

AZ: - 69 Hö/Me -

Drucksache Nr.: 0790/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	01.11.2005	N	Kenntnisnahme
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	02.11.2005	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	10.11.2005	Ö	Kenntnisnahme

Berichtersteller:

Oberbürgermeister / Erster Stadtrat Arend

Verhandlungsgegenstand:

**Anfrage BÜNDNIS 90 / Die Grünen vom
12.09.2005 zur Ansiedlung eines FOC /
DOC in Neumünster**

A n t r a g:

Die Antworten der Verwaltung auf die
Anfrage von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
werden zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e .

Begründung:

1. Vorbemerkung

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hatten zum Thema FOC/DOC eine erste Anfrage mit insgesamt 17 Fragen an die Verwaltung gerichtet. Die Verwaltung hat diese Fragen durch Vermerk vom 05.08.2005 nicht vollständig beantwortet, da insbesondere noch Stellungnahmen des potenziellen Investors ausstanden. Mit Schreiben vom 12. September 2005 wurden die offenen Fragen erneut aufgegriffen sowie weitere Zusatzfragen gestellt. Die Beantwortung erfolgt in der Reihenfolge der Anfrage vom 12. September 2005. Um einen Gesamtüberblick besser zu ermöglichen, sind sodann als Anlage die bereits beantworteten Fragen vom 01.08.2005 noch einmal beigelegt.

2. Fragestellungen

Frage 1:

Wo wurden in Deutschland bisher wann und mit welchem Erfolg FOC's / DOC's realisiert? Wie ist die Einbindung in die bestehende Einzelhandelsstruktur erfolgt und zu bewerten?

Antwort:

Sogenannte FOC's / DOC's bestehen in Deutschland bereits seit vielen Jahrzehnten. Fabrikverkäufe sind entstanden aus der überschüssigen oder mit Fehlern behafteten Produktion von Einzelhandelswaren (im Gebrauchs- und Verbrauchssegment).

Ein erstes größeres Outlet war Hugo Boss mit dem Abverkauf leicht fehlerhafter Waren Anfang der 90er Jahre in Metzingen. Heute haben sich dort 12 weitere Hersteller internationaler Modemarken hinzugesiedelt.

Zur Zeit gibt es in Deutschland rund 1.500 Fabrikverkaufsstellen.

Darüber hinaus existiert eine Vielzahl von „virtuellen“ Fabrikverkaufsstätten im Internet. Der Anteil des Bekleidungsumsatzes über Versand und Internet beläuft sich nach aktuellen Angaben des Bundesverbandes für den textilen Einzelhandel e.V. (BTE) in Deutschland auf zwischenzeitlich 13 %, mit zunehmender Bedeutung.

Großflächige Agglomerationen von Fabrikverkaufs-Stores mit mehr als 10.000 qm Verkaufsfläche existieren derzeit in Wustermarke (B5 Designer Outlet Center Wustermarke), in Wertheim (Wertheim Village) und in Zweibrücken (Designer-Outlet, Zweibrücken).

Das Ingolstädter „Ingolstadt-Village“ mit rund 35 Geschäften führender Modedesigner eröffnete am 29.09.2005. Erfolge können deshalb zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden.

Beim B5 Designer Outlet Center in Wustermark handelt es sich um einen klassischen Grüne-Wiese-Standort. Lage im Raum und die angesprochene Zielkundschaft lassen einen Vergleich mit Wertheim oder Neumünster nicht zu, da hier wesentliche Kundenpotenziale konzeptionell von den Transitreisenden der Autobahn A10 abgegriffen werden.

Einzig und allein kann heute eine Auswirkung des 2001 eröffneten DOC Zweibrücken herbeigezogen werden, um positive oder negative Auswirkungen abzuschätzen. Nach einer telefonisch abgefragten Einschätzung bei der Stadtverwaltung und Einzelhändlern handelt es sich um eine erfolgreiche Platzierung, bei der trotz randständiger Lage eine Ein- und Anbindung an den innerstädtischen Einzelhandel erreicht werden konnte. Stichpunktartig werden die Bewertungen wie folgt wiedergegeben:

- Innenstadt und DOC befruchten sich gegenseitig, es gibt keinen Geschäftsleerstand in der Innenstadt.*
- Weiter nachgefragte Arbeitskräfte im Bereich Einzelhandel müssen überörtlich angeworben bzw. es müssen branchenfremde Bewerber durch entsprechende Kurse umgeschult werden.*
- Zweibrücken hat durch den deutlichen Kundenzuspruch auch in touristischer Hinsicht erheblich profitiert.*

Die Verwaltung beabsichtigt daher, das Modell Zweibrücken weiter auszuwerten und auf seine Übertragbarkeit auf Neumünster zu überprüfen.

