

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

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ODERSTRASSE IM NORDEN, DER SAALESTRASSE IM
WESTEN, DER SÜDUMGEHUNG IM SÜDEN UND EINER NATURBELASSENEN GRÜNFLÄ-
CHE 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: 20.09.2017

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	5
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	5
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel	5
3. Ausgangslage, Bestand	6
3.1 Bisher geltendes Planrecht im Plangebiet (Bebauungsplanung).....	6
3.2 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung	6
4. Flächennutzungsplan und sonstige Vorgaben	7
4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000.....	7
4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan, Raumordnung	7
4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster	10
4.4 Evaluierung der Auswirkungen des DOC	12
5. Verfahrenswahl	12
B. INHALT DER PLANUNG	13
1. Städtebauliches Konzept	13
2. Festsetzungen der Planänderung	13
2.1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet	13
2.2 Städtebauliche Verträglichkeit der Änderungen	15
2.3 Sonstige Festsetzungen.....	17
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
4. Umweltbelange	18
4.1 Verkehr	18
4.2 Lärm	19
4.3 Eingriff-/Ausgleich, landschaftspflegerische Maßnahmen.....	19
4.4 Altlasten - Altlastverdacht	20
C. PLANDURCHFÜHRUNG	20
1. Zeitvorstellungen.....	20
2. Bodenordnung.....	20
3. Kampfmittel, Archäologie.....	20

4. Rechtsfolgen	20
5. Monitoring	21
 D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	21
1. Flächenangaben	21
2. Kosten und Finanzierung	21
 TEIL II Umweltbericht	21

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 Einzelhandelsstandortes 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 Plangelungsbereich erfasst das Grundstück Oderstraße 10 mit dem Designer Outlet Center Neumünster (DOC).

Das Plangebiet ist ausschließlich vom Einzelhandelsstandort 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) Beeinträchtigungsverbot

„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 + Kurse¹, die dieser Begründung zugrunde liegt, wird ausgeführt, warum durch die geplanten Änderungen an den Festsetzungen zum DOC keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Versorgungszentren bzw. zentraler Versorgungsbereiche 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.

Zur Überprüfung, ob durch die großen Einzelhandelsentwicklungen der letzten Jahre in Neumünster bereits eine Beeinträchtigung von benachbarten zentralen Orten eingetreten ist, wurde eine aktuelle Evaluierung der Auswirkungen des DOC im Untersuchungsraum² vorgenommen (vgl. auch Kap. 4.4). Als Ausgangslage wurden darin sowohl der umgesetzte zweite Bauabschnitt des DOC als auch das neue Einkaufszentrum Holsten Galerie in der Innenstadt Neumünsters berücksichtigt. Die Überprüfung erstreckte sich auf diejenigen zentralen Orte, für die in der ursprünglichen Wirkungsanalyse die höchsten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt wurden oder die mehrfach betroffen waren.

Im Ergebnis stellt der Gutachter darin fest, dass

- durch die überwiegende Nachnutzung relevanter Betriebe durch Einzelhandel eine Verschiebung von Lagequalitäten nicht zu erkennen ist,
- bislang keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen ersichtlich sind,
- städtebaulich negative Auswirkungen in den untersuchten Kommunen, die auf das DOC und das EKZ in Neumünster zurückzuführen sind, sich nicht plausibel herleiten lassen,
- auch „eigene kommunale Einzelhandelsentwicklungen“ in den untersuchten Städten sowohl zu positiven als auch negativen Veränderungen (Angebotsverschiebungen) innerhalb der jeweiligen Kommune führen,

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

² Evaluierung der Wirkungsweise und Verträglichkeit des DOC, Junker + Kruse, Okt. 2017

- trotz allgemeinem Rücklauf von Kernsortimentsanbietern in der Warengruppen Bekleidung (bundesweiter Trend) im Untersuchungsraum zum DOC sogar eine positive Entwicklung festgestellt wurde, und
- die Veränderungen in den Kommunen im Untersuchungsraum nicht in einem ursächlichen Zusammenhang mit dem DOC, dessen 2. Ausbaustufe sowie der Holsten Galerie in Neumünster stehen.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse und aufgrund der Tatsache, dass mit der nunmehr geplanten Sortimentsanpassung keine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche beim DOC einhergeht, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Orte zu befürchten sind.

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 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben),
- ☐ Einkaufszentrum und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 m² 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

„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.

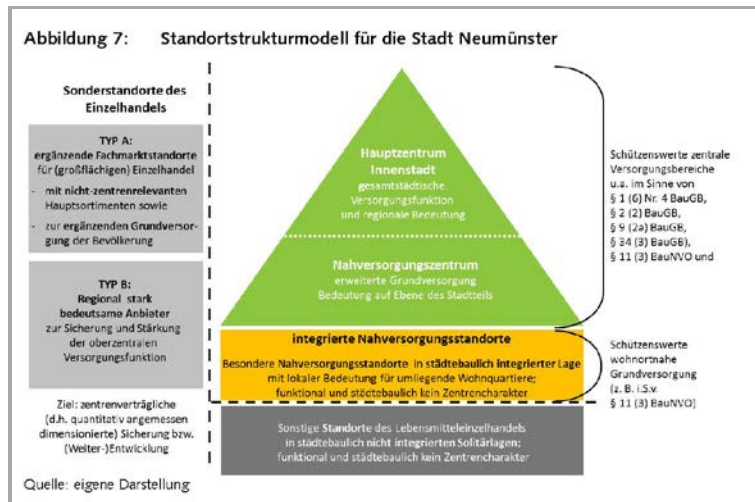
- die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt“ als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel,
- die Festlegung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten, Sonderstandorten Typ A als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und Sonderstandorten 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 Einzelhandelsstandorte 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:

- 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
- Sonderstandorte des Typs B dienen wie bisher als funktionale Ergänzungsstandorte zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters
- Sonderstandorte des Typs B weisen eine umfangreiche Angebotsausstattung in zentrenrelevanten Sortimenten auf
- 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 Zentrenkonzept 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 lassen³.

