen an den Festsetzungen zum DOC zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Versorgungszentren in benachbarten Gemeinden oder zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster zu befürchten sind. Zudem wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 zum Sonderstandort Typ B - DOC ausgeführt, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung in einem gewissen Rahmen erfolgen kann. Der Rahmen wird eingehalten; die Zielvorgabe aus dem Beeinträchtungsverbot wird erfüllt.

c) *Kongruenzgebot*

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein“.

Den Oberzentren vorbehalten sind daher

- einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben),
- Einkaufszentrum und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort.

Den Nachweis zur sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich wurde im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung geführt. Art und Umfang des Vorhabens, auch mit den geplanten Änderungen, entsprechen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde. Auch das Kongruenzgebot als Ziel der Raumordnung ist erfüllt.

d) *Städtebauliches Integrationsgebot*

---

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme, Junker + Kruse, 12.04.2017 zur Änderung des B-Planes Nr. 118 „SO-Oderstr.“

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig“.

Das städtebauliche Integrationsgebot wurde bei der Ursprungsplanung zum DOC eingehend behandelt und führte - einvernehmlich mit der Landesplanung - zur jetzigen Sondergebietsausweisung. Die nunmehr vorgesehenen geringfügigen Plananpassungen ändern daran nichts. Zudem werden in der Fortschreibung zum EHK für diesen Sonderstandort zugunsten einer zukunftsfähigen (Weiter-) Entwicklung bereits gewisse Ergänzungsoptionen aufgezeigt. Diese geplanten Qualifizierungen tragen zur Absicherung Standortes bei. Hierdurch wird die zentralörtliche Bedeutung Neumünsters gestärkt bzw. erhalten.

Im Hinblick darauf, dass der Sonderstandort DOC in seiner Atypik ein fester Bestandteil des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts zum Einzelhandel und damit in das räumlich-funktionale Standortstrukturmodell der Stadt integriert ist, wird das Ziel der Raumordnung ebenfalls erfüllt.

e) *Einbindung in ÖPNV-Netze*

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden“.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen der Buslinie 7 an der Oderstraße an das ÖPNV-Netz der Stadt angeschlossen. Der Grundsatz der Raumordnung zur ÖPNV-Einbindung ist somit erfüllt.

Eine Besonderheit ergibt sich daraus, dass es sich bei dem Vorhaben um Eröffnung von Umstrukturierungsmöglichkeiten für einen bereits existenten Standort handelt. Das Vorhaben der Stadt Neumünster, die bauleitplanerischen Festsetzungen an diesem Standort zu aktualisieren, wird durch den LEP grundsätzlich gestützt:

*„Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen“.*

Der Regionalplan in seiner Fortschreibung 2000 führt ergänzend aus, dass Neumünster mit der oberzentralen Funktion u. a. die landesplanerische Aufgabe hat, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, in dem entsprechende Einzelhandelsstandorte vorgehalten werden.

### **4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster**

Unter anderem im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Designer-Outlet-Center (DOC) hat die Stadt Neumünster im Dezember 2008 ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) verabschiedet. Dessen Fortschreibung wurde am 22. November 2016 von der Ratsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen. Kernpunkte des Konzeptes sind u.a.

- die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt“ als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel,
- die Festlegung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten, Sonderstandorten Typ A als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und Sonderstandorten Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels (Standorte Nortex und DOC), sowie

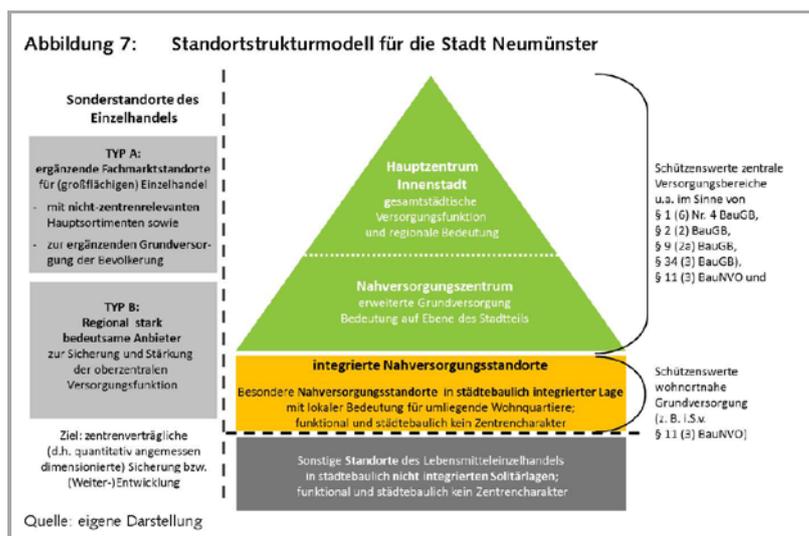
- der an den Sonderstandorten grundsätzlich restriktiv zu behandelnde, weitere Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen über den Bestandsschutz hinaus.