Frage 2:

**Hat der Investor bereits vergleichbare Projekte an anderen Orten realisiert?
Wenn ja, wann, wo und mit welchem Erfolg?**

Antwort:

Die Development Holdings hat als international erfahrener Projektentwickler über 30 Projekte für die sogenannten internationalen „Player“ erfolgreich konzipiert. Darunter befanden sich etliche Projekte für die weltweit größte Investorengruppe Mc Arthur Glen (rd. 35 % Anteil weltweit bei FOC's) und die Nr. 2 Freeport Leisure plc.

Bis 2003 trat die Development Holdings als Berater und Konzeptionist auf. 2004 ist die Unternehmensgruppe mit der erfolgreichen Projektentwicklung eines Designer Village in Budapest in den Bereich Development, d. h. die ganzheitliche Realisierung von der ersten Projektidee bis hin zum Bau und der eigenen Betreibung von Outlet Centern, eingetreten. Die Realisierung weiterer Projekte in Frankreich steht kurz bevor. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die Vorstellung der Development Holdings im Rahmen der interfraktionellen Sitzung am 11. August 2005 verwiesen und auf die dort verteilten Unterlagen.

Frage 3:

Welche Sortimente werden im geplanten FOC/DOC aufgenommen, die es in der Stadt bisher nicht gibt?

Antwort:

Die Konzeptionierung des Verkaufsflächen-Layouts für Neumünster ist noch nicht abgeschlossen. Ziel ist eine für Neumünster „aufsattelnde“ Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen. Der potenzielle Investor hat sich bereit erklärt, eine derartige, die vorhandenen Angebote überwiegend ergänzende Sortimentsstruktur mit dem örtlichen Einzelhandel zu erörtern, um Überschneidungen möglichst gering zu halten. Damit besteht die Chance, derzeitige Lücken im Einzelhandelsbesatz der Stadt zu schließen und damit die Einkaufsattraktivität der Stadt insgesamt zu steigern.

Frage 4:

Welche Sortimente sind geplant, die im städtischen Einzelhandel bereits vertreten sind?

Antwort:

Wie unter Punkt 3 dargestellt, ist es hauptsächliches Ziel, sowohl aus Sicht des potenziellen Investors als auch aus Sicht der Verwaltung, Sortimentsüberschneidungen soweit wie möglich zu vermeiden. Zu diesem Zweck wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der Angebote im Bereich Bekleidung sowohl in der Innenstadt als auch in den Randbezirken vorgenommen.

Im Ergebnis wurden im Stadtgebiet 77 Geschäfte mit insgesamt 31.858 qm Verkaufsfläche erfasst, die Bekleidungsartikel führen (sowohl als Vollsortiment als auch als Teil- oder Nebensortiment). Von dieser Gesamtheit befinden sich 47 Geschäfte (gleich 61 %) mit insgesamt 14.606 qm in der Innenstadt.

Um eine mögliche Betroffenheit von Geschäften mit Angeboten/Sortimenten eines FOC/DOC herauszufiltern, wurden die Geschäfte, die höherwertige Marken bzw. Sortimente führen, näher betrachtet. In Abhängigkeit von bisher hypothetischen Betrachtungen wurde zu einem worst Case Betrachtung (d. h. neben Designerware gibt es in einem FOC zusätzlich sehr viele Angebote im Bereich mittlerer Qualitäten (und eine best Case Betrachtung (d. h. durch entsprechende Vereinbarungen werden Überschneidungen möglichst gering gehalten) durchgeführt. Die daraus ermittelte Betroffenheit bewegt sich zwischen 22 und 16 Unternehmen. Eine im Moment noch theoretische Betroffenheit bedeutet in keinem Fall die mögliche Konsequenz einer bevorstehenden Geschäftsschließung. Vielmehr ist dies ein Hinweis für mögliche und angesagte Sortimentsanpassungen, die wiederum auch neue Chancen und Perspektiven eröffnen können (siehe Beispiel Zweibrücken).

Die in der Presse zitierte Gefahr bzw. der behauptete Automatismus von 30 - 40 Geschäftsschließungen in Neumünster als Folge eines FOC's / DOC's ist daher deutlich zu relativieren.

Frage 5:

Wo liegen die Unterschiede im Hinblick auf Menge, Qualität und Preis?

Antwort:

Neben deutlichen Preisreduzierungen bis zu 70 % auf Grund von Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen ist der wohl deutlichste Unterschied im Angebot eines FOC/DOC zu Fachgeschäften in der Innenstadt darin zu sehen, dass die Angebote von der Menge her nicht über alle Konfektionsgrößen oder Farben vorgehalten werden. Damit sind gezielte Einkäufe in einem FOC/DOC weniger möglich als im gut sortierten Fachhandel. Gerade darin liegt aber auch eine Chance des örtlichen Handels, die „enttäuschten Erwartungen“ von Käufern bei eventuell weiten Anfahrtswegen dennoch in eine „Zufriedenheit“ für den Kunden umzusetzen.

Frage 6:

Wie viele neue Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtige Vollzeitarbeitsplätze) sind im geplanten FOC/DOC zu erwarten?

Antwort:

Der potenzielle Investor hat die Arbeitsplätze in seiner Vorstellung mit 350 - 400 angegeben.

Diese Angaben können auch im Vergleich zum DOC Zweibrücken sowie zu den Standorten Wertheim und Ingolstadt als realistische Werte betrachtet werden. Es ist anzunehmen, dass davon rund 50 % als Vollarbeitsplätze angeboten werden.

Frage 7:

Wie viele bestehende Arbeitsplätze werden im städtischen Einzelhandel durch das geplante FOC/DOC innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich wegfallen?

Antwort:

Wenn es gelingt, das Projekt Neumünster ähnlich erfolgreich wie in Zweibrücken zu positionieren, werden in der Bilanz keine Arbeitsplätze wegfallen, sondern zusätzlich Arbeitsmöglichkeiten auch im Facheinzelhandel entstehen. Natürlich kann niemand den Fortbestand bestehender Beschäftigungsmöglichkeiten garantieren. Dies ist aber auch der Fall ohne die Errichtung eines FOC/DOC: Seit Jahren ist für die Stadt aus unterschiedlichen Gründen das Wegbrechen von Inhabergeführten Fachgeschäften zu beobachten. Bei den Bestandsaufnahmen im Bekleidungssektor in der Stadt wurde festgestellt, dass sich dieser Trend (leider) auch in nächster Zukunft fortsetzen wird.

Frage 8:

Welche Gewerbesteueraufkommen sind in den kommenden zehn Jahren durch das geplante FOC/DOC zu erwarten?

Antwort:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die in einem FOC/DOC vertretenen Firmen / Unternehmen für eine Betriebsstätte in Neumünster zu einer anteiligen Gewerbesteuer herangezogen werden. Die Höhe lässt sich im Einzelfall schwierig prognostizieren, da sie insbesondere von dem Gewinn des jeweiligen Unternehmens abhängt. Auf Nachfrage wurde durch Mitarbeiter der Stadt Zweibrücken bestätigt, dass das dortige DOC Gewerbesteuern mit steigender Tendenz entrichtet.

Frage 9:

Die städtische Verwaltung schätzt , dass es im geplanten FOC/DOC „nur geringe Überschneidungen mit den Angeboten in der Innenstadt“ geben wird. Sie führt aus, dass „Konkurrenz (...) allenfalls mit den Bekleidungsangeboten im Bereich Neuer Wall, Mönckebergstraße in Hamburg“ zu erwarten sein wird.