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 Neumünsteraner 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 veranlasst⁴. Näheres zu der Evaluierung bzw. die Ergebnisse daraus sind Kap. 4.2 b) zu entnehmen.

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 ei-

³ Monitoring des DOC in Neumünster (2006 bis 2015), Junker + Kruse, Januar 2016

⁴ Evaluierung der Wirkungsweise und Verträglichkeit des DOC, Junker + Kruse, Oktober 2017

nem 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 bekannt, die von der Marke Starbucks hergestellten Trinkbecher u. ä. auf Kleinstflächen im Gastronomiebetrieb veräußern zu dürfen.

Die derzeitig 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 + Kruse⁵ wurden die beabsichtigten Änderungen bzgl. der Festsetzungen zu den Einzelhandelsnutzungen näher untersucht und bewertet. Es wird dazu ausgeführt:

Zu a)

- 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.

⁵ Gutachterliche Stellungnahme, Junker + Kruse, 12.04.2017 zur Änderung des B-Planes Nr. 118 „SO Oderstr.“

- 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 das 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 zulässigen 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. Derzeit⁶ beträgt die tägliche Verkehrsbelastung in der Oderstraße etwa 6.500 Kfz/24h.

4. Umweltbelange

4.1 Verkehr

Nach Aussage des Einzelhandelsgutachters⁷ 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 Verkehrsgutachten⁸ untersucht. Der Knotenpunkt

⁶ Verkehrsuntersuchung Altonaer Str., BDC Dorsch Consult, Juli 2016 (Zähltag: Donnerstag im Mai 2016)

⁷ Änderung des B-Planes Nr. 118, Gutachterliche Stellungnahme, Junker + Kruse, 18. April 2017

⁸ Verkehrsgutachten zur 2. Ergänzung des B-Planes Nr. 118, SBI Hamburg, November 2014

Oderstraße/Altonaer Straße hingegen wurde zuletzt in 2016 eingehend überprüft⁹. 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.

4.2 Lärm

Im Rahmen der Ursprungsplanung zum Designer Outlet Center wurde im Jahr 2007 eine ausführliche schalltechnische Untersuchung erarbeitet¹⁰. 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 Aus-

⁹ Verkehrsuntersuchung Altonaer Str., BDC Dorsch Consult, Juli 2016

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 118, LairmConsult, Februar 2007

gleich 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.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen

Der Besatz 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 %
Gesamtfläche	<u>9,92 ha</u>	<u>100 %</u>

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

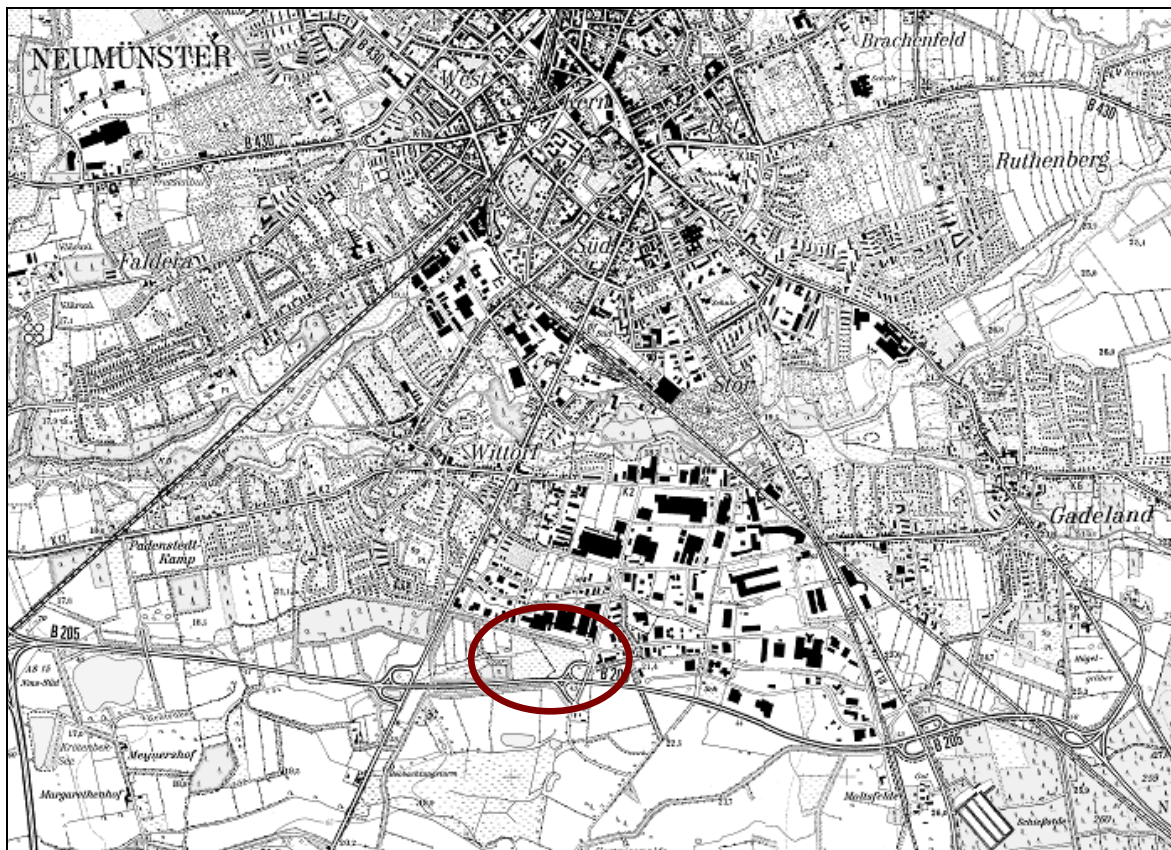
Neumünster, den 20.09.2017

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)

Teil II

der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: 28.09.2017

Ergänzungen nach Beteiligungsverfahren zum Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
2.1	Schutzgut Mensch	6
2.2	Schutzgut Tiere	11
2.3	Schutzgut Pflanzen	12
2.4	Schutzgut Boden	12
2.5	Schutzgut Wasser	12
2.6	Schutzgut Klima	12
2.7	Schutzgut Luft	13
2.8	Schutzgut Landschaft	13
2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	14
4.	PLANUNGSAalternativen	14
5.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	14
6.	ZUSAMMENFASSUNG	15

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Stadt. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im März 2017 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. *Vom 07.08. bis zum 07.09.2017 führte die Stadt Neumünster die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Behörden sowie die nachbargemeindliche Abstimmung gem. §§ 2-4 BauGB durch.* Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 liegt im Süden der Stadt Neumünster, im Stadtteil Wittorf zwischen der Oderstraße im Norden, der Saalestraße im Osten und der Südumgehung (B 205) im Süden. Er umfasst die Flächen des Designer Outlet Centers sowie den angrenzenden Teil der Oderstraße.

Das Designer Outlet Center wurde im Jahr 2012 eröffnet. In diesem ersten Bauabschnitt wurden 15.000 m² der maximal zulässigen 20.000 m² Verkaufsfläche umgesetzt. Die Er-

weiterung auf die volle Verkaufsfläche erfolgte im zweiten Bauabschnitt im Jahr 2015. Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde der Geltungsbereich jeweils um zusätzliche Flächen für PKW-Stellplatzanlagen ergänzt.

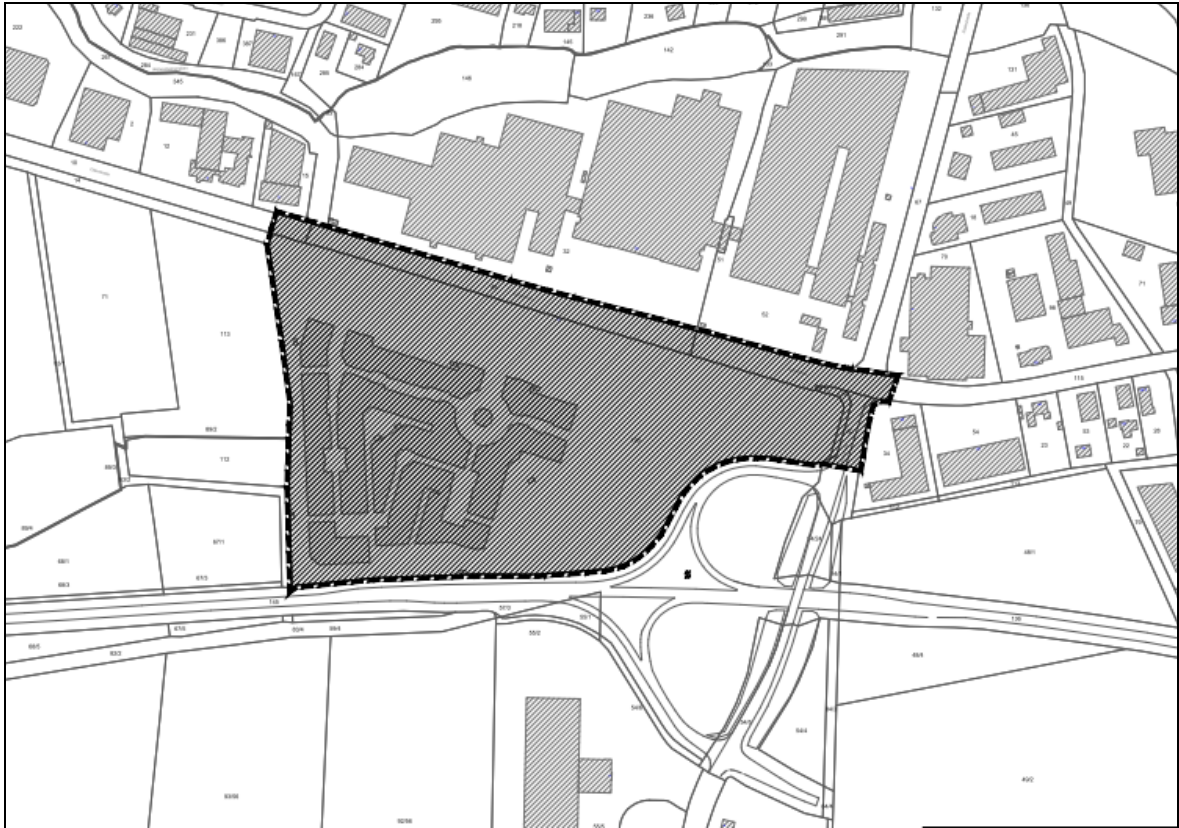


Abb. 1: Lageplan B-Plan Nr. 118

Quelle: Stadt Neumünster – Stadtplanung/ Stadtentwicklung

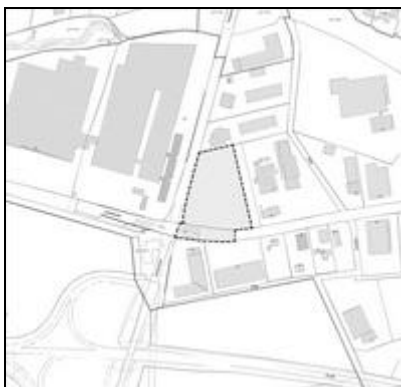


Abb. 2: 1. Änderung B-Plan Nr. 118

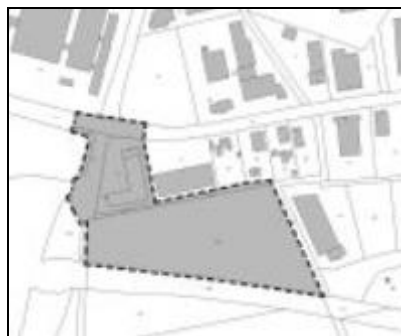


Abb. 3: 2. Änderung B-Plan Nr. 118

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung zur 3. Änderung ist es, eine Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung im bestehenden Designer Outlet Center zu ermöglichen. Es sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Sortimentsergänzung für spezielle Anbieter aus dem Bereich Nahrungsmittelspezialitäten und Gesundheits-/ Körperpflege
- Umschichtung von Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb der zulässigen Sortimente
- Öffnung für Rand- und Nebensortimente
- Erweiterung der Flächen für Gastronomie

Alle geplanten Änderungen erfolgen unter Beibehaltung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² und betreffen ausschließlich die Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO). Das Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO) ist dadurch nicht berührt und bleibt unverändert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ausgelöst. Die Umsetzung erfolgt innerhalb der bestehenden bzw. zulässigen Gebäude. Änderungen an den Parkplatz- und Erschließungsflächen sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

Fachgesetze

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

- Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 15.12.2001

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, *zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017*

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz
- § 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, *zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017*

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geänd. 24.02.2012

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in d Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geänd. 20.11.2014

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 08.09.2017

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden.

- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 18.07.2017

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

Landesnatuschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 27.05.2016

Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) in der Fassung vom 11.02.2008.

Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die planerischen Vorgaben aus den bestehenden Fachplänen sind in Teil I Kap. 4 der Begründung ausführlich beschrieben worden. Es wird deutlich gemacht, dass die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der oberzentralen Funktion Neumünsters zur Versorgung des Nah- und Mittelbereiches mit Gütern des aperiodischen Bedarfes im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 erfüllt werden. Weitergehende Aussagen hinsichtlich der Umweltbelange sind nicht zu ergänzen. Der Landschaftsrahmenplan für die Gebiete der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön und der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster – Planungsraum III (2000) trifft keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118. Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1 Schutzgut Mensch

Das Designer Outlet Center ist ein Direktverkaufszentrum für Markenartikel, die aufgrund bestimmter Besonderheiten (z. B. Auslaufmodelle, Restposten etc.) günstiger als im Fach-Einzelhandel verkauft werden. Verkauft werden Waren aus den Sortimenten Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel, Wohneinrichtung, Glas/ Porzellan/ Keramik und Uhren/ Schmuck, Accessoires. Der Bebauungsplan regelt die Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb sowie die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche je Sortimentsgruppe. Das Sortiment Bekleidung muss dabei den Schwerpunkt bilden. Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Büroräume für den Eigenbedarf der Einzelhandelsmieter im Gebiet zulässig.

Die Kunden innerhalb und außerhalb des 90-Minuten Einzugsgebietes haben das Designer Outlet Center gut angenommen. Im vergangenen Jahr kamen über 2 Mio. Besucher.

Der Anteil von deutschen und skandinavischen Touristen nimmt dabei stetig zu und hat inzwischen einen Anteil von ca. 30 % erreicht. Erfahrungsgemäß erwarten Shoppingtouristen ein etwas von dem bestehenden Angebot abweichendes Warensortiment. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es daher, die angebotenen Sortimente an die Ansprüche dieser wachsenden Kundengruppe anzupassen ohne dabei die Grundkonzeption des Outlet Centers aufzugeben.

Entsprechend sollen im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 die zulässigen Verkaufsflächenzahlen für einige Sortimente in folgender Weise angepasst werden:

Neu hinzukommende Sortimente:

- | | |
|---|--------------------|
| – Drogerie-/ Körperpflege-/ Kosmetikartikel | 250 m ² |
| – Lebensmittelspezialitäten | 200 m ² |

Erweiterte Sortimente:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| – Schuhe/ Lederwaren | + 300 m ² |
| – Sportartikel | + 300 m ² |
| – Uhren/ Schmuck/ Accessoires | + 100 m ² |

Reduzierte Sortimente:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| – Wohneinrichtung | - 500 m ² |
| – Glas/ Porzellan/ Keramik | -50 m ² |

Die Summe der einzelnen zulässigen Verkaufsflächenzahlen liegt damit rechnerisch 600 m² über der weiterhin gültigen Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m². Auf diese Weise wird eine Flexibilisierung der Verkaufsflächenbelegung erreicht. Es ist so möglich, dass sich innerhalb dieses eng gesteckten Rahmens die Flächenverteilung zwischen den Sortimenten entsprechend der tatsächlichen Nachfrage leicht verschieben lässt. So können Flächenleerstände innerhalb des Centers vermieden und die Nachfrage der Einzelhändler nach Verkaufsflächen sowie die Nachfrage der Kunden nach bestimmten Waren besser berücksichtigt werden.

Mit der stark begrenzten Zulassung von Rand- und Nebensortimenten auf 5 % der Verkaufsfläche (max. 30 m²) eines Einzelhandelsbetriebes bzw. 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche wird für die Einzelhändler eine weitere Flexibilisierung ermöglicht ohne die Grundkonzeption des Designer Outlet Centers zu unterlaufen. Die Festsetzung eines Mindestanteils der realisierten Verkaufsfläche für Bekleidung und Bekleidungszubehör wird im Rahmen der geplanten Änderung von 62 % auf 55 % reduziert. Der Schwerpunkt auf dem Sortiment Bekleidung wird insgesamt jedoch aufrechterhalten.

Die zulässige Fläche für Schank- und Speisewirtschaften wird ebenfalls um 400 m² erweitert.

Bewertung

Es gibt im Rahmen der Bebauungsplanänderung drei Wirkfaktoren, welche Einfluss auf das Schutzgut Mensch haben können. Dies sind die Faktoren Lärm und Verkehr am Standort sowie die Einzelhandelssituation am Standort und in der Umgebung.

Lärm

Im Rahmen der Ursprungsplanung zum Designer Outlet Center wurde im Jahr 2007 eine ausführliche schalltechnische Untersuchung¹ erarbeitet. In diesem Rahmen wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt

und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewebelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Die Untersuchung ergab, dass beim Gewebelärm die geltenden Immissionsrichtwerte überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden und die Planung somit mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung vereinbar war. Die Zunahmen des plangegebenen Gewebelärms wurden in einer Größenordnung ermittelt, die sowohl messtechnisch als auch subjektiv nicht nachweisbar und somit nicht beurteilungsrelevant war. Da die Beurteilungspegel vom FOC um mehr als 6 dB(A) unterhalb der Immissionswerte lagen, war keine Betrachtung der Vorbelastung von anderen Betrieben erforderlich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde deutlich, dass aufgrund der bereits gegebenen Verkehrsbelastung auf der starkbefahrenen Altonaer Straße bei der Wohnbebauung im Bereich des Knotenpunktes Oderstraße/Altonaer Str. die Orientierungswerte sowie die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete bereits ohne das DOC deutlich überschritten waren. Eine weitere Zunahme der Beurteilungspegel über die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) war in erster Linie durch die neue Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Oderstraße/ Altonaer Straße anzunehmen. Allein aus der verkehrlichen Zusatzbelastung von/ zum DOC ergab sich eine Beurteilungspegel-Zunahme von weniger als 1 dB (A).

Obwohl mit dem Bau der Lichtsignalanlage kein erheblicher Eingriff in den Straßenraum einherging, beschloss die Stadt Neumünster im Zuge der Ursprungsplanung dennoch eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für die in diesem Bereich betroffenen Wohnhäuser vorzunehmen. Basierend auf den vertiefenden Untersuchungsergebnissen dieser Prüfung wurde die vorhandene ältere Lärmschutzanlage komplett durch eine neue Lärmschutzwand ersetzt und diese zudem insgesamt höher und in Richtung Süden um 30 m verlängert ausgeführt. Diese neue Lärmschutzwand wurde im Jahr 2016 fertiggestellt und führte zu einer Verbesserung der Lärmsituation insbesondere in den Außenwohnbereichen. Der durch die Planung hervorgerufene Konflikt wurde somit rechtssicher gelöst.

Überschreitungen von Orientierungswerten sowie Immissionsgrenzwerten innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der B 205 wurde durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt.

Sowohl zur 1. als auch zur 2. Änderung bzw. Ergänzung des B-Planes Nr. 118 wurden in den Jahren 2014 und 2015 erneut ausführliche schalltechnische Untersuchungen² durchgeführt. In beiden Fällen wurden die Auswirkungen des Baus weiterer Stellplatzanlagen aufgezeigt und bewertet. Sowohl 2014 als auch 2015 kam man zu dem Ergebnis, dass insgesamt durch die Planung keine relevanten Zunahmen des Gesamtlärms zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Gewebelärms wurde in beiden Gutachten festgestellt, dass sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an allen maßgebenden Immissionsorten durch den Betrieb des DOC eingehalten werden. Die denkbaren Zusatzbelastungen lagen nach den Berechnungen um deutlich mehr als 10 dB (A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms, der durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Umgebung hervorgerufen werden könnte, wurden in dem o. g. Lärmgutachten aus 2015 die Geräuschemissionen an exemplarischen Immissionsorten für den Prognose-Nullfall sowie für den Prognose Planfall (gesamtes DOC einschließlich Parkhaus und Überlaufparkplätze) berechnet. Die jeweiligen Verkehrsbelastungswerte wurden dem Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2014 entnommen. Als exemplarische Immissionsorte wurden

dabei die jeweiligen Bebauungen in den Bereichen der Altonaer Straße, Oderstraße/Saalestraße, Leinestraße östlich Parkplatzanbindung und südlich der B205 herangezogen.

Für den Kreuzungsbereich Altonaer Straße/Oderstraße, an den eine Wohnbebauung angrenzt, ergaben sich folgende Werte:

dtv-Werte für die Oderstraße - zwischen Altonaer Str. und Havelstraße	
Prognose-Nullfall	5.800 Kfz/24h (mittlerer Werktag) 4.900 Kfz/24h (Jahresmittel) 5.530 Kfz/24h (Zählung Donnerstag)
Prognose Planfall 2020+	7.400 Kfz/24h (überdurchschnittlicher Werktag)

Die schalltechnische Untersuchung 2015 kommt anschließend für alle untersuchten Bereiche zu der Feststellung, dass im prognostizierten Planfall beurteilungsrelevante Verschlechterungen der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten sind. Dieses Ergebnis gilt sowohl für den Lastfall „Jahresmittel“ als auch für den „überdurchschnittlichen Werktag“. Auch an Letzterem wird die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB (A) nicht erreicht. Vielmehr liegen die prognostizierten Zunahmen überwiegend im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle und darunter (vgl. Seite 27 a. a. O.).

Im Herbst 2015 wurden sowohl das Parkhaus als auch der zweite Bauabschnitt des DOC realisiert. Die Überlaufparkplätze waren ebenfalls in Betrieb. Die tatsächlich eingetretene Verkehrsentwicklung wurde anlässlich einer Verkehrsuntersuchung zur Altonaer Straße³ in einer Verkehrszählung im Mai 2016 überprüft. Für die Oderstraße am Knotenpunkt Altonaer Straße ergab sich folgender Wert:

ca. 6.500 Kfz/24 h (Zählung Donnerstag)

Die Verkehrsbelastung auf der Oderstraße lag somit ca. 900 Kfz/24h unter dem Wert, der im Lärmgutachten für den Prognose-Planfall 2020+ angenommen wurde.

Nach Aussage des Einzelhandelsgutachters⁴ werden die Veränderungen im DOC auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügige Auswirkungen auf das Pkw-Aufkommen haben. Es wird mit maximal 5% Mehrverkehr vom prognostizierten DOC-induzierten Gesamtverkehr (10.500 Kfz/24h) gerechnet. Daraus 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.

Somit ist durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 nicht mit verkehrlichen Veränderungen zu rechnen, die eine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenlärm befürchten lässt.

Auf der städtebaulichen Ebene war eine detaillierte Ermittlung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm nicht erforderlich, da die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten wurden. 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. Stattdessen wird davon ausgegangen, dass durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevante Veränderung der Gesamtlärmsituation ausgelöst wird.

Verkehr

Sowohl im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 118 als auch im Rahmen der 1. und 2. Ergänzung des B-Planes Nr. 118 wurden verkehrsgutachterliche Stellungnahmen eingeholt. Die jüngste und für das vorliegende Vorhaben relevante Untersuchung⁵ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die prognostizierten Verkehrszahlen an seltenen Samstagen mit Spitzenbelastung Einschränkungen der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten entstehen können, welchen jedoch eine Anpassung der Signalsteuerung und der Wegweisung entgegengewirkt werden könnte. Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der Oderstraße bzw. Saalestraße sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Oderstraße auszuschließen.

Der Knotenpunkt Oderstraße/Altonaer Straße hingegen wurde zuletzt in 2016 eingehend überprüft (s.o.). Daraus hat sich ergeben, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Oderstraße sowie der Knotenpunkte Oderstraße/ Altonaer Straße und Oderstraße/ Saalestraße ausreichend ist, um die mögliche Zunahme des anlagenbezogenen Verkehrs aufzunehmen. In dem Untersuchungsgebiet gibt es im Tagesverlauf erhebliche Schwankungen in der Verkehrsdichte. Die zusätzlichen Fahrzeuge werden sich aufgrund der unterschiedlichen Besuchszeiten und Verweildauer der Kunden über den Tag verteilen. Das derzeitige Verkehrsaufkommen auf der Oderstraße beträgt auch mit der angenommenen Zunahme von max. 525 Kfz/24h weniger als die Hälfte ihrer Leistungsfähigkeit. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sind daher nicht zu erwarten. Für Anlieger und Kunden ergeben sich durch die Veränderung der Sortimentsstruktur keine erheblichen zusätzlichen Belastungen der Verkehrssituation.

Einzelhandelssituation

Im Rahmen der Ursprungsplanung zum B-Plan Nr. 118 waren die Auswirkungen der Ansiedelung des Designer Outlet Centers auf die Einzelhandelssituation der Stadt Neumünster und des Umlandes zu prüfen und wurden im Vorfeld gutachterlich untersucht. Verdrängungseffekte im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt und im Umland waren zu vermeiden. Die zentralörtliche Bedeutung Neumünsters sollte durch eine Qualifizierung des Angebotes gestärkt und die Weiterentwicklung der Sonderstandorte im Stadtgebiet zentrenverträglich betrieben werden. Dazu stellte die Stadt 2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (EHK) auf, welches 2016 fortgeschrieben wurde (vgl. Teil I Kap. 4.3). Der B-Plan Nr. 118 nahm daher über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen Regelungen zur Sortimentsgestaltung vor, welche die Umsetzung dieser Ziele sicherstellen sollen. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse im Jahr 2016 wurde ermittelt, dass sich die Einzelhandelssituation in den Kommunen während des Betriebes des Designer Outlet Centers positiv entwickelt hat (vgl. Teil I Kap. 4.4). Um auszuschließen, dass die im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 118 vorgesehenen Änderungen der Sortimentsstruktur den städtebaulichen Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster zuwider laufen, wurde 2017 eine weitere gutachterlich Stellungnahme in Auftrag gegeben (vgl. Teil I Kap. 2.2). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung empfohlener Anpassungen der vom Betreiber gewünschten Änderungen keine Beeinträchtigungen der Absatzsituation in der Neumünsteraner Innenstadt sowie an den Standorten der wohnungsnahen Grundversorgung zu erwarten sind. Aufgrund der Geringfügigkeit des Verkaufsflächenumfanges der geplanten Änderungen, der veränderten An-

gebotssituation außerhalb des Outlet Centers und der Beschränkung auf spezialisierte Monolabel-Hersteller gibt es nur sehr geringe Überschneidungen mit externen Anbietern und auch nur sehr geringe Umsatzumverteilungen. Die gutachterlich empfohlenen Anpassungen wurden in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Insbesondere die Größenordnung der zugelassenen Rand- und Nebensortimente wurde nach unten korrigiert und eine Einschränkung ergänzt, welche die Zugehörigkeit zum Sortiment des Herstellers oder einen unmittelbaren funktionalen Bezug zum Hauptsortiment vorschreibt. Bezüglich der Einzelhandelssituation ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. Verdrängungseffekte, die zu Arbeitsplatzverlusten oder entfallenden Einkaufsmöglichkeiten durch Geschäftsaufgaben an anderen Standorten führen, werden durch das Festhalten an der Grundkonzeption des Outlet Centers und die daraus resultierend deutliche Beschränkung der Sortimentsausweitung vermieden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wiesen die benachbarten Städte Rendsburg, Itzehoe und Bad Oldesloe darauf hin, daß sie eine aktuelle Untersuchung der konkreten Auswirkungen auf die Innenstädte für unumgänglich halten. Über die gutachterliche Stellungnahme vom April 2017 hinaus hat die Stadt Neumünster eine ergänzende Evaluierung vom Büro Junker + Kruse im Juli 2017 durchführen lassen, welche bestätigt, das durch die Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbarstädte zu erwarten sind.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Mit der möglichen, verhältnismäßig geringen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs sind weder hinsichtlich des störungsarmen Verkehrsflusses noch hinsichtlich der Lärmimmissionen zusätzliche Belastungen der Anwohner verbunden, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen führen würden. Negative Effekte auf andere Einzelhandelsstandorte werden vermieden. Innerhalb des Plangebietes führt das Vorhaben über eine gewisse Flexibilisierung zu einer Anpassung des Angebotes an die bestehende Nachfrage und damit zu einer Verbesserung der Flächenauslastung und des Angebotes im Center. Bezogen auf den Standort ist somit die Wirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zum einen im Outlet Center und zum anderen bei Dienstleistern, Zulieferern und Logistikunternehmen im Umfeld, sowie der Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven Einkaufszentrums als positiv zu bewerten.

2.2 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach §44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Untersuchungsgebiet besitzt bis auf schmale Gehölzsäume entlang der Geltungsbereichsgrenzen keine potentiellen Lebensräume. Entlang der nach außen gewandten Fassaden sind u.U. Gebäudebrüter möglich. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Flächen sowie der störenden Randeinflüsse sind hier verbreitete Ubiquisten zu erwarten. Eine Störung

von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der potentiell vorkommenden Arten und der in der Umgebung in Form von Knicks vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht.

Da weder die Gehölzsäume noch die äußeren Gebäudestrukturen durch die geplante Sortimentsveränderungen betroffen sind bzw. verändert werden, sind **keine** erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

2.3 Schutzgut Pflanzen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Der Standort ist zu 90 % durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Pflanzenstandorte befinden sich vor allem entlang der Geltungsbereichsgrenzen. Es handelt sich um Rasenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen. Die Kundenparkplätze sowie die Plätze im inneren der Anlage sind mit Einzelbäumen in eng begrenzten Baumscheiben begrünt. Das Plangebiet weist keine Pflanzenarten der FFH-Richtlinie auf.

Da die vorhandenen Vegetationsflächen von der geplanten Sortimentsveränderung nicht beeinträchtigt werden, hat das Vorhaben **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze.

2.4 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich weist fast ausschließlich durch Versiegelung überformte Böden auf. Eine zusätzliche Flächenbeanspruchung von Boden ist nicht möglich und im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen, so dass das Vorhaben **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat.

2.5 Schutzgut Wasser

Von dem Vorhaben sind keine ober- oder unterirdischen Gewässer betroffen. Es erfolgt kein Eingriff in das Grundwasser. Das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über das bestehende Kanalsystem der Stadt abgeführt. Das Vorhaben hat keine Erhöhung, aber auch keine Reduzierung der auftretenden Oberflächenwassermenge zur Folge. Das Vorhaben hat somit **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

2.6 Schutzgut Klima

Während die Großklimalage generell als gemäßigt, feucht-temperiert und ozeanisch gilt, wird das Lokalklima des Geltungsbereiches durch die baulichen Verdichtungen am Standort beeinflusst. Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Da sich dieses Flächenverhältnis durch das Vorhaben nicht verändert, sind **keine** Veränderungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Klima festzustellen.

2.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft. Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete mit Nutzungseinschränkungen, hinsichtlich der Luftqualität. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist keine wesentliche Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs verbunden. Ziel der Sortimentsveränderung ist die Anpassung des Angebotes an die aktuelle Kundennachfrage und damit die Stabilisierung der Besucherfrequentierung auf dem angestrebten Niveau. Die daraus zu erwartenden Verkehrszahlen sind somit in der ursprünglichen Beurteilung der Emissions-situation bereits berücksichtigt. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind durch das Vorhaben **nicht** zu erwarten.

2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die dichte, nach außen relativ geschlossen wirkende Bebauung und die umgebenden Verkehrsflächen geprägt. Die schmalen Gehölzsäume an der Ost-, West- und Südseite bilden eine kleine Kulisse im Übergang zur freien Landschaft. Die Baumpflanzungen im Parkplatzbereich sorgen für eine Durchgrünung im nördlichen Teil des Plangebietes.

Durch das Vorhaben sind keine zusätzlichen Baukörper oder Stellplatzflächen und keine Veränderungen an der bestehenden Grünordnung des Gebietes geplant. Veränderungen ergeben sich im Rahmen der Sortimentsanpassung lediglich hinsichtlich der inneren Gestaltung der Anlage. Eine Außenwirkung entfalten diese nicht. Somit hat das geplante Vorhaben **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Die Planung hat somit **keine** Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind **keine** relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

Für alle Schutzgüter gilt, dass sich die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens nicht von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung unterscheidet.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Umsetzung der Ursprungsplanung des B-Planes Nr. 118 erfolgt und auf Grundlage der Eingriffsbewertung und –bilanzierung des Grünordnerischen Fachbeitrages auf externen Ausgleichsflächen kompensiert worden. Mit dem vorliegenden Vorhaben sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Es kommt nicht zu Flächenversiegelungen, nicht zu Veränderungen des Wasserhaushaltes, nicht zu Beeinträchtigungen von Arten- und Lebensgemeinschaften im Bereich der Freiflächen und nicht zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Es werden daher weder naturschutzfachliche noch artenschutzrechtliche Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung werden im Rahmen der quantitativen und qualitativen Begrenzung der Sortimentsveränderungen berücksichtigt, um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verhindern.

4. PLANUNGSAalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Sortimentsveränderung, die einen begrenzten Teil des bestehenden Angebotes betrifft, jedoch nicht die Grundzüge der Nutzung des Plangebietes verändert. Grundsätzliche Alternativen zum Standort oder zur Planung kommen daher nicht in Betracht und sind nicht zu prüfen.

5. MASSNAHMEN ZUR Überwachung

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen Aufgabe der Kommune. Sie kann dabei auf den Sachverstand der im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligenden Fachbehörden zurückgreifen. Sofern Erkenntnisse vorliegen, dass die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Behörden verpflichtet, die Kommune hierüber zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 BauGB). Ggf. ist die Kommune dann in der Lage, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen und/ oder weitere Überwachungen zu veranlassen.

Die bereits im Vorfeld der Planung erkennbaren Risiken vor allem für das Schutzgut Mensch wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt. Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen hat die Stadt im Rahmen der Ursprungsplanung des B-Planes Nr. 118 einen differenzierten städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) mit dem Betreiber und Vorhabenträger abgeschlossen, welcher die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail regelt und die zentrenverträgliche Sortimentsgestaltung des Designer Outlet Centers fixiert. Die Überwachung der Einhaltung der einzelhandelsrelevanten Festsetzungen erfolgt im Rahmen eines regelmäßigen Monitorings, zu dem der Betreiber und Vorhabenträger verpflichtet wurde.

Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden und durch übergeordnete Stellen.

Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher seitens der Stadt Neumünster nicht für erforderlich gehalten.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, eine Anpassung der Sortimentsstruktur und Angebotsqualifizierung im bestehenden Designer Outlet Center in Neumünster zu ermöglichen.

Die Planung hat auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft und Kultur keine Auswirkungen, da keines dieser Schutzgüter durch Veränderungen oder Beeinträchtigungen betroffen ist. Das Schutzgut Luft ist durch eine mögliche geringfügige Erhöhung des anlagenbezogenen Verkehrs betroffen. Erheblich negative Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Auf das Schutzgut Mensch können drei Wirkfaktoren Einfluss haben. Dies sind die Faktoren Lärm und Verkehr sowie die Einzelhandelssituation. Erheblich nachteilige Auswirkungen werden aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Veränderungen sowie bestehender Lärmschutzmaßnahmen, der Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen und der Vermeidung negativer Effekte auf andere Einzelhandelsstandorte auch hier nicht erwartet. Bezogen auf den Standort ist die Wirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven Einkaufszentrums als positiv zu bewerten.

-
- ¹ LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor (Februar 2007): Schalltechnische Untersuchung für die 32. Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes 1990 und den Bebauungsplan Nr. 118 'Sondergebiet Oderstraße (FOC)' der Stadt Neumünster
 - ² LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor (April 2014): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 'Sondergebiet Oderstraße (FOC)' der Stadt Neumünster und
LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor (Juli 2015): Schalltechnische Untersuchung zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 'Sondergebiet Oderstraße (FOC)' der Stadt Neumünster
 - ³ BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft GmbH, Hamburg (Juli 2016): Verkehrsuntersuchung Altonaer Straße,
 - ⁴ Junker + Kruse, Dortmund (April/ Juli 2017): Gutachterliche Stellungnahme zur Änderung des B-Planes Nr. 118 'SO Oderstraße'
 - ⁵ SBI Beratende Ingenieure, Hamburg (November 2014): Verkehrsgutachten zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 'Sondergebiet Oderstraße (FOC)' der Stadt Neumünster