#### 4.3.1 Ziele und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung, Zentrenstruktur

In der Fortschreibung zum EHK wird festgestellt, dass sich das bisherige gesamtstädtische Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“ bewährt hat und deshalb weiterhin Gültigkeit behält. Somit wird der Einzelhandel weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenordnungen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte konzentriert.

Als Entwicklungsziele für den Neumünsteraner Einzelhandel werden die „Erhaltung und der Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum“ sowie die „Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes und der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur“ hervorgehoben (S. 99f). Ebenso werden die „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität“ sowie der „Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren“ angestrebt. Für die ergänzenden Einzelhandelssonderstandorte mit regionaler Ausstrahlungskraft wird eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung als Ziel formuliert (S. 102f).

In der Fortschreibung zum EHK wird folgende Zentrenstruktur festgelegt:



Quelle:  
Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016, Abbildung 7, S. 105

Mit diesem Strukturmodell wird die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit in den einzelnen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster vorgezeichnet.

#### 4.3.2 Sonderstandort Typ B

Die Fortschreibung des EHK enthält für Sonderstandorte des Typs B, zu denen unter anderem das Designer Outlet Center DOC gehört, folgende Aussagen:

- a) Die Sonderstandorte (Typ B) sind gekennzeichnet durch die Merkmale
  - gesamtstädtisches und überörtliches Einzugsgebiet/ oberzentrale Versorgungsbedeutung
  - Angebotsschwerpunkte in atypischen zentrenrelevanten Warengruppen (insbesondere Bekleidung) mit Alleinstellungsmerkmal in der Region
  - autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage
- b) Sonderstandorte des Typs B dienen wie bisher als funktionale Ergänzungsstandorte zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters

- c) Sonderstandorte des Typs B weisen eine umfangreiche Angebotsausstattung in zentrenrelevanten Sortimenten auf
- d) Grundsätzlich sind weitere Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den politisch beschlossenen und bauplanungsrechtlichen genehmigten Bestand hinaus - mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt - weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

#### 4.3.3 Sonderstandort „DOC“

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Neumünster in seiner in 2016 beschlossenen Fortschreibung führt zum Sonderstandort „DOC“ an der Oderstraße folgendes aus:

*„Die städtebauliche Verträglichkeit und zentrenverträgliche Gestaltung des Sonderstandortes DOC wurde im Vorfeld der Ansiedlung dezidiert gutachterlich untersucht und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert. Die Sicherung und Weiterentwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zur Wahrung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters sind im Rahmen der geltenden baurechtlichen bzw. anhängenden vertraglichen Festsetzungen fixiert: Nach bis zu 15.000 qm Verkaufsfläche in der ersten Ausbaustufe wird derzeit die zweite Ausbaustufe umgesetzt. Diese umfasst bis zu rund 5.000 qm so dass noch Erweiterungsmöglichkeiten am Standort bestehen. Die zentrenverträgliche Gestaltung in Bezug auf die einschränkenden Festsetzungen zu den dort zulässigen atypischen zentrenrelevanten Sortimenten wird über ein kontinuierliches Monitoring gewährleistet.“*

*Aktuell wird durch den Betreiber eine partielle Flexibilisierung des zulässigen Sortiment-Mixes angeregt. Konkret geht es dabei um die Zulässigkeit von Kleinstflächen für spezialisierte Monolabel-Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Gewünscht sind zulässige Sortiments-spezifische Gesamtflächen von bis zu maximal 300 qm je Warengruppe bezogen auf den Gesamtstandort DOC. Eine diesbezügliche Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen ist aus gutachterlicher Sicht unproblematisch und widerspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.“*

Grundsätzlich wird zu den Sonderstandorten (A und B) ausgeführt:

*„Bei der Weiterentwicklung der Sonderstandorte ist darauf zu achten, dass diese in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Hauptgeschäftsbereich Innenstadt) geschieht und sich weder zu Lasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt...“.*

#### **4.4 Evaluierung der Auswirkungen des DOC**

Gut 2 ½ Jahre nach Eröffnung des Designer Outlet Centers hat der Betreiber McArthurGlen eine ausführliche Analyse der bisherigen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen durch ein qualifiziertes Fachbüro durchführen lassen<sup>2</sup>.

Mit dieser Überprüfung sollte ein Beitrag zur Versachlichung der sehr emotional geführten Diskussion um das DOC leisten. Der Bericht zur Wirkungsanalyse wurde vom Büro Junker & Kruse im Januar 2016 vorgelegt.

Danach hat sich die Einzelhandelsstruktur in den Kommunen des Untersuchungsraumes (trotz DOC) positiv entwickelt. Städtebaulich negative Auswirkungen, die auf das DOC und die dort angebotenen Waren zurückzuführen wären, ließen sich nicht herleiten. Anhand des Indikators „innerstädtische Leerstands-Situation“ in der Neu-

---

<sup>2</sup> Monitoring des DOC in Neumünster (2006 bis 2015), Junker + Kruse, Januar 2016

münsteraner Innenstadt lassen sich auch keine vermeintlich schädlichen Auswirkungen durch die Eröffnung des DOC nachweisen. Auch die Ergebnisse von Passantenfrequenzmessungen zeigen, dass die Kundenströme im DOC nicht zu Lasten der Frequenzen der Innenstadtstandorte gehen, sondern – im Gegenteil – letztere noch zulegen konnten.

Im Zuge der 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 hat die Stadt Neumünster darüber hinaus eine aktuelle Evaluierung der Wirkungsweise und Auswirkungen des DOC auf die Neumünsteraner Innenstadt und benachbarte zentrale Orte beauftragt.

Als Ausgangslage werden darin sowohl der umgesetzte zweite Bauabschnitt des DOC als auch das neue Einkaufszentrum Holsten Galerie in der Innenstadt Neumünsters berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Evaluierung werden Ende Juni 2017 erwartet und Bestandteil der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

## **5. Verfahrenswahl**

Bei der Bebauungsplanänderung geht es um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit über 5.000 qm Geschossfläche. Nach § 3b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie Nr. 18.6 i. V. m. 18.8 aus Anlage 1 zum UVPG ist für eine derartige Planung eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Da durch die Planänderung abwägungsrelevante Umweltbelange berührt sein können, soll das Bauleitplanverfahren durch eine integrierte Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB begleitet werden. Hierin werden die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange näher untersucht und geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich dargestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung dargelegt. Es findet somit das Regelverfahren für Bebauungspläne nach §§ 3 und 4 BauGB Anwendung. Auf § 17 Abs. 1 des UVPG wird verwiesen.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 geht es darum, unter Beibehaltung der bisherigen maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 qm eine Angebotsqualifizierung und untergeordnete Sortimentsanpassung im bestehenden DOC zu ermöglichen.

Die Planänderung bezieht sich folglich ausschließlich auf die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im großflächigen Sondergebiet für Einzelhandel. Es ergeben sich inhaltlich folgende Änderungsbereiche:

- Umschichtung von Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb der bereits zulässigen Sortimente
- Sortimentsergänzung für spezielle Monolabel-Anbieter aus dem Bereich „Lebensmittelspezialitäten“ und „Drogerie- und Körperpflegeartikel“
- Öffnung für einen kleinen Anteil an sonstigen Rand- und Nebensortimenten
- Erweiterung der Flächen für Gastronomie
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen zur Klarstellung

In der zurückliegenden Umsetzungsphase hat sich herausgestellt, dass die tatsächliche Marktsituation in bestimmten Bereichen eine höhere Belegungsflexibilität erfordert und bestimmte, für DOCs heute übliche und typische Angebote bisher nicht berücksichtigt worden waren. Von daher ist eine Anpassung erforderlich.

Die veränderten Festsetzungen dienen der Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung des Ergänzungsstandorts DOC und damit nicht zuletzt der Wahrung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Neumünsters. Zudem trägt die Planung dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung.

## 2. Festsetzungen der Planänderung

### 2.1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet

Im Ursprungsbebauungsplan ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer Outlet Center DOC) als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hieran ändert sich durch die vorliegende Bauleitplanung nichts.

Auch das Grundgerüst der Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung und die maximale Gesamtverkaufsfläche von 20.000 qm bleiben unverändert. Es werden lediglich folgende Veränderungen vorgenommen:

#### a) Verschiebung der Verkaufsflächenobergrenzen in den zulässigen Sortimenten

Sortiment		Bisher		Neu		+/-
- Schuhe/Lederwaren		2.500 qm		2.800 qm		+ 300 qm VK
- Sportartikel		2.000 qm		2.300 qm		+ 300 qm VK
- Wohneinrichtung	von max.	1.000 qm	auf	500 qm	d. h.	- 500 qm VK
- Glas/Porzellan/Keramik		1.000 qm		950 qm		- 50 qm VK
- Uhren, Schmuck etc.		500 qm		600 qm		+ 100 qm VK

Die Verschiebungen der Verkaufsflächenobergrenzen sind vor allem deswegen erforderlich, weil bei der Planaufstellung davon ausgegangen wurde, dass sich die insgesamt 20.000 qm Verkaufsflächen genau auf die verschiedenen Sortimente verteilen lassen. Spielräume wurden nicht vorgesehen. Gleichzeitig wird von dem Vorhabenträger erwartet, die Verkaufsflächen vollumfänglich auszunutzen und entsprechend mit Shops zu belegen. Im Umsetzungsprozess wurde deutlich, dass so eine Art „Punktlandung“ fernab der Realität ist. Um das Center nachfragegerecht belegen zu können, muss eine gewisse Flexibilität gegeben sein. Zudem hat sich herausgestellt, dass zum Beispiel für das Sortiment Wohneinrichtung wegen fehlender Nachfrage deutlich weniger Verkaufsfläche benötigt wird und die Verkaufsflächenobergrenze hier heruntergesetzt werden kann.

#### b) Ergänzung der Sortimente um zwei Sortimentsgruppen

Sortiment		Neu	+/-
- Drogerie-/Körperpflege-/Kosmetikartikel	max.	250 qm	+ 250 qm VK
- Lebensmittelspezialitäten	max.	200 qm	+ 200 qm VK

Die Ergänzung der beiden Sortimentsgruppen „Drogerie-/Körperpflege-/Kosmetikartikel“ und „Lebensmittelspezialitäten“ sind erforderlich, um die von Kunden gewünschten und in vergleichbaren Centern ebenfalls vorzufindenden Markenshops bzw. Monolabels wie „Rituals“, „Kneipp“ oder „The Body Shop“ bzw. „Lindt“ oder „Haribo“ ansiedeln zu können. Dies trägt zur Angebotsqualifizierung bei.

- c) Einführen einer Ausnahmeregelung für sonstige Rand- und Nebensortimente in begrenztem Umfang und bei Einhaltung der „DOC-Besonderheiten“, auf
- max. 5 % der Verkaufsfläche eines einzelnen Shops, maximal jedoch 30 qm VK
  - insgesamt max. 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche des DOC (= 500 qm VK).

Diese „Öffnungsklausel“ ermöglicht den Mietern, künftig nicht ausschließlich ihr jeweiliges Hauptsortiment, sondern in geringem Umfang auch Rand- und Nebensortimente mit funktionalem Bezug zum jeweiligen Hauptsortiment verkaufen zu dürfen. Die deutliche Flächenbegrenzung für diese Rand- und Nebensortimente ist erforderlich, um die Grundkonzeption des DOC weiterhin zu sichern.

- d) Erweiterung der Gastronomieflächen von bisher 1.000 qm auf 1.400 qm Innenfläche; darüber hinaus werden geringe Verkaufsmöglichkeiten innerhalb der gastronomischen Betriebe aufgenommen, so dass z. B. das Café Starbucks die Möglichkeit bekommt, die von der Marke Starbucks hergestellten Trinkbecher u. ä. auf Kleinstflächen im Gastronomiebetrieb veräußern zu dürfen.

Die derzeit den Gästen zugängliche Aufenthaltsfläche der gastronomischen Angebote ist mit insgesamt maximal 1.000 qm zu klein bemessen, um damit die Bedürfnisse der Kunden langfristig zu befriedigen. Besonders an besucherstarken Tagen bilden sich nach Aussage des Betreibers vor den vorhandenen Gastronomiebetrieben lange Schlangen. Laut Kundenbefragungen wird dies in starkem Maße bemängelt. Die Ausweitung der Flächen für gastronomische Betriebe trägt somit dem tatsächlichen Bedarf Rechnung und dient ebenfalls der Qualifizierung.

- e) Verschiedene redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen

Im Laufe der Genehmigungs- und Umsetzungsphase hat sich herausgestellt, dass verschiedene Punkte in den derzeitigen Festsetzungen klarzustellen sind und hierzu redaktionelle Anpassungen erforderlich werden. Beispielsweise fehlte bisher eine eindeutige (quantitative) Definition zum Begriff „Zubehör/Accessoires“; eine Größenbeschränkung hierfür wird nunmehr ergänzt

Insbesondere in dem turnusmäßigen Monitoring wurde deutlich, dass „Taschen“ sowohl unter dem Sortiment „Schuhe/Lederwaren“, als auch unter dem Sortiment „Bekleidung“, und zwar als „Zubehör/Accessoires“ zulässig sind. Um hier eine eindeutige Zuordnung und Begrenzung zu schaffen, wurde ein anteiliger Schwellenwert für Zubehör/Accessoires eingeführt. Dadurch ist künftig eindeutig geregelt, bis wann z. B. Taschen noch als Zubehör/Accessoires gelten bzw. ab wann sie zur Sortimentsgruppe „Schuhe/Lederwaren“ zu rechnen sind. Gleiches gilt für die anderen Waren, die unter Festsetzung 1. c) als Zubehör/Accessoires-Artikel aufgelistet sind.

Schließlich ist aufgrund der Veränderungen nach a) bis c) in Textfestsetzung Nr. 6 der Mindestanteil der Verkaufsflächen für Damen-, Herren-, Kinder- und Säuglingsbekleidung einschl. Bekleidungszubehör von bisher mindestens 62 % auf nunmehr mindestens 55 % anzupassen. Der Schwerpunkt bleibt danach weiterhin auf dem Sortiment Bekleidung; lediglich der prozentuale Mindestanteil verringert sich.

## 2.2 Städtebauliche Verträglichkeit der Änderungen

In einer gutachterlichen Stellungnahme vom Büro Junker + Kruse<sup>3</sup> wurden die beabsichtigten Änderungen bzgl. der Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen näher untersucht und bewertet. Es wird dazu ausgeführt:

Zu a)

<sup>3</sup> Gutachterliche Stellungnahme, Junker + Kruse, 12.04.2017 zur Änderung des B-Planes Nr. 118 „SO-Oderstr.“

- Die beabsichtigten Verkaufsflächenreduzierungen werden logischerweise keine absatzwirtschaftlich relevanten Auswirkungen nach sich ziehen, so dass diese aus Gutachtersicht umsetzbar sind.
- Zu demselben Ergebnis kommt man, wenn es um die beabsichtigte Erweiterung im Bereich Uhren/Schmuck/Accessoires geht. Bereits im Grundlagengutachten (2007) wurde nachgewiesen, dass sich mögliche Auswirkungen aufgrund der „Geringfügigkeit“ des geplanten Verkaufsflächenumfangs in Verbindung mit der weiten Streuwirkung der Umsatzherkunft ausschließen lassen. Gleiches gilt nunmehr auch für die geplante Erweiterung um 100 qm. Auch hierdurch lassen sich keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erkennen, die darüber hinaus in städtebauliche Auswirkungen umschlagen könnten. Aus Gutachtersicht ist somit auch diese Erweiterung umsetzbar, ohne dass es weitergehender gutachterlicher Analysen bedarf.
- Im Bereich Schuhe/Lederwaren ist eine Erweiterung von 300 qm geplant. Dies entspricht einer relativen Erweiterung von 12%. Im dem Grundlagengutachten von 2007 wurden maximale Umsatzumverteilungen außerhalb von Neumünster und in zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung von bis zu rd. 3,5% prognostiziert. Würde man jetzt die beabsichtigte Erweiterung in das „alte Modell“ und die damals vorhandene Angebotsstruktur einstellen, so ergäben sich Werte, die maximal einen Wert von 4% außerhalb von Neumünster und in betroffenen zentralen Versorgungsbereichen erreichen würden. Die damals getroffenen Aussagen hätten somit – unter diesen Bedingungen - auch heute noch Bestand. Gleiches gilt für die getroffenen Aussagen für die Neumünsteraner Innenstadt. Denn sowohl für die Stadt Neumünster als auch die relevanten Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraum kommt hinzu, dass sich die Angebotssituation im Bereich Schuhe / Lederwaren (z.T. deutlich) verändert hat: es hat ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs bis zum Jahr 2015 stattgefunden. Ein möglicher „Tatbestand einer Vorschädigung“ kann somit für die relevant betroffenen Standorte ausgeschlossen werden. Würde man diese neuen Rahmendaten in das bewährte Berechnungsmodell einstellen, so ergäben sich geringere Umsatzumverteilungen für die einzelnen Standorte. Negative städtebauliche Auswirkungen wären somit zu verneinen. Aus Gutachtersicht ist somit auch diese Erweiterung umsetzbar, ohne dass es weitergehender gutachterlicher Analysen bedarf.
- Im Bereich Sportartikel ist eine Erweiterung von 300 qm geplant. Dies entspricht einer relativen Erweiterung von 15%. Im dem Grundlagengutachten von 2007 wurden maximale Umsatzumverteilungen außerhalb von Neumünster und in zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung von bis zu knapp unterhalb von 6 % prognostiziert. Würde man jetzt die beabsichtigte Erweiterung in das „alte Modell“ und die damals vorhandene Angebotsstruktur einstellen, so ergäben sich Werte, die maximal einen Wert von rd. 7 % außerhalb von Neumünster und in betroffenen zentralen Versorgungsbereichen erreichen würden. Die damals getroffenen Aussagen hätten somit - unter diesen Bedingungen - auch heute noch Bestand. Ggf. könnte es in der Innenstadt von Itzehoe zu höheren Umsatzumverteilungen kommen, da dort der Verkaufsflächenbestand aufgrund der Schließung des Warenhauses Karstadt rückläufig war. Allerdings hat sich hierdurch keine städtebaulich negative Situation ergeben, da das Warenhaus zwischenzeitlich zumindest teilweise wieder mit einer Einzelhandelsnutzung belegt wurde.

Diese Schlussfolgerungen gelten auch für die Neumünsteraner Innenstadt. Denn sowohl für die Stadt Neumünster als auch die relevanten Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraum kommt hinzu, dass sich die Angebotssituation im Bereich Sportartikel (z.T. deutlich) verändert hat: es hat ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs bis zum Jahr 2015 stattgefunden (Ausnahme Itzehoe – siehe vorstehend). Ein möglicher „Tatbestand einer Vorschädigung“ kann somit für die relevant betroffenen Standorte ausgeschlossen werden. Würde man diese neuen Rahmendaten in das bewährte Berechnungsmodell einstellen, so ergäben sich in der Regel geringere Umsatzumverteilungen für die einzelnen Standorte. Negative

städtebauliche Auswirkungen wären somit zu verneinen. Aus Gutachtersicht ist somit auch diese Erweiterung umsetzbar, ohne dass es weitergehender gutachterlicher Analysen bedarf.

Zu b)

- Im Vergleich zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche nehmen die angefragten Verkaufsflächen nur einen sehr untergeordneten Anteil ein.
- Auch im Vergleich zu den anderen, bisher zulässigen Sortimenten liegen die beiden Sortimente deutlich unterhalb der jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze.
- Bezogen auf das „Herstellerprinzip“, welches sowohl in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als auch dem städtebaulichen Vertrag verankert ist, ist es ausgeschlossen, dass beispielsweise ein Lebensmittelladen oder auch eine Parfümerie, die jeweils über ein breiteres Angebot verfügen und somit in direkte Konkurrenz z.B. zu Nahversorgungsstandorten oder vergleichbaren Angeboten in der Neumünsteraner Innenstadt (oder auch Nachbarkommunen) treten könnten, im DOC realisiert wird. Wie auch erste Ansätze in anderen FOCs/DOCs zeigen, kann es sich z.B. um einen Lindt- oder auch Kneipp-Shopp handeln, die für sich genommen nur eine sehr marginale Überschneidung mit typischen Anbietern innerhalb oder außerhalb der Neumünsteraner Stadtgebietes aufweisen. Eine mögliche Gefährdung im Sinne von Betriebsaufgaben, die wiederum in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen könnten, kann somit ausgeschlossen werden. Hierzu ist auch nicht die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse erforderlich, da durch die Geringfügigkeit der beantragten Verkaufsflächengrößenordnungen im Vergleich zu dem vorhandenen jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial einerseits sowie der gerade in diesen beiden Sortimentsgruppen z.B. hohen Wettbewerbsintensität (Lebensmittelmärkte, Randsortimentsanteile in Lebensmittelmärkten, Drogeriemärkte, Parfümieren) nennenswerte und für einzelne Standorte nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen von vornherein ausschließen lassen.
- Einer Aufnahme in die textlichen Festsetzungen mit den beantragten maximalen Verkaufsflächenobergrenzen steht aus Gutachtersicht nichts entgegen.

Zu c)

- Der Betreiber beantragt, eine Regelung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, die die Zulässigkeit von Rand- und Nebensortimenten regeln soll. Bisher sind diese, sofern sie nicht in den Katalog der ohnehin zulässigen Sortimente fallen, ausgeschlossen.
- Die beantragte Ergänzung zugunsten von Rand- und Nebensortimenten wurde gutachterlich geprüft. Um nicht in einen Widerspruch zu dem Konzept eines FOCs/DOCs zu geraten, soll auch für diese Waren das sogenannte „Herstellerprinzip“ gelten bzw. ein unmittelbarer funktionaler Bezug zum Hauptsortiment gegeben sein.
- Um eine schädigende Wirkung durch „Überdimensionierung“ von Rand- und Nebensortimente zu verhindern und gleichzeitig dem Betreiber gewisse Spielräume zu eröffnen, wird die Größenordnung hierfür auf max. 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb bzw. maximal 30 qm Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes beschränkt. Zudem darf die Gesamtverkaufsfläche der zulässigen Rand- und Nebensortimente einen Anteil an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des DOC von maximal 2,5% nicht überschreiten.

Zu d)

- Der Betreiber beantragt, die bisherige Regelung zur Begrenzung der Gastronomiebetriebe auf 1.000 qm zu ändern. Zukünftig soll eine Fläche von bis zu 1.400 qm möglich sein. Die beantragte Erweiterung umfasst somit eine Steigerung des zu-

lässigen Gastronomieflächenanteils an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des DOC (20.000 qm) von derzeit 5% auf dann 7%.

- Diese Erweiterung stellt einen geringfügigen Zuwachs dar, von dem keine negativen Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt zu erwarten sind.
- Diese Einschätzung wird auch dadurch untermauert, dass sich die Öffnungszeiten und insbesondere die Schließungszeiten sowohl der vorhandenen als auch der zukünftigen Gastronomiebetriebe an den Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe orientieren. Darüber hinausgehende Öffnungszeiten, z. B. in den Abendstunden oder an Sonntagen, sind als Sonderveranstaltungen eine Seltenheit.
- Die Gastronomiebetriebe sind somit ausschließlich auf die im DOC vorhandenen Arbeitsplätze und die Kunden des DOC ausgerichtet.
- Einer Anpassung der textlichen Festsetzungen mit der beantragten maximalen Flächenobergrenze steht aus Gutachtersicht nichts entgegen.

### **2.3 Sonstige Festsetzungen**

Die anderen Planungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 118 bleiben vollumfänglich bestehen.

## **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz erfolgt wie bisher über die Oderstraße mit Anschluss an die Altonaer Straße und Saalestraße sowie hierüber an die Bundesstraße 205. Die BAB 7 mit der Anschlussstelle Neumünster-Süd befindet sich rd. 4 Kilometer südwestlich vom Plangebiet.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bietet die Buslinie 7 eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Haltestellen „Designer Outlet“ (Oderstraße) und „Saalestr./Designer Outlet“ liegen unmittelbar am Plangebiet.

Die verkehrliche und sonstige Erschließung der Grundstücke verändert sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Gleiches gilt für Park-, und Stellplatzanlagen sowie Zu- und Abfahrten.

Bei der Oderstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße mit üblichem Ausbaustandard. Gemäß der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RAS 2006 ist sie als Gewerbestraße mit Erschließungsfunktion (ES IV) einzustufen. Bei diesem Straßentyp besteht eine rein verkehrliche Verträglichkeit bis zu einer Verkehrsstärke von ca. 18.000 Kfz/24h. Derzeit<sup>4</sup> beträgt die tägliche Verkehrsbelastung in der Oderstraße etwa 6.500 Kfz/24h.

---

<sup>4</sup> Verkehrsuntersuchung Altonaer Str., BDC Dorsch Consult, Juli 2016 (Zähltag: Donnerstag im Mai 2016)

## 4. Umweltbelange

### 4.1 Verkehr

Nach Aussage des Einzelhandelsgutachters<sup>5</sup> werden die beantragten Bebauungsplanveränderungen bei Neuvermietungen die Variabilität des Betreibers in einzelnen Sortimenten erhöhen. Zudem kann sich auch die Aufenthaltsdauer einzelner Besucher verlängern (z. B. durch die Angebotsausweitung im Bereich Gastronomie). Dies hat jedoch nicht zur Folge, dass die Gesamtverkaufsfläche als das entscheidende Kriterium zur signifikanten Steigerung der Kundenzahl - und damit auch das Pkw-Aufkommen – zunimmt. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die beantragten Veränderungen nur geringfügige Auswirkungen (bis maximal 5% Mehrverkehr vom prognostizierten DOC-induzierten Gesamtverkehr) auf den Kfz-Verkehr haben werden.

Im Zuge der 2. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118, bei der es um die Errichtung eines DOC-Überlaufparkplatzes für Kunden und Mitarbeiter ging, wurde die Prognose für den DOC-induzierten Ziel- und Quellverkehr pro Tag auf 10.500 Kfz/24h angesetzt. Hierbei wurden die komplette Ausnutzung der zulässigen 20.000 qm Verkaufsfläche im DOC und ein Samstag als kundenintensiver Verkaufstag zugrunde gelegt. Zudem wurden diverse Sicherheitszuschläge und „worst case“-Annahmen berücksichtigt, sodass der Wert von 10.500 Kfz/24 h als DOC-Gesamtverkehrsaufkommen bereits hoch angesetzt ist.

Würde sich durch die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung tatsächlich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens von max. 5 % ergeben, entspräche dies zusätzlichen 525 Kfz/24h bzw. 52 Kfz/h in der Spitzenstunde. Dieser theoretische Mehrverkehr würde sich in beide Richtungen, d. h. nach Osten und Westen, aufteilen.

Nach Einschätzung der städtischen Verkehrsplanung würde eine solche (zudem eher unwahrscheinliche) Verkehrserhöhung im Verhältnis zu den täglichen Verkehrsschwankungen nicht ins Gewicht fallen. Dieser fachlichen Einschätzung liegt zugrunde, dass die Bebauungsplanänderung zu einer internen Umverteilung und Attraktivitätssteigerung mit ggfs. längerer Kundenverweildauer, nicht jedoch zur Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche führt.

Die Knotenpunkte Oderstraße/Saalestraße sowie die Rampen zur B 205 wurden zuletzt in 2014 in einem dezidierten Verkehrsgutachten<sup>6</sup> untersucht. Der Knotenpunkt Oderstraße/Altonaer Straße hingegen wurde zuletzt in 2016 eingehend überprüft<sup>7</sup>. Beide Untersuchungen bestätigten eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an den betroffenen Knoten. Im Bereich der Rampen zur B 205 könnte zudem über veränderte Wegweisung oder Einbau einer Signalisierung eine Entlastung geschaffen werden, falls sich herausstellt, dass dort die Leistungsfähigkeit eingeschränkt ist und Probleme auftauchen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine aufwendige erneute Verkehrsuntersuchung der Knotenpunkte nicht gerechtfertigt. Eine Überprüfung wäre ggfs. dann zu veranlassen, wenn die bisher ungenutzten umfangreichen Flächenpotenziale im bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet Süd tatsächlich belegt sind.

Die abschätzende Betrachtung ergibt somit, dass weder heute noch durch die geplanten Veränderungen im DOC Verkehrsbelastungen erreicht werden, die zu verkehrsplanerischen bzw. verkehrstechnischen Unverträglichkeiten führen würden.

---

<sup>5</sup> Änderung des B-Planes Nr. 118, Gutachterliche Stellungnahme, Junker + Kruse, 18. April 2017

<sup>6</sup> Verkehrsgutachten zur 2. Ergänzung des B-Planes Nr. 118, SBI Hamburg, November 2014

<sup>7</sup> Verkehrsuntersuchung Altonaer Str., BDC Dorsch Consult, Juli 2016

## 4.2 Lärm

Im Rahmen der Ursprungsplanung zum Designer Outlet Center wurde im Jahr 2007 eine ausführliche schalltechnische Untersuchung erarbeitet<sup>8</sup>. Des Weiteren wurden sowohl zur 1. als auch zur 2. Änderung bzw. Ergänzung des B-Planes Nr. 118 entsprechende Lärmgutachten eingeholt. Im Umweltbericht, der gesonderter Teil dieser Begründung ist, wird unter Kap. 2.1 Näheres hierzu ausgeführt. Zusammenfassend ist folgendes festzustellen:

Sollte sich das Verkehrsaufkommen durch die Veränderungen im DOC auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes wider Erwarten tatsächlich um bis zu 5 % des Gesamtverkehrsaufkommens (vgl. Kap. 4.1) erhöhen, ergäbe sich eine Zusatzbelastung von + 525 Kfz/24h als Ziel- und Quellverkehr des DOC.

Dieser theoretische Mehrverkehr würde sich in der Oderstraße Richtung Osten und Westen zu etwa gleichen Teilen aufteilen. Am Kreuzungspunkt Oderstraße ergäbe sich daraus eine Mehrbelastung von bis zu 215 Kfz/24h. Auch mit dieser eventuellen Mehrbelastung würde der angenommene Wert zur Planfall-Prognose 2020+ bei Weitem nicht ausgeschöpft werden; eine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenlärm ist nicht zu befürchten.

Hinsichtlich des Gewerbelärms werden die Immissionsrichtwerte bisher deutlich unterschritten. Durch die mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 geplanten Sortimentsanpassungen und Qualifizierungen - ohne Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche - ist keine gravierende Veränderung zu erwarten. Ein Nachtbetrieb war und ist beim DOC nicht vorgesehen.

Eine erneute schalltechnische Untersuchung zur Abschätzung von eventuell verstärkten Lärmbelastungen ist aufgrund der hierdurch ggfs. ausgelösten, jedoch nicht-relevanten Verkehrszunahme nicht erforderlich (vgl. 4.1). Stattdessen wird davon ausgegangen, dass durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevante Veränderung der Gesamtlärmsituation ausgelöst wird.

## 4.3 Eingriff-/Ausgleich, landschaftspflegerische Maßnahmen

Da sich die Planänderung ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung im bestehenden Gebäudebestand des Designer Outlet Centers bezieht, sind mit der Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbundenen. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde im Zuge der Ursprungsplanung aufgestellt und der Ausgleich entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes erbracht. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

## 4.4 Altlasten - Altlastverdacht

Neumünster weist bekanntlich in seinem Stadtgebiet aufgrund seiner Vergangenheit zahlreiche Altstandorte und Altablagerungen auf. Im Zuge der Ursprungsplanung und anschließenden Umsetzung des DOC wurden alle altlasten-relevanten Aspekte ausführlich behandelt und geklärt.

Ein Hinweis unter dem Text Teil B der Bebauungsplanänderung bzgl. Verpflichtung zur Einschaltung der Fachbehörde ist entbehrlich.

---

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 118, LairmConsult, Februar 2007

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen**

Der Besitz der Verkaufs- und Gastronomieflächen im DOC in dem durch die Planänderung ermöglichten Rahmen ist ein dringliches Anliegen des Vorhabenträgers und soll zeitnah umgesetzt werden.

### **2. Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich komplett im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Grunderwerb zu öffentlichen Zwecken oder andere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Kampfmittel, Archäologie**

Im Stadtgebiet von Neumünster sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Da das Plangebiet bereits auf Grundlage der Ursprungsplanung vollständig bebaut wurde, sind keine weiteren Hinweise auf ggfs. erforderliche Kampfmitteluntersuchungen in die Planänderung aufzunehmen.

Grundsätzlich gilt nach § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Da das Plangebiet allerdings vor 6 bzw. 4 Jahren komplett mit dem Designer Outlet Center bebaut wurde, ist ein Hinweis im Textteil B auf eventuelle archäologische Denkmale im Plangebiet entbehrlich.

### **4. Rechtsfolgen**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Festsetzung Nr. 1) aus dem Ursprungsbebauungsplan von 2009 geändert und damit komplett ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 118, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B, bleiben unverändert bestehen.

Zusammengenommen erfüllen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 mit seiner 3. Änderung die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

### **5. Monitoring**

Um eine konzeptgetreue Umsetzung der Einzelhandelseinrichtung sicherzustellen wurde mit dem Betreiber und Vorhabenträger McArthurGlen bereits im Jahr 2008 ein eine Verpflichtung zum regelmäßigen Monitoring vereinbart worden. Diese Vereinbarungen werden auf Grundlage der Bebauungsplanänderung entsprechend angepasst.

Zur Überwachung von erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen (vgl. § 2a BauGB bzw. Anlage 1 zum BauGB) wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 118 und umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel:	8,75 ha	88,2 %
Verkehrsflächen	1,17 ha	11,8 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>9,92 ha</u></b>	<b><u>100 %</u></b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Planungskosten für Fachbeiträge werden vom Vorhabenträger getragen. Entsprechende Kostenübernahmeverpflichtungen wurden abgegeben.

Erschließungs- oder andere Kosten fallen nicht an.

Die Kosten für die Umsetzung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsstätten und Gastronomieflächen trägt der Vorhabenträger.

## **TEIL II Umweltbericht**

Siehe Umweltbericht von Büro Franke

Neumünster, den 18.05.2017

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
Im Auftrag

(Heilmann)