Der Bewerber, die Development Holdings Limited, führt folgenden typischen Branchenmix für das geplante FOC/DOC aus:

Damenbekleidung	25 %
Herrenbekleidung	20 %
Kinderbekleidung	5 %
Summe	50 %

Accessoires/Dessous	5 %
Sportartikel	10 %
Schuhe	10 %
Summe	25 %

Haushaltswaren	10 %
Geschenke	5 %
Touristenartikel	5 %
Sonstiges	5 %
Summe	25 %

Haushaltswaren, Sonstiges, Sportartikel, Schuhe sowie Accessoires / Dessous sind Sortimente, die im breiten Rahmen in der Innenstadt angeboten werden. Gleiches gilt für Geschenke / Touristenartikel. Es ist also davon auszugehen, dass die eine Hälfte des Angebots im geplanten FOC/DOC sich auf Bekleidung für Damen, Herren und Kinder bezieht und die andere Hälfte auf andere Angebote.

Frage: Wie kommt die Verwaltung bei der Betrachtung des vom Investor geplanten, oben aufgeführten Branchenmixes zu der Einschätzung, dass es allenfalls zur Konkurrenz-Situation mit den Bekleidungsangeboten im Bereich Neuer Wall, Mönckebergstraße in Hamburg kommen wird?

Antwort:

Die Verwaltung hat ihre Einschätzung zur beschriebenen Konkurrenzsituation zum einen aus den typischen Ansiedlungsmustern bei der Errichtung von FOC's / DOC's abgeleitet: Um mit hochwertigen Anbietern von Mode in den Innenstädten von Großstädten nicht in eine deutliche Konkurrenzsituation zu geraten, (was auch die betreffenden Modemarken selbst ausschließen wollen) wählen die Investoren bevorzugt verkehrsgünstige Standorte in einer Entfernung von 50 km und mehr von diesen Zentren. Im Umkehrschluss bedeutet dies auch, dass ein Investor die einschlägigen Designermarken an einem Standort (hier Neumünster) erfolgreich binden kann, wenn diese Marken an den betreffenden Standort nicht oder nur unbedeutend vertreten sind.

Die auch unter Punkt 4 erwähnte Bestandsaufnahme des Bekleidungssektors in Neumünster hat ergeben, dass trotz des noch nicht feststehenden Sortimentskonzeptes am Standort Neumünster die zu erwartenden Überschneidungen und damit Konkurrenzen nicht als gravierend einzustufen sind. Dies wird auch durch Erfahrungen und Wahrnehmungen aus der Bevölkerung gestützt, wie sie z. B. in Leserbriefen oder auch auf der Einwohnerversammlung am 29. September 2005 geäußert wurden: Die Kritik am Bekleidungsangebot, speziell in der Innenstadt, lässt sich so zusammenfassen, dass man für hochwertige Angebote oftmals nach Kiel oder Hamburg ausweichen muss.

Darüber hinaus muss bei dem erwähnten, typischen Branchenmix eines FOC / DOC neben Bekleidung auch bei den anderen Angeboten nach Qualitäts- und Bedarfsstufen differenziert werden. So ist bei dem Sammelbegriff Haushaltswaren nicht zu erwarten, das typische Alltagsdinge angeboten werden, sondern eher extravagante Produktlinien mit hohem ästhetischen oder künstlerischen Anspruch.

Frage 10:

Nach Einschätzung des Hauses Karstadt ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Marken, die bei Karstadt und anderen Anbietern in der Innenstadt angeboten werden, auch in einem FOC/DOC angeboten würden.

Frage: Wie sicher ist die Einschätzung der Verwaltung zu bewerten, dass es allenfalls zur Konkurrenz mit den Bekleidungsangeboten im Bereich Neuer Wall, Mönckebergstraße in Hamburg kommen wird?

Antwort:

Es wird angenommen, dass die zitierte Einschätzung der Firma Karstadt hinsichtlich ihrer Betroffenheit aus der schriftlichen Präsentation des Hauses vom 10.08.2005 resultiert. Die Verwaltung hat sich mit dieser Unterlage bisher ohne notwendige fachtechnische Vertiefung auseinandergesetzt und kommt zu folgenden, vorläufigen Schlussfolgerungen:

- a) *Es ist zu hinterfragen, ob zur Feststellung der Umsatzverluste das zugrunde gelegte, einfache Gravitationsmodell der richtige Ansatz ist. Gerichtlich anerkannt sind stärker differenzierte Verfahren, die neben der realen Entfernung, Zeitaufwände, Umsatz- und Kaufkraftdaten mit in die Betrachtung einziehen. Dies trifft z. B. für das sogenannte „Huff-Modell“ zu. Die Verwaltung verfügt aber derzeit nicht über die relevanten Eingangsgrößen, insbesondere aus der Region, um eine „Gegenrechnung“ seriös aufzustellen.*
- b) *Der hauptsächliche Einzugsbereich eines FOC/DOC wird nach Auffassung der Verwaltung viel zu eng beschrieben, so dass damit automatisch die Betroffenheit der Firma Karstadt wächst.*
- c) *Es werden aus dem FOC-Projekt Wertheim dort vertretene Markenanbieter mit den Marken, die auch die Firma Karstadt anbietet, auf einfache Überschneidung hin - ohne Differenzierung nach Qualitätsstufen - abgeklopft und damit eine Betroffenheit im Bereich von 20 % abgeleitet.*

Eine seriöse Betrachtung kann daher erst vorgenommen werden, wenn das Konzept für Neumünster feststeht und mit den konkreten Angeboten im Karstadthaus Neumünster abgeglichen ist.

Soweit die Firma Karstadt ihre Darlegungen als Anregungen im späteren Bauleitplanverfahren erneut einbringt, wird eine gutachterliche Betrachtung erforderlich.

Frage 11:

Welche flankierenden Maßnahmen schlägt die Verwaltung vor, um eine Verbesserung der Standortfaktoren und Bedingungen für den innerstädtischen Handel zu ermöglichen?

Antwort:

Im Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde innerhalb des vorgeschlagenen Handlungsschwerpunktes „Innenstadt“ ein Bündel von Maßnahmen unter Einbeziehung von Sachverstand aus dem Handel entwickelt, das als Grundlage für flankierende Maßnahmen im Bereich der Innenstadt dienen kann. Es liegt damit bereits ein vorabgestimmter Handlungsansatz vor, der möglichst in Vernetzung mit der weiteren Planung eines FOC/DOC wirksam werden sollte. Die Maßnahmen reichen von Handlungsnotwendigkeiten im Einzelhandel selbst (Qualität, Service, Öffnungszeiten), über eine weitere Attraktivierung und Gestaltung von Straßen und Plätzen etwa durch Förderprogramme der Stadtsanierung oder des Stadtumbaus, bis hin zur Weiterentwicklung der Innenstadt als Ort von Kultur und Events oder als Wohnstandort. Neben den eigentlichen Maßnahmen wurde auch die Vernetzung und Abstimmung der Aktivitäten zwischen Stadt und privater Wirtschaft durch entsprechende Arbeitsgremien als notwendig herausgestellt. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es bei gemeinsamen Wollen und zielgerichtetem Projektmanagement gelingen kann, sowohl das FOC als auch die Innenstadt erfolgreich zu positionieren.

Frage 12:

In einem Vermerk vom 20.02.2002 nennt die Verwaltung eine ganze Reihe von Nachteilen, die gegen eine Ansiedlung eines FOC/DOC sprechen: „Weitgehendes Wegbrechen der Sortimente Bekleidung/Textilien/Schuhe in der Innenstadt (...)“, „(...) sind Kopplungskäufe eher unwahrscheinlich, Kunden besuchen das FOC/DOC und fahren weiter“, „Verlust von Arbeitsplätzen in der Innenstadt und in den Nebenzentren (...)“ und „Steuerminderung durch Betriebsaufgaben und damit Wegfall von Arbeitsplätzen“ (S. 7). Unter planerischen Gesichtspunkten kommt die Verwaltung daher zum Schluss: „Unter Einbeziehung der Situation des Einzelhandels und der möglichen Auswirkungen eines FOC/DOC sollte auf die Ansiedlung eines FOC/DOC verzichtet werden.“ (S. 9)

In den Antworten vom 1. August 2005 auf Fragen der Grünen Rathausfraktion heißt es unter planerischen Gesichtspunkten hingegen: „Da ein FOC in großen Teilen Warengruppen anbietet, die in Neumünster nicht oder nur begrenzt vertreten sind, ist eine Verschärfung der Wettbewerbssituation nur für wenige Unternehmen zu erwarten. „Eine fehlende Vernetzung eines FOC mit dem Einzelhandel in der Innenstadt liegt weder im Interesse der Stadt noch des Investors. Sollte dieser mit allen Mitteln auszuschließender Fall dennoch eintreten, werden die Auswirkungen auf die Innenstadt als nicht gravierend eingeschätzt, (...)“

Frage: Welche objektiven Bedingungen haben sich seit 2002 - abgesehen von der durch Dodenhof in Kaltenkirchen und CITTI in Kiel weiter verschärften Konkurrenzsituation - verändert, dass die Verwaltung nun zu dem gegenteiligen Urteil kommt, dass die Ansiedlung eines FOC/DOC unter planerischen Gesichtspunkten unschädlich ist?

Antwort:

Die von der Verwaltung in 2002 gegenübergestellten Vor- und Nachteile der Ansiedlung eines FOC haben insbesondere bei den Nachteilen die in der Fachwelt / in Fachaufsätzen vertretenen Standpunkte wiedergegeben. Diese Diskussion wurde vor wenigen Jahren in Deutschland noch so emotional geführt, dass durch diese neue Einkaufsform der endgültige Tod der Innenstädte prophezeit wurde. In den letzten drei bis vier Jahren hat sich stärker die Auffassung durchgesetzt, dass letztendlich neue, vom Verbraucher nachgefragte Einkaufsformen nicht zu verhindern sind und es besser ist, diese planerisch, vorausschauend zu steuern als zu ignorieren.

Die Diskussion hat sich auch auf Grund der ersten Erfahrungen mit dieser neuen Einkaufsform in Deutschland zwischenzeitlich versachlicht: Die Innenstädte müssen nicht zwangsläufig auf der Verliererseite stehen, es gibt auch neue Chancen und Perspektiven, wie z. B. das Beispiel Zweibrücken zeigt.

Darüber hinaus bleibt bezogen auf die Situation in Neumünster festzustellen, dass durch Aufgabe verschiedenster Fachgeschäfte in den letzten Jahren die reale Betroffenheit der Innenstadt (leider) abgenommen hat.

Im Zusammenhang mit den Handlungsnotwendigkeiten aus den entstandenen, großflächigen Ansiedlungen an anderen Standorten, bei denen sich die Stadt vergeblich zur Wehr gesetzt hat, den seit einiger Zeit auch vorliegenden, positiven Erfahrungen bei FOC's / DOC's besteht für die Stadt seit langer Zeit wieder die Chance, im Bereich des Einzelhandels ein überregionales Alleinstellungsmerkmal zu erreichen.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Verwaltung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vorliegenden Erfahrungen die Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile aus 2002 (neu: Darstellung von Chancen und Risiken) überarbeitet hat.

Frage 13:

Wie ist die Ansiedlung eines FOC/DOC in Neumünster Industriegebiet Süd aus Sicht der Verwaltung unter ökologischen Gesichtspunkten im Hinblick auf

- a) Verkehrsaufkommen und resultierende Luft- und Lärmbelastung auf dem Autobahnzubringer sowie auf der Altonaer Straße Richtung Innenstadt**
- b) weitere Versiegelung von Grünflächen**

zu bewerten?

Antwort:

Durch die Ansiedlung eines FOC/DOC im Industriegebiet Süd wird keine gravierende Verschlechterung der ökologischen Situation erwartet:

- a) Die Zufahrtsstraßen, insbesondere die Autobahn A7 sowie die Südumgehung sind grundsätzlich für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet. Das FOC / DOC führt wie jede große Einzelhandelsansiedlung, so auch in Kiel oder Kaltenkirchen, zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen und dadurch Emissionen. Bezüglich der Luft- und Lärmbelastung hat der Standort im Industriegebiet Süd den Vorzug, dass davon im Gegensatz zu innenstadtnahen Standorten so gut wie keine Anwohner betroffen sind. Für die Altonaer Straße wird im Rahmen weiterer Verkehrsuntersuchungen zu prüfen sein, ob Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses und damit zur Erreichbarkeit der Innenstadt erforderlich sind.*
- b) Die in Aussicht genommene Fläche ist bereits planungsrechtlich zur gewerblichen Bebauung vorgesehen, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits erbracht. Sollte eine Versiegelung über die festgesetzten Grenzwerte hinaus beantragt werden, so ist hierfür im Rahmen der üblichen Verfahren weiterer Ausgleich zu leisten.*

Im Auftrage:

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat