



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
26	<p><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster – 26. 10.2007</u></p> <p>Die IHK Schleswig-Holstein war bei der Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster über die Zweigstelle Neumünster der Industrie- und Handelskammer zu Kiel in mehreren Abstimmungsrunden mit eingebunden. Im Rahmen dieser Gespräche haben wir immer wieder auf die Dringlichkeit eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hingewiesen. Wir begrüßen es daher sehr, dass das Büro Junker und Kruse beauftragt worden ist, eine Studie zur Entwicklung eines solchen Konzeptes zu erarbeiten. Die quantitativen Ergebnisse der Studie sind für uns nachvollziehbar, zumal diese Daten mit den seinerzeit unbestritten gebliebenen Aussagen des GMA-Gutachtens aus dem Jahre 2001 weitgehend harmonieren.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens von Junker und Kruse bilden jetzt u. a. die Basis für die Bewertung des Ansiedlungsvorhabens eines FOC in der Oderstraße. Zu den entsprechenden Basiswerten zählt eine auf den Einzelhandel bezogene Gesamtzentralität Neumünsters von 1,61. Dies ist für oberzentrale Verhältnisse ein vergleichsweise günstiger Zustand. Wir dürfen vergleichend darauf hinweisen, dass die Einzelhandelszentralität der Landeshauptstadt bei 1,44 liegt, die der Stadt Lübeck bei 1,40 und die Flensburgs bei 1,82 (Quelle: „Kemper’s City Profile 2006“).</p> <p>Damit ordnet sich die Stadt Neumünster in einem guten Mittelfeld ein. Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass sich Neumünster „als funktionsfähiges, gut positioniertes Oberzentrum mit einer insgesamt guten bis überdurchschnittlichen Angebotsausstattung über alle Warengruppen“ präsentiert. Es werden weder Angebotslücken noch –defizite attestiert.</p> <p>Für uns ist die nahe liegende Schlussfolgerung aus der Analyse von Junker und Kruse, dass Potentiale für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur Neumünsters im qualitativen Bereich liegen werden und nicht durch weiteres Flächenwachstum an neuen Standorten erschlossen werden können. Eine aus unserer Sicht wirklich notwendige, qualitative Strukturverbesserung läge insbesondere darin, jetzt einen Brückenschlag zwischen der Innenstadt und den vielen städtebaulich nicht integrierten Standorten zu verfolgen. Die Gutachter gehen auf diesen Aspekt explizit ein und verweisen darauf, dass sich heute bereits etwa 56 Prozent der Neumünsteraner Verkaufsfläche in peripheren, also nicht integrierten Lagen befinden. Wir dürfen bereits jetzt auf die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes blicken und möchten dringend empfehlen, ein besonderes Augenmerk auf Möglichkeiten zur Ausweitung des bisher bei lediglich 19 Prozent und damit weit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenanteils im Innenstadtbereich zu legen.</p> <p>Auch die Gutachter raten dazu, dass insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorrangig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt angesiedelt werden sollen. Diese Dinge sind in unseren Gesprächen mit der Stadt bereits bis in die Einzel-</p>	<p>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen, sie entsprechen den Ergebnissen der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse.</p> <p><u>Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.</u></p> <p>Die Ausführungen des Büros Junker + Kruse werden an dieser Stelle nur selektiv wiedergegeben. So wurde als übergeordnetes Handlungsziel im Rahmen der Analyse die „Sicherung und [der] Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Neumünster“ festgelegt und darauf basierend ausgeführt, dass „eine Entwicklung des Standorts DOC bis zur vereinbarten max. Obergrenze von 20.000 m² Verkaufsfläche auch im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neumünster befürwortet werden kann“. Des Weiteren ist zu betonen, dass der hohe Verkaufsflächenanteil nicht-integrierter Standorte insbesondere auf die dort befindlichen rd. 83.000 m² Verkaufsfläche in den nicht-zentrenrelevanten Branchen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente zurückzuführen ist, während in zahlreichen zentrenrelevanten Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren oder Spielwaren ein klarer räumlicher Angebotsschwerpunkt in der Neumünsteraner Innenstadt liegt (55%, 70% bzw. 61% Verkaufsflächenanteil).</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>heiten erörtert worden. Wir wollen deshalb von erneuten Detailbetrachtungen absehen. Stattdessen sei an die Beschlusslage der jüngsten Bauministerkonferenz am 27. und 28. September 2007 erinnert - „Papenburg Erklärung“. Unter Punkt 5 dieses Beschlusspakets wird der Fokus auf die Innenstädte gerichtet. Deren Funktionsverlust entgegenzuwirken sei die „dringlichste Aufgabe der Stadtentwicklung. Die Innenminister fordern „Erhalt und Weiterentwicklung der gemischt genutzten Innenstädte...“.</p> <p>Für eine in diesem Sinne intensivere, auch gerade planungsrechtliche Beförderung der Neumünsteraner Innenstadt in ihrer Einzelhandelsbedeutung und als Dienstleistungszentrum sehen wir eigentlich nur einen Vorbehalt. Dieser liegt darin, dass die noch zu entwickelnden Planvorgaben nicht zu existentiellen Problemen bei bereits bestehenden Gewerbe- bzw. Handelsbetrieben führen dürfen. Diese Problematik wird an Hand der planungsrechtlichen Situation der Firma Nortex deutlich. Auch zu diesem Themenkomplex ist der Stadt unsere Auffassung bekannt: Nortex ist unter planerischen Gesichtspunkten eine Fehlentwicklung, die sich aus der Perspektive der Stadt Neumünster jedoch sehenden Auges etabliert hat und auch unternehmerisch erfolgreich war. Daher hat dieser Standort aus unserer Sicht einen Anspruch für fürsorgliche Integration in einem gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept. Mit anderen Worten: Nortex muss sich in Zukunft entwickeln können. Daher finden die Ausführungen des Gutachters, mit denen für eine Ausnahmeregelung im Falle Nortex plädiert wird, unsere Unterstützung. Dies gilt freilich auch für die empfohlenen Restriktionen für das Vorhaben: Erweiterung vornehmlich im spezialisierten Kernsortiment, maximale Verkaufsfläche bei den Randsortimenten bei 800 Quadratmetern. Diese Einschränkungen sollten im Übrigen auch für vergleichbare Fälle zur Anwendung kommen.</p> <p>Wie oben bereits hervorgehoben, verfügt Neumünster in der Gesamtbetrachtung über eine Einzelhandelsausstattung, die auf den ersten Blick den Eindruck von Stabilität vermittelt. Dieses Ergebnis gilt aber gerade nicht für die Mikro Betrachtung der Innenstadt. Und dieser Umstand ist wiederum bei der Bewertung des FOC-Vorhabens, auf die wir jetzt kommen wollen, von zentraler Bedeutung. In der Analyse zum DOC Neumünster kommt das Büro Junker und Kruse zu den Umverteilungsquoten in den innerstädtischen Sortimentsbereichen - zwischen 7,9 und 11,4 Prozent. Zwar schließt der Gutachter existenzberührende Folgen für einzelne Betriebe nicht aus. Trotz der erheblichen Umverteilungsquoten wird aber unterstellt, dass gravierend negative Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt als solche nicht zu erwarten seien. Wie wollen an dieser Stelle keine vertiefende Diskussion über die umstrittene 10-Prozent-Marke als Demarkationslinie zwischen städtebaulicher Verträglichkeit bzw. Unverträglichkeit führen. Unsere Auffassung ist, dass die städtebauliche Zumutbarkeitsgrenze bereits weit unter der in der Rechtsprechung genannten Grenze von 10 Prozent erreicht werden kann. Dieses im Rahmen einer individuellen und keiner gerasterten Abwägung zu beurteilen, wird die Aufgabe der Stadt Neumünster sein. Dabei muss aus Sicht der IHK Schleswig-Holstein insbesondere für solche Fälle eine be-</p>	<p><u>Die Anregung ist berücksichtigt.</u> Im beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster wird der Standort der Firma Nortex entsprechend seinem Status angeführt.</p> <p><u>Den Ausführungen wird zugestimmt.</u> Die Einschätzung, dass die städtebauliche Zumutbarkeitsgrenze bereits weit unter der in der Rechtsprechung genannten Grenze von 10 % erreicht werden kann, wird vom Büro Junker + Kruse geteilt. Diese Auffassung prägt auch das erstellte Verträglichkeitsgutachten. Ein ganzes Unterkapitel (2.2) widmet sich dieser vermeintlichen Demarkationslinie. Dort heißt es u. a.: „Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können. Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch Umsatzumverteilungen von über 10 % – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können.“ Und weiter unten: „Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>sondere Sensibilität gelten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ohnehin als bereits angeschlagen gelten müssen. Das ist unseres Erachtens in Neumünster durchaus ausgeprägt der Fall. Im Ergebnis erwarten wir auf der Grundlage der vorliegenden Analysen anders als der Gutachter negative städtebauliche Auswirkungen bei einer DOC-Ansiedlung an dem in Rede stehenden Standort.</p> <p>Das gilt auch vor dem Hintergrund einer ungesicherten aber wichtigen Größe, der so genannten Streuumsätze. Der Gutachter geht in Bezug auf das FOC-Vorhaben von 22 Prozent aus, andere Quellen kommen zu sehr viel niedrigeren Werten. Auch wir erwarten unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte anderer FOC-Standorte und der spezifischen Lage Neumünsters allenfalls in wenigen Monaten des Jahres Streuumsätze in der genannten Höhe. Im Gesamtjahr werden die Streuumsätze allenfalls 12 bis 15 Prozent erreichen. Und das ist – gemessen an Zahlen des Handelsverbandes BAG zu Streuumsätzen bei derartigen Einzelhandelsgroßprojekten – eine noch optimistische und das Kalkül von Junker und Kruse durchaus berücksichtigende Schätzung. Unter einer entsprechend variierten Grundannahme könnten sich also die geplanten Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets wesentlich stärker zu Lasten des Neumünsteraner Einzelhandels auswirken – insbesondere auf den empfindlichen Besatz der Innenstadt. Negative Auswirkungen auf die dortige Angebotsvielfalt mit einer weiteren Schwächung der dortigen Gesamtstruktur wären die unvermeidbare Folge, die Zentrenverträglichkeit des FOC-Vorhabens somit nicht gegeben.</p> <p>Im Gutachten wird der Versuch unternommen, über die Spezifikation der Kernsortimente des geplanten FOC dessen (atypische) Zentrenverträglichkeit zu belegen. Mit städtebaulichen Vertragsregelungen und Einschränkungen im Bebauungsplan soll der Verkauf von bestimmten Waren des Markenartikelsortimentes zulässig sein. Diese Warengruppen werden seitens des Beraters als „Sortimentsüberschneidungen ohne Auswirkungen auf das reguläre zentrenrelevante Angebot in der Neumünsteraner Innenstadt“ klassifiziert. Wir sind dagegen der Auffassung, dass es sich gerade nicht um grundlegend verschiedenartige Artikel handelt. Die Praxis spricht dafür, dass der innerstädtische Einzelhandel sehr wohl deutliche Be-</p>	<p>Untersuchung sein.“ Entsprechend diesem Anspruch wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse eine individuelle Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auch in zentralen Versorgungsbereichen mit ermittelten Umverteilungsquoten von deutlich unter 10 % vorgenommen. Insbesondere das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum, für das im worst-case in den Warengruppen Bekleidung und Sport Umsatzumverteilungen von knapp über 10 % (10,3 % und 11,4 %) prognostiziert wurden, wurde einer umfassenden und differenzierten Analyse unterzogen, in deren Rahmen mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Mikrostandorte und Quartiere im Detail betrachtet wurden. Erst auf Basis dieser Mikroanalyse wurde für das Hauptgeschäftszentrum von Neumünster festgestellt, dass mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Vorhabenrealisierung mit städtebaulich negativen Auswirkungen nicht zu rechnen ist.</p> <p><u>Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.</u> Die Ausführungen des Gutachtens des Büro Junker + Kruse sind an dieser Stelle sachlich nicht korrekt wiedergegeben. So bezieht sich die Angabe des Umsatzanteils von 22 % auf alle Umsätze, die von Kunden außerhalb der 60-Minuten-Isochrone getätigt werden. Hierbei handelt es sich nur zum Teil um Umsätze durch Streukunden bzw. Touristen: So wird im Gutachten unter Berufung auf verschiedene Quellen, die das Einzugsgebiet von FOC mit rd. 1 ½ Stunden bis rd. 2 Stunden Fahrzeit angeben, der Einzugsbereich des FOC Neumünster mit ca. 90 Minuten Fahrtzeit angenommen. Da innerhalb dieses relativ großen Bereiches, der von der 60- und der 90-Minuten-Isochrone begrenzt wird, aufgrund der hohen Streuung der Umsatzumverteilungen keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für dortige Städte und Gemeinden resultieren werden, wurden städtebaulich negative Auswirkungen auf die dortigen Einzelhandelsstrukturen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) ausgeschlossen. Es ist hinzuzufügen, dass die Annahmen des Gutachtens von Junker + Kruse zur Kundenherkunft mit verschiedenen Sekundärquellen wie einer Kundenherkunftserhebungen am FOC-Standort Parndorf belegt wurden, die von einem weiteren Gutachter bestätigt wurden. (Ecostra, 2007: Stellungnahme zum CIMA-Bericht: „Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster).</p> <p><u>Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.</u> Die vorgetragene Behauptung ist nicht zutreffend. Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nach § 11 (3) BauNVO wurde im Rahmen der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse belegt. Es ist zu betonen, dass die durch die Atypik des Vorhabens zu erwartende Abmilderung der Auswirkungen <u>nicht</u> in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Weder im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse noch im Zwischenbericht zum Einzelhandelskonzept findet sich jedoch die Aussage, dass es aufgrund der Atypik des Vorhabens keine Auswirkungen in der Neumünsteraner Innenstadt geben wür-</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>rührungspunkte zu diesen Artikelgruppen hat. Dies erschließt sich u. a. am Beispiel der Auslaufmodelle. Textilien haben modische Halbwertszeiten von nur wenigen Wochen. In der etwas zugespitzten Betrachtung können Produkte, wenn sie einmal den Ladentisch erreicht haben, bereits als Auslaufmodelle gelten. Die neue Kollektion ist bei Herstellern bereits in der Pipeline. Wirklich markante Unterscheidungskriterien, die es erlaubten, „echte“ Auslaufmodelle zu identifizieren, die im FOC angeboten werden könnten, ohne gleichzeitig den Absatz des Fachhandels negativ zu beeinflussen, sehen wir nicht.</p> <p>Die IHK Schleswig-Holstein begrüßt bekanntlich neue Erscheinungsformen des Handels, so auch die Factory-Outlet-Center. Auf Grund der besonderen räumlichen Auswirkungen und wegen der oben skizzierten Sortimentsüberlegungen sollten FOC's jedoch nur in Oberzentren und dort nur an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Die letztgenannte Bedingung halten wir bezüglich des FOC-Projektes in Neumünster für eindeutig nicht erfüllt. In dem hier zu beurteilenden Ansiedlungsfall steht für uns außer Frage, dass die Sortimentsstruktur wesentlich den Innenstadthandel prägt und damit eine atypische Fallgestaltung ausgeschlossen ist.</p>	<p>de. Darüber hinaus wurde – <u>ergänzend</u> zu der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse – im Rahmen des Zwischenberichtes zum Einzelhandelskonzept darauf hingewiesen, dass durch die Atypik des Vorhabens, die es durch entsprechende Regelungen in Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag sicherzustellen gilt, Sortimentsüberschneidungen mit dem regulären Angebot minimiert werden können und so eine zentrenverträgliche Ausgestaltung des Angebotes unterstützt werden kann. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle der Unterscheidungskriterien: Die Atypik des Angebots des geplanten DOC in Neumünster begründet sich in der Tatsache, dass laut Bebauungsplan und noch abzuschließendem städtebaulichem Vertrag – mit Regelungen z. B. zum Monitoring - ausschließlich der Verkauf von Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel zulässig ist, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern), - Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft), - Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen), - Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden), - Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden) und - Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden). <p>Eine Überprüfung von Einzelbetrieben bzw. der dort angebotenen Sortimente hinsichtlich dieser Kriterien und somit der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Regelungen des städtebaulichen Vertrags ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter <p>überprüft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dabei werden die Flächengrößen der einzelnen Betriebe



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
81	<p><u>Innenminister des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV</u> <u>5, Landesplanung und Vermessungswesen – 17.10.2008</u> Den Inhalt Ihres Schreibens vom 24. September 2007, mit dem Sie den Entwurf der gebilligten Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster vorgelegt haben, habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Tenor des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit einer räumlich-funktionalen Gliederung des Einzelhandelsstandortes Neumünster in einen Hauptgeschäftsbereich Innenstadt, wichtigen dezentralen Nahversorgungszentren, Sonderstandorten (A) für vorwiegend großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung sowie Sonderstandorten (B) für vorwiegend regional bedeutsame, atypische Sonderformen des Einzelhandels in zentrenverträglicher Ergänzung zur Innenstadt ist aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen. Gleiches gilt vor dem Hintergrund der festgestellten hohen Angebotsausstattung und Zentralitätswerte und der damit einhergehenden fehlenden nennenswerten Entwicklungsspielräume ohne gleichzeitige Umsatzumverteilungseffekte auch für die Definition der räumlichen Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel fast ausschließlich innerhalb der bestehenden Standortbereiche.</p> <p>Als Konsequenzen des Konzeptes werden an den zwar etablierten, aber nicht-integrierten Einzelhandelsstandorten a + b Center oder Freesencenter, die sich schon jetzt durch einen hohen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen auszeichnen, keine wesentlichen Erweiterungen in diesen Sortimentgruppen mehr möglich sein, da</p>	<p>(oder auch einzelner Sortimentsgruppen) mittels lasergestützter Erfassungsgeräte exakt vermessen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Hinblick auf Sortimente und einzelne Artikel wird eine zufällige Auswahl einzelner Artikel (Stichproben) gezogen, die durch Zugriff auf die jeweilige EDV der Hersteller / Zentralen anhand spezifischer Kennzeichnungen (Warennummer, Artikel, Codierung u. ä.) hinsichtlich der Saisonzugehörigkeit, des Produktionsdatums, der erstmaligen Fakturierung im Einzelhandel (wann stand der jeweilige Artikel dem Einzelhandel zum ersten Mal zu Verfügung?) etc. geprüft werden können. - Fehlerhafte Ware (in der Regel als Ware 2. Wahl deklariert) wird auch als solche (durch ein entsprechendes Schild – z. T. auch mit der vergleichsweise genauen Bezeichnung des vorhandenen Fehlers) ausgewiesen und ist somit sofort als solche unzweifelhaft identifizierbar. - Die Kontrolle des Preises ergibt sich über die Überprüfung des der jeweiligen Ware anhängenden Preisschildes, da hier in der Regel, um auch dem Kunden den Preisvorteil gegenüber dem herkömmlichen Einzelhandelspreis zu verdeutlichen, beide Preise gegenübergestellt werden und somit der absolute wie relative Preisabschlag einfach nachzuvollziehen ist. <p><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
85	<p>diese Standorte als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen sind.</p> <p>Die Reduzierung des nicht-integrierten Standortes Grüner Weg auf einen Sonderstandort für zentrenverträglichen atypischen Einzelhandel entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Da lediglich der dort ansässigen und überregional bedeutsamen Fa. Nortex im begrenzten Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zubilligt werden sollen, wird für zusätzliche Ansiedlungen oder Erweiterungen im zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich hier dann kein Raum mehr sein. Stattdessen müssten großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt untergebracht werden, was sich naturgemäß aufgrund der Flächenstrukturen aber als schwierig herausstellen dürfte.</p> <p>Die Bedingungen für die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Center (DOC) mit bis zu 20.000 qm Verkaufsfläche außerhalb der Zentrenstruktur der Stadt Neumünster sind aus hiesiger Sicht grundsätzlich ausreichend, wenn sie tatsächlich sowohl im städtebaulichen Vertrag mit den entsprechenden, auch langfristig greifenden Sanktionsmöglichkeiten als auch in der Bauleitplanung verankert werden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan böte hier ein weitreichenderes Instrumentarium.</p> <p>Bei der Darstellung der möglichen Zentrenstruktur fehlt aus hiesiger Sicht der Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet an der Rendsburger Straße (u.a. Media-Markt, Dänisches Bettenlager, Lebensmitteldiscounter, Möbelmarkt Roller), der innerhalb der Stadt aufgrund der Sortimentzusammensetzung und guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine gewisse Attraktivität ausstrahlt und in die Betrachtungen mit einbezogen werden müsste.</p> <p>Insgesamt bietet der vorliegende Entwurf der gebilligten Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster bei konsequenter Anwendung aber die Voraussetzungen für ein funktionales Standortgefüge von Innenstadt, etablierten Einzelhandelsstandorten sowie DOC und damit die Basis für eine geordnete Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen.</p> <p>Die Stellungnahme ergeht im Einvernehmen mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung des Innenministeriums.</p>	<p><u>Einzelhandelsverband Nord e. V. – 25.10.2007</u></p> <p>Herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 24.09.2007, mit welchem Sie um eine Stellungnahme zum vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster gebeten haben. Gern kommen wir dieser Bitte nach und äußern uns wie folgt:</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Bevor wir uns der eigentlichen Thematik des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zuwenden, seien ein paar einleitende Anmerkungen gestattet.</p> <p>Die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels ist seit Jahren geprägt von dem Trend zur Ansiedlung großflächiger Verkaufseinrichtungen auf der grünen Wiese. Es hat einen Wandel gegeben, der durch Änderungen des Verbraucherverhaltens, zunehmende Verkehrsprobleme in den Innenstädten und Sortimentsausweitungen begünstigt wurde. In Schleswig-Holstein entstanden im Verlauf des vergangenen Jahrzehnts 85 % der gesamten neuen Einzelhandelsflächen außerhalb der Innenstädte. Wir haben beträchtliche Überkapazitäten, die allein in Schleswig-Holstein zwischen 30 und 40 Prozent liegen. Der Marktanteil der Innenstädte am gesamten Einzelhandelsumsatz hat sich im vergangenen Jahrzehnt auf weniger als 1/3 verringert. Es herrscht ein heftiger Konzentrationsprozess zu Lasten des mittelständischen Einzelhandels mit allen negativen Auswirkungen auf Arbeitsplätze, Angebotsvielfalt und vorhandene Versorgungsstrukturen. Zu den Verlierern gehören damit insbesondere die Innenstädte selbst, denn ihre Vitalität und ihre urbane Vielfalt hängen entscheidend von der Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels ab. Dabei muss man sich vergegenwärtigen, dass der Einzelhandel nach wie vor der wichtigste Besuchsanlass für unsere Innenstädte ist.</p> <p>Der Einzelhandel hat in den vergangenen Jahren rückläufige Umsätze zu verzeichnen gehabt. Parallel dazu wächst die Verkaufsfläche kontinuierlich. Damit steigen die Kosten bei sinkenden Erträgen. Es entstehen so genannte rote Verkaufsflächenproduktivitäten, die von mittleren und großen Unternehmen nur eine gewisse Zeit lang, von kleinen Unternehmen überhaupt nicht durchgehalten werden können. Wir sind der Auffassung, dass man sich diese Ausgangssituation immer vergegenwärtigen sollte, wenn es um die Frage der zukünftigen Entwicklung von Einzelhandelsverkaufsflächen geht.</p> <p>Entsprechend dieser Situationsbeschreibung hat es ja auch bereits in der Vergangenheit in Neumünster eine gutachterliche Bewertung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, GMA, aus dem Jahre 2001 gegeben, die schon darauf hinwies, dass die begutachtete Einzelhandelsstruktur der Stadt Neumünster mit einer hohen Verkaufsflächenausstattung und geringen Flächenleistungen der Betriebe vor dem Hintergrund einer stagnierenden Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet eine Marktberreinigung erwarten ließ. Es wurde weiter empfohlen, den Schwerpunkt einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandelsstrategie in der Innenstadt zu bilden, die im Verhältnis zu den Innenstadt-Randlagen und zu den peripheren Agglomerationsbereichen einen Ausbau erfordere.</p> <p>Entsprechend berichtete die Stadtverwaltung zur Einzelhandels- und Verkehrssituation in Neumünster am 28.02.2002 gegenüber der Selbstverwaltung, dass es dringend empfohlen werde, die sowieso schon sehr weite Schere zwischen Innenstadt und Außenstadt in der Flächenentwicklung sich nicht</p>	<p><u>Die nachstehenden Ausführungen geben eine allgemein bekannte Entwicklung wieder.</u></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>noch weiter öffnen zu lassen. Das bedeute, so die Stadtverwaltung weiter, dass bis auf weiteres keine weiteren Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten in der Außenstadt eingeleitet werden. Mit einem integrierten Maßnahmenkonzept sollte dagegen der Innenstadt bestmögliche Hilfestellung für ein neues Aufleben gegeben werden.</p> <p>Im Juli 2003 wurde dann erneut die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA mit einer Ergänzungsuntersuchung zum ersten Gutachten beauftragt. In dem Gutachten, das als bekannt vorausgesetzt wird, heißt es wörtlich: „Durch die Zulassung zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an peripheren Standorten der Stadt Neumünster würde grundsätzlich eine Kaufkraftumverteilung zu Lasten gewachsener Zentren eingeleitet, da es sich um dezentrale Standorte handelt, die keine fußläufigen Kopplungseffekte mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen an integrierten Standorten ermöglichen. Damit sind für die städtebaulich integrierten Versorgungszentren der Stadt Neumünster, insbesondere für die Innenstadt, negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung zu erwarten, die den Bestand der gewachsenen Versorgungsstruktur in Frage stellen.“</p> <p>Entsprechend wurde die Stadtverwaltung durch Beschluss der Ratsversammlung vom 30.09.2003 beauftragt, die Inhalte der GMA-Verträglichkeitsuntersuchung bei der Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts und der Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Einzelhandelsverband Nord hat seit je her ein entsprechendes Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Neumünster gefordert. Wir begrüßen es daher außerordentlich, dass die Stadt Neumünster hierzu nunmehr auch bereit ist. Wir bedauern allerdings, dass es nur zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster kommen soll, um die Bemühungen für die Ansiedlung eines DOC an der Peripherie Neumünsters zu befördern.</p> <p>Damit kommen wir jetzt doch zu dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, welches von dem Büro Junker & Kruse erstellt worden ist.</p> <p>Die Beschreibung der Einzelhandelssituation der Stadt Neumünster wird von den Gutachtern Junker & Kruse entsprechend der ursprünglichen Untersuchung von GMA Berger bewertet. Die von den Gutachtern genannte Gesamtzentralität von 1,61 und insgesamt hohen Zentralitätswerte über alle Warengruppen aller Bedarfsstufen bestätigt eine gute Angebotsstruktur und Angebotsausstattung der Stadt Neumünster. Als problematisch wird die in Neumünster bestehende innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen städtebaulich-funktionalen Zentren (wie z. B. der Neumünsteraner Innenstadt) auf der einen Seite und peripher gelegener Standorte an städtebaulich nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite beurteilt. Darüber hinaus wird das Ungleichgewicht in der räumlichen Angebotsstruktur zwischen Einzelhandelsan-</p>	<p><u>Den nachstehenden Ausführungen kann nur bedingt zugestimmt werden.</u></p> <p>Die Ausführungen des Büros Junker + Kruse werden an dieser Stelle nur selektiv wiedergegeben. So wurde beispielsweise im Zusammenhang mit den fehlenden nennenswerten Entwicklungsspielräumen auch darauf hingewiesen, dass im Falle des Oberzentrums Neumünster „dieser Tatbestand kein Verhinderungsgrund für weitere Einzelhandelsentwicklungen“ sein sollte.</p> <p>Außerdem wurde als <u>übergeordnetes</u> Handlungsziel im Rahmen der Analyse die „Sicherung und [der] Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Neu-</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>geboten in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. integrierten Lagen auf der einen und städtebaulich nicht integrierten Standorten auf der anderen Seite negativ erwähnt. Zu den Entwicklungsspielräumen heißt es, dass aufgrund der hohen Angebotsausstattungen und Zentralitätswerte sich in keiner Warengruppe nennenswerte Entwicklungsspielräume ermitteln lassen. Die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels führe zwangsläufig zu Umsatzumverteilungseffekten in den bestehenden Einzelhandelsstrukturen.</p> <p>Diese Feststellungen stimmen mit bisherigen gutachterlichen Aussagen und auch unserer Wahrnehmung überein.</p> <p>Wir teilen daher auch die Aussage der Gutachter Junker & Kruse, dass das Fehlen absatzwirtschaftlicher Spielräume für Neumünster bedeute, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotsituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster sicherstellen können. Auch die Aussage, dass dies für Neumünster bedeute, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollten und mögliche Ausnahmen hinsichtlich einer Überschreitung des aufgezeigten quantitativen Entwicklungsspielraum eingehend, im Detail zu prüfen seien, teilen wir. Richtig ist aus unserer Sicht auch, dass Ausnahmen dann sinnvoll sind, wenn sie zur Stärkung der Innenstadt, der räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten oder zur Sicherung wichtiger Grund- und Nahversorgungsstandorte in den Siedlungsbereichen beitragen.</p> <p>Diese Rückschlüsse sind aus unserer Sicht sowohl nach den damaligen gutachterlichen Aussagen, als auch nach den neuen Bewertungen von Junker & Kruse zutreffend. Damit ist das Ziel, welches für den Grundsatz 1 definiert wurde, auch absolut nachvollziehbar. Der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Neumünsteraner Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten ist zu Recht als Ziel formuliert worden.</p> <p>Geradezu in einem Bruch dazu und zur oben beschriebenen Beschlusslage der Ratsversammlung steht nach unserer Auffassung allerdings der Grundsatz 4 des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts, nach dem Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 20.000 qm auch am geplanten Designer-Outlet-Center angesiedelt werden könnten.</p> <p>Dabei möchten wir an dieser Stelle sehr deutlich darauf hinweisen, dass wir uns nicht grundsätzlich gegen die Vertriebsform DOC/FOC wenden.</p> <p>Factory-Outlet-Center sind Einzelhandelsgroßprojekte besonderer Ausprägung, für die allerdings ebenfalls das geltende Bau- und Planungsrecht anzuwenden ist. Sie sind ins-</p>	<p>münster“ festgelegt und darauf basierend ausgeführt, dass „eine Entwicklung des Standorts DOC bis zur vereinbarten max. Obergrenze von 20.000 m² Verkaufsfläche auch im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neumünster befürwortet werden kann“. Da die Verträglichkeit des Vorhabens – auch für das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum – nachgewiesen wurde, stellt die Ansiedlung des Designer-Outlet-Centers (Grundsatz 4 des Einzelhandelskonzeptes) keinen Widerspruch zum Teilziel der Stärkung der Neumünsteraner Innenstadt (Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes) dar.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>besondere dann wegen ihrer sortimentsbezogenen Reichweite und ihrer Größe aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich problematisch, wenn es wie hier um die Ansiedlung an peripheren Standorten geht.</p> <p>Der Landesraumordnungsplan sieht für die Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern konkrete Vorgaben vor. Sie sind in Oberzentren zulässig, soweit sie in die vorhandene Zentrenstruktur integriert sind.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass der Makrostandort Neumünster als Oberzentrum nicht zu kritisieren ist. Wohl aber erstreckt sich unsere Kritik auf den sogen. Mikrostandort an der Oderstraße. Dieser Standort ist kein integrierter Standort in diesem Sinne. In den Erläuterungen zum geltenden Landesraumordnungsplan heißt es zum Integrationsgebot wie folgt: „Städtebaulich integriert sind Standorte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Innenstadt- und Ortskernbereichen oder im Falle der Unter-, Mittel- oder Oberzentren auch mit den sonstigen Versorgungszentren der Standortgemeinde. Dabei handelt es sich um baulich verdichtete Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Wesentliche Kennzeichen für einen städtebaulich integrierten Standort sind neben einer Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich“.</p> <p>Der vorgesehene DOC-Standort befindet sich jedoch nicht in einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet und erfüllt auch nicht die funktionale Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs bzw. anteiliger fußläufiger Ergänzungsbereiche.</p> <p>Für das Vorhaben kann man auch nicht anführen, dass eine anderweitige Ansiedlung nicht möglich wäre. Die Ansiedlungsdiskussionen für ein FOC auf dem Güterbahnhofsgebäude beispielsweise zeigen, dass auch andere Standorte in Frage kommen. Dabei kommt es für die hier zu prüfende Integrationsfrage nicht darauf an, dass dieser Standort vielleicht schwieriger umzusetzen ist als der periphere Standort an der Oderstraße.</p> <p>Außerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes ist großflächiger Einzelhandel nur dann zulässig, wenn er nachweislich nicht aufgrund seiner Größe oder seines Sortiments zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche führt. Letzteres ist jedoch bei dem geplanten DOC zu befürchten.</p> <p>An dieser Beurteilung ändert auch die Wirkungsanalyse, die ebenfalls vom Büro Junker & Kruse erstellt wurde, nichts.</p> <p>Zwar kommt die Analyse in der Gesamtbetrachtung zu dem Ergebnis, dass eine Realisierung des geplanten DOC noch vertretbar erscheint. Dabei gehen die Gutachter jedoch selbst bereits von zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels im Bereich Bekleidung,</p>	<p>Die Einschätzung, dass die städtebauliche Zumutbarkeitsgrenze bereits weit unter der in der Rechtsprechung genannten Grenze von 10 % erreicht werden kann, wird auch vom Büro Junker +Kruse geteilt. Diese Auffassung prägt auch das erstellte Verträglichkeitsgutachten. Ein ganzes Unter-</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Schuhe / Lederwaren und Sportartikel zwischen 7,9 und 11,4 Prozent aus. Unterstellen wir diese Werte zunächst einmal als richtig, dann erklärt sich für uns noch nicht, wie die Gutachter bei diesen Umsatzumverteilungswerten zu einer städtebaurechtlichen Verträglichkeit kommen, zumal die Gutachter selbst in ihrer Wirkungsanalyse darauf hinweisen, dass in Rechtsprechung und Literatur die in diesem Zusammenhang viel zitierte 10-Prozent-Regelung nicht starr als Maßstab für eine städtebauliche Zumutbarkeit zugrunde gelegt werden könne.</p> <p>Im Übrigen gibt es bekanntlich zu den erwarteten Auswirkungen und Umsatzumverteilungen des geplanten DOC unterschiedliche Aussagen. Ausgehend von den vorliegenden Gutachten von Junker & Kruse sowie der CIMA ergibt sich, dass sich das geplante FOC-Vorhaben in Neumünster in einer Umsatzgröße von 72 bis 80 Mio. EUR bzw. 91,4 bis 102,4 Mio. EUR bewegen wird. Dabei werden auf die Kernsortimente, bestehend aus Bekleidung / Wäsche, Schuhe incl. Lederwaren sowie Sportartikel etwa 65,6 bis 72,6 Mio. EUR (Junker & Kruse) bzw. 82,7 bis 92,4 Mio. EUR (CIMA) entfallen.</p> <p>Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit unzweifelhaft ersichtlich, dass sich insbesondere in der sog. Zone 1 (Einzugsbereich bis 30 Min. Pkw-Zeit) durch das geplante DOC erhebliche Auswirkungen auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden. Demnach geht auch die BBE Unternehmensberatung GmbH aus Köln bezogen auf die Auswirkungen des DOC auf die Handelslandschaft davon aus, dass je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 bis</p>	<p>kapitel (2.2) widmet sich dieser vermeintlichen Demarkationslinie. Dort heißt es u. a.: „Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei Nicht-Erreichen von 10% Umsatzumverteilung zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können. Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch Umsatzumverteilungen von über 10 % – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können.“ Und weiter unten: „Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein.“</p> <p>Entsprechend diesem Anspruch wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse eine individuelle Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auch in zentralen Versorgungsbereichen mit ermittelten Umverteilungsquoten von deutlich unter 10 % vorgenommen. Insbesondere das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum, für das im worst case in den Warengruppen Bekleidung und Sport Umsatzumverteilungen von knapp über 10 % (10,3 % und 11,4 %) prognostiziert wurden, wurde einer umfassenden und differenzierten Analyse unterzogen, in deren Rahmen mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Mikrostandorte und Quartiere im Detail betrachtet wurden. Erst auf Basis dieser Mikroanalyse wurde für das Hauptgeschäftszentrum von Neumünster festgestellt, dass mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Vorhabenrealisierung mit städtebaulich negativen Auswirkungen nicht zu rechnen ist.</p> <p><u>Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.</u></p> <p>Die Behauptung, dass Junker + Kruse mit BBE-Zahlen gearbeitet hätte, ist ausgesprochen irreführend, da es sich hierbei nur um eine Teilwahrheit handelt. Wie aus den umfangreichen Ausführungen zur Methodik des Verträglichkeitsgutachtens hervorgehen sollte, wurde lediglich im Rahmen der Analyse der Nachfrageseite auf die jährlich aktualisiert veröffentlichten, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE, Köln zurückgegriffen. Ein Großteil der Eingangswerte der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse speist sich jedoch aus anderen Quellen, insbesondere aus eigenen empirischen Erhebungen im Untersuchungsraum, wie sie von der BBE nicht geleistet wurden.</p> <p>Es ist korrekt, dass es zu den erwartenden Auswirkungen unterschiedliche Aussagen und Zahlen gibt. Die Ausführungen der Firmen CIMA und BBE erfüllen jedoch <u>nicht</u> die rechtlich fixierten Anforderungen an ein eigenständiges Verträglichkeitsgutachten, wie die CIMA selber deutlich zum Ausdruck bringt: „Basierend auf der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse hat die CIMA (vorbehaltlich einer eigenen Verträglich-</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>36 Prozent zu erwarten sind. Im Durchschnitt wird nach Einschätzung der BBE mit Umsatzeinbußen auf Facheinzelhandelsseite in der Zone 1 von ca. 20 bis 25 Prozent auszugehen sein. Als tendenziell eher unbedenklich werden die Auswirkungen in den Zonen 2 und 3 eingestuft, in denen ein durchschnittlicher Umsatzrückgang bei den ansässigen Fachhandelsbetrieben von ca. 2,5 Prozent bis 3 Prozent erwartet wird.</p>	<p>lichkeitsuntersuchung) in Rahmen einer Szenariobetrachtung ermittelt, wie sich die Veränderung der Grundannahmen auf die Verdrängungsquoten auswirken würde. [...] Die von der CIMA durchgeführte Szenariobetrachtung kann nur als Hinweis verstanden werden, wie sich die veränderten Annahmen auf die Verdrängungsquote auswirken würden. Die CIMA hat keine eigenen Erhebungen oder weitergehenden Analyse durchgeführt.“</p> <p>Gleiches gilt für den sog. „Argumentationsleitfaden“ der BBE zum Themenkomplex, wengleich hier entsprechende eigene Hinweise des Gutachters fehlen. Die vom Einzelhandelsverband Nord nach BBE zitierten „Umsatzeinbußen in Höhe von 13 bis 36 Prozent [...] je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen“ wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt.</p> <p>Hierzu wurde basierend auf Einwohnerzahlen und einem gemittelten Kaufkraftniveau für die drei Zonen des Einzugsgebietes (eigene Zoneneinteilung anhand der Zeitangaben von Junker + Kruse, jedoch mit einem anderen Routenplaner, daher abweichend) ein sog. „Marktpotenzial“ je Zone für die Branchen Bekleidung, Schuhe und Sport ermittelt. Dieses wird für Zone 1 (30-Minuten-Isochrone) mit 162,7 Mio. Euro angegeben. Der Anteil des Fachhandels hieran betrüge jeweils 63,4 %, so dass sich für Zone 1 ein diesbezügliches Marktpotenzial im Fachhandel von 103,1 Mio. Euro ergäbe.</p> <p>In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker und Kruse sowie von der CIMA prognostizierten Vorhabenumsatzes in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Sport (65,6 - 72,6 Mio. Euro nach Junker + Kruse; 82,7-92,4 Mio. Euro nach CIMA) entsprechend den Angaben der jeweiligen Gutachter zur Umsatzherkunft des Vorhabens auf die einzelnen Zonen auf. Unter Zugrundelegung von Anteilen der Zone 1 am Vorhabenumsatz von 21 % (Junker + Kruse) bzw. 35-40 % (CIMA) kommt die CIMA durch Multiplikation der prognostizierten Vorhabensumsätze mit den jeweiligen Umsatzanteilen auf Werte zwischen 13,8 Mio. Euro (nach Junker + Kruse) und 37,0 Mio. Euro (nach CIMA) für den Umsatzanteil des Vorhabens aus Zone 1.</p> <p>Schließlich werden durch einfache Division dieser Umsatzanteile durch das sog. Marktpotenzial von 103,1 Mio. Euro sogenannte „Kaufkraftbindungen“ zwischen 13 % (auf Basis der Werte von Junker + Kruse) und 36 % (auf Basis der Werte von CIMA) ermittelt. Im Folgenden bezeichnet die BBE diese Zahlen als sog. Verdrängungsumsätze und schließlich als Umsatzeinbußen: „Die oben ermittelten Angaben zur Kaufkraftbindung sind für die bestehenden Handelsunternehmen aus dem Fachhandelsbereich grundsätzlich als Verdrängungsumsätze zu werten.“ [...] Demnach sind [in Zone 1] je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 % bis 36 % zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20 % bis 25 % auszugehen sein.“</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
		<p>Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die von der BBE ermittelte Wert von „bis zu 36% Umsatzeinbußen“ basiert auf den nicht haltbaren Annahmen zu Umsatz und Umsatzherkunft des Vorhabens der CIMA und ist somit ebenfalls nicht haltbar.- zum Teilaspekt des Vorhabenumsatzes, dessen Berechnung seitens CIMA um – im Vergleich mit Junker + Kruse – rd. 20 % höhere Flächenproduktivitäten zugrundegelegt wurden, ist Folgendes auszuführen: Die Prognose der Flächenproduktivitäten des Vorhabens erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 bis 5.120 Euro weist mit der Quellenangabe „CIMA“ und dem pauschalen Verweis auf der CIMA vorliegenden „Vergleichswerte“ – ohne diese näher zu benennen – hingegen keine ausreichende Fundierung auf. Vor diesem Hintergrund kann die von der CIMA geäußerte Kritik, dass die von Junker + Kruse angenommene Flächenproduktivität nicht nachvollziehbar sei, nur erstaunen. Insbesondere verwundert es, dass die CIMA als Beleg für die angeblich höher anzusetzenden Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker + Kruse selber heranzieht. War doch zu diesem Zeitpunkt aufgrund der Neuheit des Phänomens FOC die Datenlage im Hinblick auf Umsätze und Flächenproduktivitäten noch deutlich unsicherer, so dass die diesbezüglichen Erwartungen inzwischen z. T. erheblich nach unten korrigiert wurden. Aufgrund ihrer fehlenden Fundierung bewegen die Ausführungen der CIMA zu dem Vorhabenumsatz sich in einem deutlich spekulativen Bereich und sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der von Junker + Kruse zugrundegelegten Werte zu verwenden- zum Teilaspekt der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf die Umsatzherkunft des Vorhabens sei Folgendes angemerkt: Die CIMA geht im Rahmen Ihrer Stellungnahme von einer Kundenherkunft von 35 - 40 % aus Zone 1 (30-Minuten-Isochrone) aus. Sie beruft sich hierbei auf eine nicht näher benannte Untersuchung der GMA zum FOC-Standort Parndorf aus dem Jahr 2000, die einen Kundenanteil aus dem 30-Minuten-Radius von 48 % ergab. Das Büro Junker + Kruse hingegen hat sich im Rahmen seiner Verträglichkeitsanalyse auf deutlich aktuellere Daten nicht nur zur Kundenherkunft im FOC Parndorf, sondern auch den FOC Zweibrücken und FOC Wertheim bezogen und daraus unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten seine Annahmen zur Kundenherkunft am Standort DOC Neumünster entwickelt. Die Angaben zum Standort FOC Parndorf, der sich in der jetzigen Dimensionierung von rd. 17.000 m² (nicht aber



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
		<p>in der des Jahres 2000 von nur rd. 10.000 m²) und aufgrund der Struktur seines Einzugsbereiches gut als Vergleichsstandort eignet, beruhen auf Angaben des Betreibers McArthurGlen. Sie stimmen im Wesentlichen überein mit den in einer Studie der GMA im Jahr 2005 publizierten Ergebnissen einer aktuellen Besucherbefragung am Standort FOC Parndorf durch Research International, wie von Dr. Joachim Will in seiner Stellungnahme zu den Ausführungen der CIMA hervorgehoben wird Dr. Joachim Will, der seinerseits in leitender Funktion die genannten GMA-Untersuchungen in den Jahren 2000 und 2005 durchführte, verweist in seiner Stellungnahme auf verschiedene Aspekte der Erhebung aus dem Jahr 2000 (geringere Dimensionierung und erst kurze Betriebszeit des FOC zum damaligen Zeitpunkt; Erhebungszeitpunkt außerhalb der Tourismussaison), die einer Übertragung der Daten auf das DOC Neumünster, wie von der CIMA durchgeführt, entgegenstehen. Konsequenterweise kommt er in seiner Untersuchung zu dem Ergebnis: „Neuere empirische Erkenntnisse zur Besucherherkunft bei FOC – gerade auch bei dem von der CIMA als Beispiel angeführten FOC Parndorf – stützen vielmehr die von Junker + Kruse verwendeten Werte.“</p> <p>- Die Untersuchung der BBE entbehrt einer angebotsseitigen Datenbasis, die eine unabdingbare Voraussetzung für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Wirkungen eines Vorhabens darstellt. Mangels empirisch abgesicherter, detaillierter Angaben zu Verkaufsflächen bzw. Umsätzen im Untersuchungsraum werden in der Untersuchung in methodisch nicht korrekter Weise nachfragebasierte (Marktpotenzial einer Zonen) und angebotsbasierte (Vorhabenumsatzanteil einer Zone) in Bezug zueinander gesetzt, um den resultierenden Prozentwert gleichermaßen als Bindungsquote wie auch als „Verdrängungsumsatz“ und „Umsatzeinbuße“ zu titulieren. Diese errechneten Zahlen sind zur Beurteilung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen jedoch in keinsten Weise zu gebrauchen. Hinzuzufügen ist, dass die Zonenabgrenzungen der BBE nicht mit denen von Junker + Kruse, wie sie im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse kartographisch dargestellt wurden, übereinstimmen, da ein abweichender Routenplaner zur Ermittlung der Zeitdistanzen verwendet wurde. Auch vor diesem Hintergrund ist die von der BBE vorgenommene Verquickung von Zonenumsatzanteilen (nach Junker + Kruse) und Marktpotenzialen je Zone (nach BBE) als problematisch zu bewerten.</p> <p>- Auch innerhalb des nachfragebasierten Teils der Untersuchung sind Unklarheiten und mangelnde Detailschärfe zu beklagen: So bleibt offen, warum nur der Anteil des „Fachhandels“ betrachtet wurde (womit eine Betroffenheit z. B. von Kauf- und Warenhäusern wie Karstadt, die von der BBE nicht zum Fachhandel gerechnet werden, ausgeschlossen wäre) oder warum sein Anteil am Marktpotenzial in allen Zonen gleichermaßen mit 63,4 % angesetzt wird.</p> <p>- Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Aus-</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Berücksichtigt man ergänzend, dass die Gutachter Junker & Kruse mit BBE-Zahlen gearbeitet haben, die BBE selbst jedoch in ihrer Auswertung zu erheblichen Auswirkungen für die ansässigen Facheinzelhandelsunternehmen in der Zone 1 kommt, sind Zweifel an der Richtigkeit des Grundsatzes 4 im Einzelhandelsentwicklungskonzept mehr als angezeigt.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf eine Studie des Bundesverbandes der Mittel- und Großbetriebe e. V. (BAG), Berlin, die in diesem Jahr zum zweiten Mal durchgeführt worden ist. Dabei wurden die Auswirkungen von 4 deutschen FOC's (Zweibrücken, Wertheim, Ingolstadt, Wustermark) sowie aus dem niederländischen FOC Roermond und dem belgischen FOC Maasmechelen untersucht. Der Studie zufolge finden im Schnitt täglich 10 bis 15.000 Besucher den Weg in ein FOC. Die Mehrzahl der Kunden kommt lt. Studie aus der unmittelbaren Nachbarschaft der FOC's, bis zu 79 Prozent kommen aus einem Radius von unter 50 km. Auch diese Untersuchung vorhandener FOC's stützt damit die Aussagen der BBE und begründet erheblich weit reichendere Umsatzumverteilungseffekte innerhalb der Zone 1 als von Junker & Kruse in ihrer Wirkungsanalyse dargelegt. Wir werden zur Wirkungsanalyse allerdings noch eingehender im Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren vortragen. Ein Exkurs an dieser Stelle ist aus unserer Sicht allerdings wegen der engen Verknüpfung miteinander unerlässlich.</p>	<p>richtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 % bis 36 % zu erwarten“ seien, kann vor dem Hintergrund der mangelnden Detailschärfe der Untersuchung nur verwundern. Tatsächlich entsprechen diese Zahlen der Spannweite der Ergebnisse der BBE-Berechnungen, die auf Junker und Kruse-Zahlen und auf CIMA-Zahlen basieren und somit Ausdruck der Abweichung der Annahmen von Junker und Kruse und CIMA sind, besitzen jedoch keinerlei Aussagekraft über den unterschiedlichen Betroffenheitsgrad der Einzelhändler in Abhängigkeit von ihrer Ausrichtung.</p> <p>Fazit: Bei den von der BBE ermittelten „Umsatzeinbußen“ handelt es sich nicht um Umsatzumverteilungsquoten, wie sie von Junker + Kruse mit Hilfe eines gravitationsbasierten Umverteilungsmodells ermittelt wurden. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Schlussfolgerungen.</p> <p>Die von der BBE ermittelten Zahlen können somit nicht zur Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.</p> <p><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u> Die Ausführungen der BBE leiden an methodischen Fehlern und sind damit nicht geeignet, die Verträglichkeitsanalyse zu widerlegen bzw. das Einzelhandelskonzept in Frage zu stellen.</p> <p><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u> Die zitierte Studie des Handelsverbandes BAG steht unserer Auffassung nach nicht im Widerspruch zu den Annahmen des Büros Junker + Kruse im Hinblick auf die Kundenherkunft des FOC Neumünster. Die Aussage, dass die Mehrzahl der Kunden eines FOC aus der „unmittelbaren Nachbarschaft“ käme, lässt sich aus unserer Sicht aus den Erhebungsergebnissen des BAG nicht ableiten. Den zitierten Maximum von 79 %Kundenanteil aus dem Radius von unter 50 km (DOC Zweibrücken) stehen Anteile z. B. von durchschnittlich nur 50 % aus dem 50-Kilometer-Radius am Standort Wertheim Village gegenüber. Da im Rahmen der Studie des BAG die Einteilung des Einzugsgebietes anhand der jeweils kürzesten Wegroute erfolgte, während das Büro Junker + Kruse mit der kürzesten Fahrzeit operierte, ist eine Vergleichbarkeit nur eingeschränkt gegeben. Die auf der kürzesten Route zurückzulegende Fahrzeit liegt z. T. erheblich über der der schnellsten Route, während die Weglänge auf der schnellsten Route umgekehrt länger ausfällt. Selbst unter Zugrundelegung der schnellsten Route ergeben sich für weite Teile des 50-Kilometer-Radius nach BAG Fahrzeiten von z. T. deutlich über 30 Minuten. Die Ergebnisse bilden somit keinen Widerspruch zu den Annahmen von Junker + Kruse, die von einem Kundenanteil von 80 % innerhalb der 60 Minuten-Isochrone ausgehen. Zudem ist</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Aus unserer Sicht gilt für das DOC auch kein Ausnahmetatbestand, den die Gutachter Junker & Kruse in ihrem Einzelhandelskonzept unter Hinweis auf einen noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag und den Bebauungsplan sehen. Sie schließen dies aus einer vermeintlichen Sortimentsbeschränkung, die eine weit reichende Überschneidung mit dem vorhandenen Einzelhandelsangebot verhindern soll. Die bislang bekannten Festsetzungen diesbezüglich sind jedoch so unkonkret, dass sie wirkungslos sein werden. Dazu im Einzelnen:</p> <p>1. Es soll sich um Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers handeln, die unterhalb der üblichen Facheinzelhandelspreise verkauft werden und mindestens eine der weiteren Bedingungen aufweisen. Schon diese Festsetzung macht deutlich, dass das geplante Vorhaben den Arbeitstitel DOC (Designer-Outlet-Center) nicht verdient. Designerware setzt eine Festsetzung von hochwertiger A-Markenqualität voraus. Hier wird lediglich von Markenware gesprochen. In Ergänzung zu der vorgesehenen Größe von 20.000 qm gehen wir davon aus, dass diese Verkaufsflächengröße mit Designer-Ware auch gar nicht zu füllen sein wird. Die Gefahr, dass das Vorhaben daher zu einem herkömmlichen Shopping-Center mutiert, ist mit dieser Formulierung bereits angelegt.</p> <p>2. Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft): Auslaufmodelle des Herstellers sind in der Regel aktuelle Artikel des sonstigen Einzelhandels. Die Produktion von modischer Markenbekleidung läuft bereits dann aus, wenn diese Ware im Einzelhandel noch für den Endverbraucher erhältlich ist. In der Praxis wird Markenware bereits mehrere Monate vor dem erstmaligen Verkauf geordert und aufgrund der Orderzahlen produziert. In der Regel ist die Produktion daher bereits mit der Auslieferung der Ware abgeschlossen.</p> <p>3. Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen): Auch hier gilt das Vorgenannte. Es obliegt allein dem Hersteller, welche Modelle aus nicht aktuellen Kollektionen stammen.</p> <p>4. Restposten (Waren, die nicht vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden): Allein der Hersteller hat es in der Hand, welche Restposten es gibt, da er die Produktion steuert. Restposten können daher in beliebigem Umfang anfallen. Eine wirksame Kon-</p>	<p>zu berücksichtigen, dass die Erhebungen des BAG ausschließlich an den Tagen Mittwoch und Donnerstag stattfanden, wodurch die typischerweise deutlich höheren Anteile von Kunden aus dem Ferneinzugsbereich am Wochenende nicht einfließen konnten.</p> <p>Die Ausführungen werden nicht berücksichtigt. Die vorgetragene Behauptung ist nicht zutreffend. Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nach §11 (3) BauNVO wurde im Rahmen der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse belegt. Es ist zu betonen, dass die durch die Atypik des Vorhabens zu erwartende Abmilderung der Auswirkungen <u>nicht</u> in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Weder im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse noch im Zwischenbericht zum Einzelhandelskonzept findet sich jedoch die Aussage, dass es aufgrund der Atypik des Vorhabens keine Auswirkungen in der Neumünsteraner Innenstadt geben würde. Darüber hinaus wurde – <u>ergänzend</u> zu der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse – im Rahmen des Zwischenberichtes zum Einzelhandelskonzept darauf hingewiesen, dass durch die Atypik des Vorhabens, die es durch entsprechende Regelungen in Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag sicherzustellen gilt, Sortimentsüberschneidungen mit dem regulären Angebot minimiert werden können und so eine zentrenverträgliche Ausgestaltung des Angebotes unterstützt werden kann. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle der Unterscheidungskriterien: Die Atypik des Angebots des geplanten DOC in Neumünster begründet sich in der Tatsache, dass laut Bebauungsplan und noch abzuschließendem städtebaulichem Vertrag – mit Regelungen z. B. zum Monitoring - ausschließlich der Verkauf von Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel zulässig ist, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern), - Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft), - Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen), - Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden), - Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden) und - Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden).



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>trolle kann hier nicht aufgebaut werden. Eine Abgrenzung zur aktuellen Handelsware ist nicht möglich.</p> <p>5. Ware für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden): Diese vertragliche Festsetzung bietet den Herstellern sogar die Möglichkeit, vorsaisonale Ware anzubieten, bevor sie der sonstige Einzelhandel überhaupt erhält. Auch aktuelle Ware kann auf diese Art und Weise über das FOC angeboten werden, ohne dass dies vorwerfbar untersagt werden könnte.</p> <p>6. Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden): Auch diese Formulierung liegt allein im Ermessen des Herstellers, ob es Überhangproduktionen geben wird oder nicht. Er kann nach Belieben über die vorliegende Order des Einzelhandels produzieren und damit eine unmittelbare Konkurrenzsituation zum sonstigen Einzelhandel aufbauen.</p> <p>Sortimentsüberschneidungen mit den regulären zentrenrelevanten Angeboten in der Neumünsteraner Innenstadt können somit gerade nicht weitgehend ausgeschlossen werden.</p> <p>Damit ist das vorliegende Einzelhandelskonzept in sich widersprüchlich. Die innenstadtorientierte Weiterentwicklung des Einzelhandels auf der einen Seite und die gleichzeitige Ansiedlung von 20.000 m² zentrenrelevanter Sortimente an der Peripherie auf der anderen Seite stehen einander unvereinbar gegenüber. Dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept ist der Stadt Neumünster damit für eine zukünftige verlässliche planungsrechtliche Grundlage für die Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel nicht zu empfehlen.</p>	<p>Eine Überprüfung von Einzelbetrieben bzw. der dort angebotenen Sortimente hinsichtlich dieser Kriterien und somit der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Regelungen des städtebaulichen Vertrags ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter <p>überprüft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dabei werden die Flächengrößen der einzelnen Betriebe (oder auch einzelner Sortimentsgruppen) mittels lasergestützter Erfassungsgeräte exakt vermessen. - Im Hinblick auf Sortimente und einzelne Artikel wird eine zufällige Auswahl einzelner Artikel (Stichproben) gezogen, die durch Zugriff auf die jeweilige EDV der Hersteller / Zentralen anhand spezifischer Kennzeichnungen (Warennummer, Artikel, Codierung u. ä.) hinsichtlich der Saisonzugehörigkeit, des Produktionsdatums, der erstmaligen Fakturierung im Einzelhandel (wann stand der jeweilige Artikel dem Einzelhandel zum ersten Mal zu Verfügung?) etc. geprüft werden können. - Fehlerhafte Ware (in der Regel als Ware 2. Wahl deklariert) wird auch als solche (durch ein entsprechendes Schild – z. T. auch mit der vergleichsweise genauen Bezeichnung des vorhandenen Fehlers) ausgewiesen und ist somit sofort als solche unzweifelhaft identifizierbar. - Die Kontrolle des Preises ergibt sich über die Überprüfung des der jeweiligen Ware anhängenden Preisschildes, da hier in der Regel, um auch dem Kunden den Preisvorteil gegenüber dem herkömmlichen Einzelhandelspreis zu verdeutlichen, beide Preise gegenübergestellt werden und somit der absolute wie relative Preisabschlag einfach nachzuvollziehen ist.
86	<p><u>Handelsverband BAG Schleswig-Holstein – 22.10.2007</u></p> <p>Zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster stellt den Versuch einer städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Flankierung der geplanten FOC-Ansiedlung an der Oderstraße dar. Dieser Versuch ist allerdings misslungen. Die aus der sehr sorgfältigen und nachvollziehbaren Angebots- und Nachfrageanalyse entwickelten Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung</p>	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>kranken an dem nicht überzeugenden und geradezu inkonsequenten Bemühen, die Ansiedlung des geplanten FOC als mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung noch vereinbar erscheinen zu lassen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Die Untersuchung stellt als Ergebnis der eingehenden Angebots- und Nachfrageanalyse fest, dass „sich die Stadt Neumünster derzeit als funktionsfähiges, gut positioniertes Oberzentrum mit einer insgesamt guten bis überdurchschnittlichen Angebotsausstattung über alle Warengruppen“ präsentiere. Insgesamt zeigten sich „keine signifikanten Angebotslücken“. Diese Bewertung wird durch die Gesamtzentralität von 1,61 und „insgesamt hohe Zentralitätswerte über alle Warengruppen aller Bedarfsstufen“ unterstrichen. „Es sind“, so eine der Kernaussagen, „keine Angebotsdefizite zu erkennen“.</p> <p>Allerdings wird sodann darauf verwiesen, dass die „innerkommunale Konkurrenzsituation“ zwischen städtebaulich-funktionalen Zentren (z.B der Innenstadt) und peripher gelegenen städtebaulich nicht integrierten Standorten als „problematisch“ zu beurteilen sei. Dieser Befund wird erhärtet durch die von den Gutachtern Junker und Kruse erhobenen Daten, nach denen auf die Innenstadt Neumünsters lediglich ein Verkaufsflächenanteil von 18,7 % entfällt; alle übrigen integrierten Lagen kommen auf einen Verkaufsflächenanteil von 23,8 %, während auf nicht integrierte Lagen ein Anteil von 55,8 % an der Verkaufsfläche des Neumünsteraner Einzelhandels entfällt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird daher zu Recht das „Ungleichgewicht in der räumlichen Angebotsstruktur zwischen Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. integrierten Lagen auf der einen und städtebaulich nicht integrierten Standorten auf der anderen Seite“ als „negativ“ herausgestellt. Aus alledem folgert das Konzept, dass „aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur in der Stadt Neumünster ... räumliche Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel fast ausschließlich innerhalb der bestehenden Standortbereiche zu definieren“ seien.</p> <p>Insoweit bestehen Analyse und allgemeine Zielformulierung durch Konsequenz und Nachvollziehbarkeit. Dasselbe gilt auch für die Detaillierung der allgemeinen Ziel-Empfehlungen hinsichtlich Standorten und Sortimenten. Das Ziel der Stärkung der Innenstadt, deren relativ schwache Position im Rahmen des Standort-Geflechts der Stadt Neumünster deutlich beschrieben wird, zieht sich wie ein Roter Faden durch die Detaillierung der Grundsätze für die Entwicklung des Einzelhandels in Neumünster. So heißt es etwa auf Seite 10, dass „... eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (auch bei Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume)“ nur dann „sinnvoll“ sei, „wenn sie zur Stärkung der Innenstadt ...“ beitrage. Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen gipfeln in dem Grundsatz 1, nach dem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten künftig nur noch im Hauptge-</p>	<p><u>Die nachstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.</u></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>schäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig sein sollen. Von diesem Grundsatz gibt es einige nachvollziehbare Ausnahmen. So etwa die Festschreibung der bauplanungsrechtlichen Situation für den Standort des Textilanbieters Nortex, der insoweit Bestandsschutz genießt, für zentrenrelevante Ergänzungs- oder Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, wenn von ihnen keine negativen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt zu erwarten sind.</p> <p>Die entscheidende Abweichung vom Grundsatz 1, wonach Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten künftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig sein sollen, stellt der Grundsatz 4 dar, nach dem ein FOC mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20.000 qm an einem neuen Einzelhandelsstandort am Rande der Stadt angesiedelt werden kann. Diese Auffassung ist, wie eingangs ausgeführt, inkonsequent, sie ist mit den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse unvereinbar. Sie stellt offenkundig den Versuch dar, das Ziel von Politik und Verwaltung der Stadt Neumünster, ein FOC am Südrand der Stadt anzusiedeln, gutachterlich zu sanktionieren. Dieser Versuch hält einer Nachprüfung nicht Stand:</p> <p>Zunächst ist an die vom Büro Junker + Kruse im Auftrage der Stadt erstellte „Wirkungsanalyse DOC Neumünster“ zu erinnern. Danach führt die Ansiedlung eines 20.000 qm umfassenden FOC zu Umsatzumverteilungen zulasten des innerstädtischen Einzelhandels von Neumünster bei den innenstadtprägenden Sortimentsbereichen Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren sowie Sportartikeln zwischen 7,9 und 11,4 % . Selbst wenn man diese Analyseergebnisse akzeptiert, die einen Einzugsbereich des geplanten FOC unterstellen, dessen Ausmaß durchaus Zweifeln begegnet, so kann die Schlussfolgerung der Gutachter, dass diese negativen Umverteilungswirkungen zulasten der Neumünsteraner Innenstadt nicht in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen würden, nicht geteilt werden. Es kann als bekannt vorausgesetzt werden, dass die Umsatzentwicklung der wichtigen innenstadtrelevanten Warengruppen Bekleidung / Wäsche sowie Schuhe / Lederwaren seit Jahren negativ ist. Eine Umverteilung in zweistelliger prozentualer Höhe innerhalb eines insgesamt schrumpfenden Marktes hat entgegen den Aussagen der Gutachter durchaus gravierende negative Folgen für die Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Be-</p>	<p><u>Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.</u></p> <p>Die Ausführungen des Büros Junker + Kruse werden an dieser Stelle nur selektiv wiedergegeben. So wurde beispielsweise im Zusammenhang mit den fehlenden nennenswerten Entwicklungsspielräumen auch darauf hingewiesen, dass im Falle des Oberzentrums Neumünster „dieser Tatbestand kein Verhinderungsgrund für weitere Einzelhandelsentwicklungen“ sein sollte.</p> <p>Außerdem wurde als <u>übergeordnetes</u> Handlungsziel im Rahmen der Analyse die „Sicherung und [der] Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Neumünster“ festgelegt und darauf basierend ausgeführt, dass „eine Entwicklung des Standorts DOC bis zur vereinbarten max. Obergrenze von 20.000 m² Verkaufsfläche auch im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neumünster befürwortet werden kann“. Da die Verträglichkeit des Vorhabens – auch für das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum – nachgewiesen wurde, stellt die Ansiedlung des Designer-Outlet-Centers (Grundsatz 4 des Einzelhandelskonzeptes) keinen Widerspruch zum Teilziel der Stärkung der Neumünsteraner Innenstadt (Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes) dar.</p> <p><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Die Einschätzung, dass die städtebauliche Zumutbarkeitsgrenze bereits weit unter der in der Rechtsprechung genannten Grenze von 10 % erreicht werden kann, wird auch vom Büro Junker +Kruse geteilt. Diese Auffassung prägt auch das erstellte Verträglichkeitsgutachten. Ein ganzes Unterkapitel (2.2) widmet sich dieser vermeintlichen Demarkationslinie. Dort heißt es u. a.: „Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei Nicht-Erreichen von 10% Umsatzumverteilung zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können. Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch Umsatzumverteilungen von über 10 % – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können.“ Und weiter unten: „Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>treiber und damit insoweit auch für die Tragfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt. In der „Wirkungsanalyse“ wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sog. „Demarkationslinie“ von 10 %, die in Rechtsprechung und Literatur eine große Rolle spielt, nicht schematisch als Maßstab für die „städtebauliche Zumutbarkeit“ herangezogen werden könne, sondern dass es auf den Einzelfall ankomme und dass es, wie verschiedene Gerichtsurteile im übrigen auch beinhalten, durchaus Zumutbarkeitsgrenzen unterhalb der 10 %-Schwelle geben könne. Von einem solchen Fall ist nach unserer Überzeugung in Neumünster auszugehen, wo wir es mit einem Einzelhandel zu tun haben, der auch nach dem Urteil der Gutachter Junker und Kruse durch eine deutliche strukturelle Schiefelage zulasten des innerstädtischen Einzelhandels gekennzeichnet ist. Insofern vermag die gutachterliche Folgerung, eine rund 10 %ige Umverteilung zulasten des relevanten innerstädtischen Einzelhandels als Folge der Ansiedlung des FOC sei städtebaulich noch verträglich, nicht zu überzeugen.</p> <p>Diese Einschätzung wird erhärtet durch jüngste Untersuchungen über die Einzugsgebiete ausgewählter FOC-Standorte in Deutschland, die vom Handelsverband BAG erstellt wurden. Danach kommen bis zu 79 % der Besucher eines FOC aus einem Einzugsbereich von weniger als 50 km. Dagegen unterstellt die „Wirkungsanalyse“ von Junker + Kruse, dass 57 % des Umsatzes des geplanten FOC in Neumünster aus einem sehr viel größeren Einzugsgebiet zwischen Norderstedt und Flensburg, Heide und Lübeck stammen, während 21 % des Umsatzes aus Hamburg und 22 % von außerhalb des Untersuchungsraums kommen sollen. Insbesondere diese sog. Streuumsätze dürften mit einem Anteil von 22 % weit überschätzt sein. Jedenfalls liefern die bereits zitierten Untersuchungen des Handelsverbandes BAG, bei denen zwischen 2 und 7 % der Besucher aus dem sog. „diffusen Einzugsgebiet“ stammen, für eine solche Einschätzung keinerlei Beleg. Tendenziell überschätzt die „Wirkungsanalyse“ das Einzugsgebiet des geplanten FOC. Tatsächlich dürfte ein größerer Umsatzanteil aus dem engeren Einzugsgebiet, auch aus Neumünster, stammen, und damit dürften deutlich höhere Umsatzumverteilungen zulasten der Neumünsteraner Innenstadt zu erwarten sein als die ohnehin schon alarmierenden rund 10 %, die in der „Wirkungsanalyse“ konzediert werden.</p>	<p>zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein.“</p> <p>Entsprechend diesem Anspruch wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse eine individuelle Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auch in zentralen Versorgungsbereichen mit ermittelten Umverteilungsquoten von deutlich unter 10 % vorgenommen. Insbesondere das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum, für das im worst case in den Warengruppen Bekleidung und Sport Umsatzumverteilungen von knapp über 10 % (10,3 % und 11,4 %) prognostiziert wurden, wurde einer umfassenden und differenzierten Analyse unterzogen, in deren Rahmen mögliche Auswirkungen auf die einzelnen Mikrostandorte und Quartiere im Detail betrachtet wurden. Erst auf Basis dieser Mikroanalyse wurde für das Hauptgeschäftszentrum von Neumünster festgestellt, dass mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch die Vorhabenrealisierung mit städtebaulich negativen Auswirkungen nicht zu rechnen ist.</p> <p><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Die zitierte Studie des Handelsverbandes BAG steht unserer Auffassung nach nicht im Widerspruch zu den Annahmen des Büros Junker + Kruse im Hinblick auf die Kundenherkunft des FOC Neumünster. Die Aussage, dass die Mehrzahl der Kunden eines FOC aus der „unmittelbaren Nachbarschaft“ käme, lässt sich aus unserer Sicht aus den Erhebungsergebnissen des BAG nicht ableiten. Den zitierten Maximum von 79 % Kundenanteil aus dem Radius von unter 50 km (DOC Zweibrücken) stehen Anteile z. B. von durchschnittlich nur 50 % aus dem 50-Kilometer-Radius am Standort Wertheim Village gegenüber. Da im Rahmen der Studie des BAG die Einteilung des Einzugsgebietes anhand der jeweils kürzesten Wegroute erfolgte, während das Büro Junker + Kruse mit der kürzesten Fahrtzeit operierte, ist eine Vergleichbarkeit nur eingeschränkt gegeben. Die auf der kürzesten Route zurückzulegende Fahrtzeit liegt z. T. erheblich über der der schnellsten Route, während die Weglänge auf der schnellsten Route umgekehrt länger ausfällt. Selbst unter Zugrundelegung der schnellsten Route ergeben sich für weite Teile des 50-Kilometer-Radius nach BAG Fahrtzeiten von z. T. deutlich über 30 Minuten. Die Ergebnisse bilden somit keinen Widerspruch zu den Annahmen von Junker + Kruse, die von einem Kundenanteil von 80 % innerhalb der 60 Minuten-Ischrone ausgehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Erhebungen des BAG ausschließlich an den Tagen Mittwoch und Donnerstag stattfanden, wodurch die typischerweise deutlich höheren Anteile von Kunden aus dem Ferneinzugsbereich am Wochenende nicht einfließen konnten.</p> <p>Die Ausführungen des Gutachtens des Büro Junker + Kruse bezüglich der Streuumsätze sind in der Anregung sachlich nicht korrekt wiedergegeben. So bezieht sich die Angabe des Umsatzanteils von 22 % in der Verträglichkeitsanalyse auf alle Umsätze, die von Kunden außerhalb der 60-Minuten-</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Ein weiteres kommt verschärfend hinzu:</p> <p>Im Grundsatz 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden Ausführungen zu einer „zentrenverträglichen Gestaltung von Einzelhandelsstandorten in funktionaler Ergänzung der Innenstadt“ gemacht, die suggerieren sollen, dass bei einer bestimmten Sortimentsgestaltung auch die Ansiedlung eines 20.000 qm Verkaufsfläche umfassenden FOC noch zentrenverträglich ist. Dieses Ziel soll dadurch erreicht werden, dass im Rahmen eines „noch abzuschließenden“ städtebaulichen Vertrages und Bebauungsplans der ausschließliche Verkauf von Waren bestimmter Eigenschaften festgelegt wird. Bei näherer Betrachtung der nachfolgend ausgeführten Charakterisierungen stellt sich allerdings sehr schnell heraus, dass es sich weit überwiegend um Segmente des gängigen Sortiments der jeweiligen Fachgeschäfte bzw. Fachabteilung von Warenhäusern handelt:</p> <p>„Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern)“ gehören, soweit es sie überhaupt noch gibt, auch zur Angebotspalette „normaler“ Einzelhändler, die derartige vom Fabrikanten oder Importeur zu vertretende Mängel gerne zum Anlass attraktiver Preisstellungen nehmen. Das gilt erst recht für sog. „Auslaufmodelle“ oder „Modelle vergangener Saisons“, die Bestandteil des gängigen Einzelhandelsassortiments alleine schon dadurch werden, dass sie bis zum Ende der Saison nicht „abverkauft“ werden konnten und daher im Wege von Sonderangeboten, z. B. auch der nach wie vor durchgeführten „freiwilligen“ Schlussverkäufe oder anderer Sonderveranstaltungen preisgünstig angeboten werden. Auch „Überhangproduktionen“ von Lieferanten, die diese nicht an ihre Abnehmer absetzen konnten, werden zum Ende der jeweiligen Saison gerne vom Einzelhandel günstig eingekauft, um zu attraktiven Preisstellungen an Konsumenten abgegeben werden zu können. Vergleichbares gilt für „Restposten“. Auch „Waren für Markentestzwecke“ lassen sich selbstverständlich über den Vertriebsweg des normalen Einzelhandels</p>	<p>Isochrone getätigt werden. Hierbei handelt es sich nur zum Teil um Umsätze durch Streukunden bzw. Touristen: So wird im Gutachten unter Berufung auf verschiedene Quellen, die das Einzugsgebiet von FOC mit rd. 1 ½ Stunden bis rd. zwei Stunden Fahrzeit angeben, der Einzugsbereich des FOC Neumünster mit ca. 90 Minuten Fahrtzeit angenommen. Auch an dieser Stelle ist keine Kompatibilität mit den dinstanzbezogenen Abgrenzungen des BAG gegeben, auf denen die zitierte Prozentangabe von 2-7 % fußt.</p> <p>Es ist hinzuzufügen, dass die Annahmen des Gutachtens von Junker + Kruse zur Kundenherkunft mit verschiedenen Sekundärquellen wie einer Kundenherkunfterhebung am FOC-Standort Parndorf belegt wurden, die von einem weiteren Gutachter bestätigt wurden. (Ecostra, 2007: Stellungnahme zum CIMA-Bericht: „Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster). Da die in der Anregung der IHK angeführten „anderen Quellen“, die zu niedrigeren Werten kämen, nicht benannt werden, kann hierzu keine Stellungnahme erfolgen.</p> <p><u>Die Ausführungen werden nicht berücksichtigt.</u> Die Ausführungen des Büros Junker + Kruse werden an dieser Stelle nur selektiv wiedergegeben. So wurde beispielsweise im Zusammenhang mit den fehlenden nennenswerten Entwicklungsspielräumen auch darauf hingewiesen, dass im Falle des Oberzentrums Neumünster „dieser Tatbestand kein Verhinderungsgrund für weitere Einzelhandelsentwicklungen“ sein sollte.</p> <p>Außerdem wurde als <u>übergeordnetes Handlungsziel</u> im Rahmen der Analyse die „Sicherung und [der] Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Neumünster“ festgelegt und darauf basierend ausgeführt, dass „eine Entwicklung des Standorts DOC bis zur vereinbarten max. Obergrenze von 20.000 m² Verkaufsfläche auch im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neumünster befürwortet werden kann“. Da die Verträglichkeit des Vorhabens – auch für das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum – nachgewiesen wurde, stellt die Ansiedlung des Designer-Outlet-Centers (Grundsatz 4 des Einzelhandelskonzeptes) keinen Widerspruch zum Teilziel der Stärkung der Neumünsteraner Innenstadt (Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes) dar.</p> <p>Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens gemäß §11 (3) BauNVO wurde im Rahmen der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse belegt. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten. Es ist zu betonen, dass die durch die Atypik des Vorhabens zu erwartende Abmilderung der Auswirkungen <u>nicht</u> in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Darüber hinaus wurde – <u>ergänzend</u> zu der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse – im Rahmen des Zwischenberichtes zum Einzelhandelskonzept darauf hingewiesen, dass durch die Atypik des Vorhabens, die es durch entsprechende Regelun-</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>vertreiben und auf ihre Durchsetzbarkeit am Markt testen.</p> <p>Mit einem Wort: Bei den sog. „Besonderheiten“ der Vertriebsform FOC handelt es sich um Teile des normalen Einzelhandelssortiments, auf dessen Absatz der Einzelhandel auch gar nicht verzichten kann. Es trifft eben nicht zu, wie in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert wird, dass „Sortimentsüberschneidungen mit den regulären zentrenrelevanten Angeboten in der Neumünsteraner Innenstadt“ durch eine Festlegung auf bestimmte Sortimentsteile „weitgehend ausgeschlossen werden“ könnten. Die Spezialitäten von FOC-Anbietern sind weit überwiegend Teile des regulären Einzelhandelssortimentes. Der Einzelhändler ordert zu Beginn einer Saison neue Ware, die im Laufe der Saison, wenn sie nicht verkauft wird, zu „Altware“, zu „Auslaufmodellen“ oder „Modellen vergangener Saisons“ wird und die, weil sie vom Einzelhändler bezahlt wurde, von ihm auch verkauft werden muss. Die Spezialisierung von FOC-Anbietern auf bestimmte Sortimentssegmente des „normalen“ Einzelhandels führt bei diesem Einzelhandel zu einer Verstopfung des Vertriebswegs. Von „fehlender Sortimentsüberschneidung“ kann also überhaupt nicht die Rede sein. Ein auch nur flüchtiger Blick in die Verkaufsräume des insoweit relevanten Einzelhandels gegen Ende einer jeweiligen Saison hätte die Verfasser des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts unschwer davon überzeugen können, dass es sich bei der von ihnen vorgenommenen Definition bestimmter Besonderheiten von Warengruppen, bei denen es keine Sortimentsüberschneidungen mit dem üblichen Einzelhandel gibt, um eine Fiktion handelt. Solange es Einzelhandel gibt, gibt es das Problem der „inkurranten“ Ware, also der Sortimentsteile, die – aus welchen Gründen auch immer – sich nicht oder nur schwer absetzen lassen. Und der Einzelhändler ist wirtschaftlich existenziell darauf angewiesen, sich von dieser Ware – koste es was wolle – zu trennen. Die Ansiedlung von 20.000 qm „Spezial“-Einzelhandel mit dem (fiktiven) Zweck der ausschließlichen Abschleusung derartiger inkurranter Sortimentsteile stellt eine massive Konkurrenz des Einzelhandels dar. Das bedeutet nicht, dass derartige Angebotsformen des Einzelhandels bauplanungsrechtlich verhindert werden müssten. Das Bauplanungsrecht ist kein Konkurrenz-Be-oder Verhinderungsinstrument, aber derartiger zentrenrelevanter Einzelhandel mit „spezifischer Sortimentsphilosophie“ gehört dorthin, wo auch der übrige zentrenrelevante Einzelhandel nach Auffassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts angesiedelt werden soll: in die Innenstadt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird – zu Recht – mehrfach hervorgehoben, dass die hohe Angebotsausstattung und die hohen Zentralitätswerte keinen Verhinderungsgrund für weitere Einzelhandelsentwicklungen darstellten, selbst wenn solche zu Umverteilungseffekten führten. Es komme – neben Art und Maß – entscheidend auf den <u>Standort</u> zusätzlicher Einzelhandelsentwicklung an – diese müsse „fast ausschließlich innerhalb der bestehenden Standortbereiche“ definiert werden. Mit dieser Kernaussage ist der Grundsatz 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, der die Ansiedlung von 20.000 qm zentrenrelevanten Einzelhandels an einem <u>neuen</u>, peripher gelegenen, städtebaulich nicht integrierten Standort der Stadt</p>	<p>gen in Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag sicherzustellen gilt, Sortimentsüberschneidungen mit dem regulären Angebot minimiert werden können und so eine zentrenverträgliche Ausgestaltung des Angebotes unterstützt werden kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle der Unterscheidungskriterien: Die Atypik des Angebots des geplanten DOC in Neumünster begründet sich in der Tatsache, dass laut Bebauungsplan und noch abzuschließendem städtebaulichem Vertrag – mit Regelungen z. B. zum Monitoring - ausschließlich der Verkauf von Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel zulässig ist, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern), - Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft), - Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen), - Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden), - Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden) und - Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden). <p>Eine Überprüfung von Einzelbetrieben bzw. der dort angebotenen Sortimente hinsichtlich dieser Kriterien und somit der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Regelungen des städtebaulichen Vertrags ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter <p>überprüft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dabei werden die Flächengrößen der einzelnen Betriebe (oder auch einzelner Sortimentsgruppen) mittels lasergestützter Erfassungsgeräte exakt vermessen.



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Neumünster als mit der Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels verträglich bezeichnet, völlig unvereinbar. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das die Ansiedlung von 20.000 qm zentrenrelevanten Einzelhandels an einem neuen, peripher gelegenen Standort der Stadt Neumünster als verträglich mit der Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels, der im Bereich der mit dem FOC überschneidenden Sortimente gerade einmal 30.000 qm Verkaufsfläche aufweist, bezeichnet, verfehlt die Aufgabe einer bauplanungsrechtlichen Orientierung zugunsten der Stärkung städtebaulich integrierter Standorte, insbesondere der Innenstadt.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Im Hinblick auf Sortimente und einzelne Artikel wird eine zufällige Auswahl einzelner Artikel (Stichproben) gezogen, die durch Zugriff auf die jeweilige EDV der Hersteller / Zentralen anhand spezifischer Kennzeichnungen (Warennummer, Artikel, Codierung u.ä.) hinsichtlich der Saisonzugehörigkeit, des Produktionsdatums, der erstmaligen Fakturierung im Einzelhandel (wann stand der jeweilige Artikel dem Einzelhandel zum ersten Mal zu Verfügung?) etc. geprüft werden können.- Fehlerhafte Ware (in der Regel als Ware 2. Wahl deklariert) wird auch als solche (durch ein entsprechendes Schild – z. T. auch mit der vergleichsweise genauen Bezeichnung des vorhandenen Fehlers) ausgewiesen und ist somit sofort als solche unzweifelhaft identifizierbar.- Die Kontrolle des Preises ergibt sich über die Überprüfung des der jeweiligen Ware anhängenden Preisschildes, da hier in der Regel, um auch dem Kunden den Preisvorteil gegenüber dem herkömmlichen Einzelhandelspreis zu verdeutlichen, beide Preise gegenübergestellt werden und somit der absolute wie relative Preisabschlag einfach nachzuziehen ist.



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------