		AZ:	61-26-118 / Frau Loescher-Samel
--	--	-----	---------------------------------

Mitteilung-Nr.: 0091/2018/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	13.03.2019	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Realisierung des Bebauungsplanes
Nr. 118 "Sondergebiet Oderstraße
(FOC)"**

**- Turnusmäßiges Monitoring zur
konzeptgetreuen Umsetzung**

ISEK-Ziel:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken.

B e g r ü n d u n g :

Hintergrund

Um auf Dauer die konzeptgetreue Umsetzung der bedeutsamen Einzelhandelssondereinrichtung „Designer Outlet Center Neumünster“ sicherstellen zu können, wurde im Zuge der Ursprungsplanung zum DOC im Jahr 2008 in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass sowohl vor Eröffnung des DOC und vor Eröffnung weiterer Betriebe als auch bei Änderungen und darüber hinaus für alle vorhandenen Betriebe regelmäßig – mindestens alle zwei Jahre durch Gutachten die konzeptgetreue Umsetzung nachzuweisen ist. Die Kosten dieser Gutachten sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

Werden Verstöße festgestellt, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese innerhalb von sechs Öffnungstagen zu beseitigen. Erfolgt keine fristgerechte Beseitigung, werden empfindliche Vertragsstrafen fällig.

Umfang und Grenzen des (Umsetzungs-) Monitorings

Die Überprüfungen zur konzeptgetreuen Umsetzung beziehen sich in erster Linie auf die Einhaltung der **zulässigen Verkaufs- und Gastronomieflächen** sowie Einhaltung des **zulässigen Sortimentsspektrums**.

Des Weiteren wird die **Besonderheit der Sortimentsstruktur** in allen Shops stichprobenartig begutachtet (d. h. zulässig sind nur Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Waren für Markterkundungszwecken etc.).

Schlussendlich wird auch überprüft, ob ggfs. unzulässige **Dienstleistungsangebote** im DOC vorgehalten werden und ob anderweitige (d. h. nicht zulässige) großflächige oder nicht-großflächige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Vertragsgebietes angesiedelt wurden.

Was im Zuge dieses Monitorings **nicht** überprüft werden kann, ist die tatsächliche **Qualität der angebotenen Waren**. Hier geht es beispielweise um die Frage, ob die MarkenhHersteller für die regulär angebotenen und für die in einem DOC erhältlichen Artikel die gleichen Materialien verwenden. Um dies zu überprüfen, wäre die Einschaltung von Wirtschaftsbiologen bzw. Laboren erforderlich. Da es sich bei dem Faktor ‚Warenqualität‘ jedoch nicht um einen städtebaulichen Belang handelt, kann und darf dieser auch nicht in einem städtebaulich begründeten Monitoring zulässiger Weise überprüft werden. Diese Fragestellung obliegt zum Beispiel dem Verbraucherschutz oder anderen investigativen Institutionen.

Bisheriges (Umsetzungs-) Monitoring

Das Monitoring erfolgt kontinuierlich und turnusmäßig im Abstand von zwei Jahren. Die erste Überprüfung fand im Zuge der Eröffnung des DOC im Jahr 2012, die nächste dann im Jahr 2014 statt.

Die letzte Gesamtüberprüfung erfolgte im Herbst 2016. Im Rahmen der wiedervorgelegten Drucksache 0751/2013 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde im Planungs- und Umweltausschuss am 17.11.2016 über die Ergebnisse des Monitorings 2016 berichtet. Die konzeptgetreue Umsetzung konnte gutachterlich attestiert werden.

Die anschließende turnusmäßige Gesamtüberprüfung stand für Herbst 2018 an.

Aktuelles (Umsetzungs-) Monitoring 2018

Die jüngsten gutachterlichen Überprüfungen fanden – wiederum unangemeldet – im September 2018 statt. Grundlage des Monitorings bildeten der Städtebauliche Vertrag aus dem Jahr 2008 sowie dessen nachfolgende Realisierungsverträge.

Es wurden alle zum Zeitpunkt des Monitorings in Betrieb stehenden Shop-Einheiten sowie der Gesamtkomplex vor Ort überprüft.

Im Ergebnis wurde von dem beauftragten Gutachter folgendes festgestellt:

- Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden eingehalten. Von den insgesamt max. zulässigen 20.000 m² sind zum Zeitpunkt der Überprüfung in nunmehr 109 Shop-Einheiten rund 17.600 m² Verkaufsfläche belegt.
- Die maximal zulässigen Verkaufsflächen je Sortiment werden eingehalten.
- Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für Rand- und Nebensortimente werden eingehalten, und zwar sowohl hinsichtlich der absoluten Größe (bei Prüfung insgesamt 40 m²) als auch in ihrem relativen Anteil pro Shop-Einheit.
- Die maximal zulässigen Flächen für Gastronomie und Restauration werden eingehalten.
- Andere als die aufgezählten zulässigen Sortimente werden im gesamten DOC nicht geführt.
- Die stichprobenartige Überprüfung zur Besonderheit der Sortimentsstruktur ergab, dass die vorgegebenen Kriterien in den gut 100 Shop-Einheiten fast durchgängig eingehalten werden.

In drei Shops wurden vereinzelt Waren festgestellt, die nicht der oben ausgeführten besonderen Sortimentsstruktur entsprachen oder bei denen diesbezüglich zumindest Fragen bestanden. Es handelte sich dabei um einzelne Artikel, die als „Saison-Ware“ eingestuft wurden. Das Centermanagement wurde daher schriftlich zur Beseitigung der Verstöße aufgefordert. Die Beseitigung erfolgte innerhalb der vertraglich vorgesehenen Frist. Auch ausstehende Nachweise wurden fristgerecht vorgelegt.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass das Centermanagement auch von sich aus sehr großen Wert auf eine durchgängig konzeptgetreue Umsetzung legt. Von daher sind die Überprüfungen und die sich ergebenden Aufforderungen zur Vertragserfüllung ganz im Sinne des Vorhabenträgers und werden von dort stets umgehend veranlasst.

- Die Überprüfung dazu, ob außer den Shops im DOC andere Einzelhandelseinrichtungen im Vertragsgebiet vorhanden sind, verlief negativ; auch diese Regelung wird somit eingehalten.

Das Instrument des Monitorings zur Überprüfung der konzeptgetreuen Umsetzung hat sich erneut als praktikabel und sinnvoll erwiesen.

Die nächste turnusmäßige Gesamtüberprüfung steht im Herbst 2020 an.

Mit dem verbindlich vereinbarten und kontinuierlich angewendeten Monitoring gehört das DOC Neumünster zu einem der bestüberprüften Einkaufszentren Deutschlands.

Das ‚andere Monitoring‘ (Auswirkungs-Monitoring)

Zu dem oben geschilderten vertraglich vereinbarten Monitoring zur konzeptgetreuen Umsetzung existiert noch ein weiteres Monitoring, was allerdings eine ganz andere Zielrichtung hat. Aufgrund des gleichlautenden Oberbegriffs kommt es nicht selten zu Verwechslungen. Bei diesem anderen Monitoring geht es um Folgendes:

Im Zuge der Bauleitplanung für das DOC wurde eine umfangreiche Untersuchung zu den voraussichtlichen Auswirkungen des DOC auf die Stadt Neumünster und die Region erarbeitet. Die darin angenommenen Prognosen wurden freiwillig auf Kosten und Veranlassung des Betreibers drei Jahre nach Eröffnung gutachterlich überprüft. Die genaue Bezeichnung dieses Monitorings lautet: **Überprüfung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des DOC auf die Einzelhandelsituation in Neumünster und im gesamten Untersuchungsraum**. In dieser Untersuchung von Januar 2016 wurden die Einzelhandelsentwicklungen zwischen 2006 und 2015 in Neumünster und in den vordringlich betroffenen zentralen Orten der Umgebung betrachtet. Der Untersuchungsbericht ist auf der städtischen Internetseite unter *Wirtschaft & Bauen / Planen / Stadtentwicklungsprojekte / DOC* zu finden.

Zudem wurde im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ nochmals im Jahr 2017 eine **Evaluierung der Wirkungsweise und Verträglichkeit des DOC** (nach 2. Ausbaustufe) gutachterlich erstellt. Diese ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt unter *Wirtschaft & Bauen / Planen / Bauleitplanung / Bebauungspläne / Rechtskräftige Bebauungspläne / B-Plan Nr. 118, 3. Änderung* abgelegt.

Als Ergebnis wurde in beiden genannten Auswirkungsanalysen festgestellt, dass sich in den Kommunen des Untersuchungsraums städtebaulich negative Auswirkungen, die auf das DOC und die dort angebotenen Sortimente zurückzuführen wären, nicht herleiten lassen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat