	Anregungen	**Antrag** / Begründung
03	**Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI 12 – 27.09.2007** Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig angezeigt.
04	**Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, NL Bremen – 11.10.2007** Die Deutsche Post World Net betreibt auf dem Grundstück Krokamp 80, 24539 Neumünster ein Frachtzentrum der Niederlassung Mail Kiel. Der Anlieferverkehr mit Lkw bis 40 t erfolgt hauptsächlich über die B 205, Saalestraße zur posteigenen Immobilie im Krokamp. In Bezug auf den durch das o. g. Plangebiet erzeugten Neuverkehr, insbesondere am Knotenpunkt Oderstraße / Saalestraße, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die derzeitigen An- und Abfahrten in bisheriger Form auch weiterhin gewährleistet sein müssen. Dies ist für den reibungslosen Ablauf des Postbetriebes unabdingbar. Wir gehen davon aus, dass der vorgenannte Anlieferverkehr in Ihrer Verkehrsuntersuchung erfasst wurde, anderenfalls bitten wir um entsprechende Berücksichtigung bei der Planung.	**Die Anregung wurde berücksichtigt.** In der Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der voraussichtlichen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten DOC wurde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte untersucht und daraus die ggf. erforderlichen Ausbaumaßnahmen abgeleitet. In der Untersuchung wurden die vorhandenen Verkehrsströme, die durch das geplante DOC zu erwartenden Verkehrsströme sowie die sich durch den allgemeinen Verkehrszuwachs möglichen Verkehrsströme und die weiteren Verkehrsströme, die sich durch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Industriegebiet Süd ergeben, berücksichtigt. Mit den in der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagenen Aus- und Umbaumaßnahmen werden die An- und Abfahrten zum Frachtzentrum weiterhin gewährleistet.
10	**Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Straßenbau und Straßenverkehr VII 6, über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe - 25.20.2007** Gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Alle Veränderungen an der Bundesstraße 205 (dazu gehören auch die Anschlussstellen) und an der Landesstraße 319, die durch das vorliegende Verkehrsgutachten erforderlich werden, sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe rechtzeitig abzustimmen. Außerdem dürfen für die Straßenbaulastträger der B 205 und L 319 keine zusätzlichen Kosten entstehen. Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung (z. B. Lichtsignalanlagen und Linksabbiege-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Die ggf. anfallenden Kosten werden durch die Stadt Neumünster getragen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	spuren einschließlich der Ablösezahlungen) gehen nicht zu Lasten der Straßenbaulastträger Bund und Land.	
	2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 205 nicht angelegt werden.	**Die Anregung ist berücksichtigt.** Außer den vorhandenen Anschlussstellen sind keine neuen Zu- / Abfahrten geplant.
	3. Folgende Festsetzungen sind im Teil B (Text) des Bebauungsplanes mit aufzunehmen: Die zur Bundesstraße 205 wirkenden Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur soweit sie auf die eigene Leistung hinweisen. Je Betriebsgrundstück ist nur eine solche Werbeanlage zulässig und zwar bis zu einer Größe von 3,00 m². Sie darf nur flach auf der Außenwand unterhalb der Traufhöhe der Gebäude in waagerechter Ausführung errichtet werden. Sie ist als Bestandteil der Fassade zu gestalten. Selbstständige Werbeanlagen in Form von Fahnen, Türmen, Masten etc. sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 205 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	**Die Anregungen werden tlw. berücksichtigt.** Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen - auch Werbeanlagen - im Nahbereich von Fernstraßen wird im Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG) geregelt. Der Erlass weitergehende diesbezügliche Beschränkungen obliegt der gemeindlichen Planungshoheit unter Berücksichtigung und Abwägung der im jeweiligen konkreten Fall zu berücksichtigenden Belange. Das in Rede stehende Vorhaben eines DOC ist aufgrund seiner überregionalen Ausstrahlung und seine vorwiegende Ausrichtung auf den mit dem PKW anreisenden Kundenverkehr auf eine wirksame Außenpräsentation angewiesen; die Werbeanlagen sollen für anfahrende Kunden weithin sichtbar als Orientierung dienen. Für Einrichtungen dieser Art und Dimension (vgl. große Möbelhäuser, Einkaufszentren, etc.) sind entsprechende Werbeanlagen daher heute unverzichtbarer Bestandteil des Geschäftskonzepts. Bei einer Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß der vorgebrachten Anregung wäre der gewünschte und erforderliche Orientierungseffekt nicht gegeben. Derart weitgehende Beschränkungen können im Bebauungsplan daher nicht umgesetzt werden. Die Anregung wird jedoch dahingehend berücksichtigt, dass die textlichen Festsetzungen ergänzt werden um eine Festsetzung, in der geregelt wird, dass selbstständige Werbeanlagen nur außerhalb des 40 m Abstandes entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG zulässig sind. Auch die Anregung zur Blendfreiheit der Abschirmungen der Lichtquellen der Werbeanlagen wird übernommen.
13	**Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – 28.09.2007** Auf der überplanten Fläche wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Neumünster eine archäologische Untersuchung durchgeführt und abgeschlossen. Die archäologischen Belange sind somit abgearbeitet. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.	Keine Anregungen vorgetragen.
14	**Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein**	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	**Landesamt für Natur und Umwelt, Abt. 4 (Immissionsschutz)**	Keine Stellungnahme eingegangen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
16	**Staatliches Umweltamt Kiel – 25.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
149	**Industrie- und Handelskammer Flensburg – 29. 10.2007**	
150	**Industrie- und Handelskammer Kiel – 29. 10.2007**	
151	**Industrie- und Handelskammer Lübeck – 29. 10.2007**	
26	**Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster – 29. 10.2007**	
	gerne machen wir von der Möglichkeit Gebrauch, Ihnen die Auffassung der IHK Schleswig-Holstein zu der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 118 zu übermitteln. Diese Stellungnahme ist zwischen den drei Industrie- und Handelskammern Flensburg, Kiel und Lübeck abgestimmt. Im Folgenden möchten wir einige Bedenken und Anregungen vortragen.	
	Ihrem Hause ist hinlänglich bekannt, dass die IHK Schleswig-Holstein die Betriebsform „FOC“ wie andere neuere Erscheinungsformen auch als Ausdruck des Strukturwandels im Einzelhandel ansieht. Daher stehen wir der Betriebsform an sich auch aufgeschlossen gegenüber. Ungeachtet ist die Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern regelmäßig Gegenstand kontroverser Diskussionen, wie sie auch Neumünster schon erlebt hat. Gerade bei falscher Justierung eines FOC-Standortes drohen bekanntlich negative wirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, auf ohnehin entwicklungsgefährdete Innenstadtlagen und gewachsene, bisher stabile Raumstrukturen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**
	Wegen ihres räumlichen Auswirkungspotentials sollten FOC’s nur in Oberzentren und dort nur an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Die letztgenannte Bedingung ist für das FOC-Projekt in Neumünster zweifelsfrei nicht erfüllt. Allerdings könnten FOC-Ansiedlungen außerhalb von Kerngebieten und hierfür festgesetzte Sondergebiete dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn eine nicht (innenstadt-) typische Sortimentsgestaltung vorliegt. Dies wird beispielsweise bei Bau- oder Gartenfachmärkten standardmäßig vorausgesetzt. Da aber die wichtigsten Produktkategorien eines FOC’s Bekleidung und andere hoch innenstadtrelevante Artikel umfassen, ist die Feststellung einer atypischen Fallgestaltung von vornherein problematisch. Wie in der Stellungnahme der IHK Schleswig-Holstein zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neumünsters bereits dargelegt, scheitert dies im Falle des Neumünsteraner FOC-Projekts (Anlage). Im Gegensatz zur städtischen Auffassung vertreten wir daher die Ansicht, dass das FOC planungsrechtlich den Regelungen des § 11 Absatz 3 BauNVO unterfällt.	**Den Ausführungen wird nur tlw. zugestimmt.** In der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein zu Ziffer 7.5 Abs. 6 wird auch dargelegt, dass ein städtebaulich nicht integrierter Standort unter bestimmten Bedingungen möglich ist.
	Wir möchten dies im Folgenden weiter erläutern: In den Entwürfen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Be-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	bauungsplanes für das Sondergebiet des FOC im Industriegebiet-Süd wird für die Erfüllung des Integrationsgebots mit eine Reihe von Maßnahmen Beweis geführt. Diese sollen ein funktionales Zusammenwirken zwischen DOC und innerstädtischen Handelsbereichen sicherstellen. Dieses Maßnahmenbündel könnte durchaus zweckmäßig sein, zumindest entlastend auf die Innenstadt wirken, wenn es denn ein planerisches Garantiepaket darstellte. Gerade dies ist aber nicht der Fall. Es handelt sich bisher um reine Absichtserklärungen, jedenfalls in der überwiegenden Zahl. Wir vermissen bindende Beschlüsse und eine detaillierte Bestimmung direkter bzw. nachhaltiger Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt.	
	Abgeleitet werden die angesprochenen, bisher frei bleibenden Maßnahmen aus den Vorschlägen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)“, die ein strategisches Entwicklungskonzept für eine parallele Entwicklung Innenstadt / DOC vorsieht. Wir stellen dazu fest, dass folgende Aufgaben und Ziele unmittelbar durch Entscheidungen und Aktivitäten der Stadt Neumünster gefördert und unterstützt werden könnten, ohne dass dieses bislang geschieht: - Optimierung des Geschäftsumsatzes am Großflecken durch Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen im Bestand; - Aufwertung der rückwärtige Bebauung der Flächen von Karstadt sowie C & A; -Förderung des Nutzungsmixes zur Steigerung der Attraktivität zwischen Großflecken und dem Kleinflecken; - Akquisition eines Investors bzw. Ansiedlung eines Magnet-Betriebes in der Innenstadt; - Erarbeitung synchroner Öffnungszeiten in der Innenstadt; - Erarbeitung von Qualitätsverbesserungen im Innenstadtangebot.	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen kann nur tlw. zugestimmt werden.</u>** Die Akquisition von Investoren oder Einzelhandelsbetrieben zur Verbesserung des Geschäftsbesatzes am Großflecken bzw. die Förderung des Nutzungsmixes kann durch die Stadt Neumünster nur bedingt beeinflusst werden. Die Optimierung des Geschäftsumsatzes ist alleine Sache des Einzelhandels / der Wirtschaft, so auch die Erarbeitung von synchronen Öffnungszeiten. An Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung beteiligt sich die Stadt Neumünster z. B. durch Gestaltungsmaßnahmen auf dem Großflecken oder der Aufwertung der Teichuferanlagen u. a.
	Konkret auf den Weg gebracht sind nur die Planungen zur Aufwertung der Teichuferanlagen und die Installation eines Citymanagements. Wir wollen das durchaus anerkennen. Dass es allerdings zur geplanten Umgestaltung des Kleinfleckens noch keine Umsetzungsbeschlüsse gibt, obwohl das neue Tuch- und Techniktextilmuseum bereits eröffnet wurde, stößt wieder auf unser Unverständnis. Einer der entscheidenden Punkte für eine möglichst kooperative Beziehung zwischen den eigentlich konkurrierenden Standorten wäre eine funktionierende verkehrliche Beziehung zwischen DOC und Innenstadt. Hierzu gibt es das Verkehrsgutachten mit dem Ergebnis, die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte seien „im Prinzip ausreichend dimensioniert“. Diese Feststellung stimmt schon im Tenor nicht mit den erwarteten Verkehrsströmen überein. Sollte es entgegen der Haltung der IHK Schleswig-Holstein zu einer Realisation des FOC-Projekts am jetzt ins Auge gefassten Standort kommen, dann sehen wir unbedingten Handlungsbedarf zur Ertüchtigung der Knotenpunkte. Die Annahme einer gedeihli-	**<u>Die Anregung wird außerhalb der vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt.</u>** In der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten DOC sind aufgrund der prognostizierten Verkehrsströme Maßnahmen definiert worden zur Ertüchtigung von Knotenpunkten. Diese Maßnahmen sollen je nach Erforderlichkeit in Abschnitten realisiert werden. Für die Maßnahmen, die bereits zur Eröffnung des geplanten DOC realisiert sein müssen, sind die Planungen bereits eingeleitet worden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	chen Interaktion zwischen FOC uns City erscheint uns schon grundsätzlich gewagt und wird ja auch in der Begründung relativiert, aber es sollte aufgrund der FOC-induzierten Verkehre nicht auch noch zu einer Dauerthrombose auf Neumünsters Straßen kommen. In diesen Kontext gehört auch die Anbindung über die Altonaer Straße: Die dazu bisher getroffenen Aussagen halten wir nicht für ausreichend. Die Behinderungen in diesem Straßenbereich und die langen Schrankenschließzeiten führen heute schon zu erheblichen Behinderungen des fließenden Verkehrs. Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das DOC dürfte die heutige Situation auf dieser Hauptachse noch deutlich verschärfen, zumal eine Entzerrung des Bahnverkehrs durch die Einbindung in die Taktverkehre am Knoten Hauptbahnhof Neumünster wohl nicht beeinflusst werden kann. Eine alternative Verkehrsführung über andere entferntere Achsen kann den Konflikt nicht lösen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** In der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten DOC wird auf die Verkehrssituation am Bahnübergang (BÜ) Altonaer Straße hingewiesen. Die dort zu beobachtenden Verkehrsbehinderungen sind bedingt durch die enge Folge der vier Schließzeiten innerhalb von 20 Minuten und die systembedingten Unterbrechungen der grünen Welle im Zuge der Altonaer Straße. Ein Vergleich der Dauer der Schrankenschließzeiten von rd. 8 Minuten / Stunde mit den Rotzeiten von rd. 23 Minuten / Stunde an den benachbarten Knotenpunkten zeigt, dass die Altonaer Straße im Bereich des BÜ auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs aus dem geplanten DOC in Richtung Innenstadt eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Eine wünschenswerte Verbesserung der Verkehrssituation am BÜ Altonaer Straße ist nicht Bestandteil der laufenden Bauleitplanverfahren, sie ist in einem gesonderten Planverfahren zu bearbeiten.
	Kontraproduktiv ist darüber hinaus der endgültige Beschluss der Ratsversammlung, die Verkehrsführung aus westlicher Richtung in die Innenstadt hinein bei der jetzigen unbefriedigenden Situation zu belassen. Wir möchten zusammenfassend noch einmal betonen, dass der geplante periphere FOC-Standort nach unserer Überzeugung der falsche Standort in Neumünster ist. Wie in unserer Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits ausgeführt, erwarten wir negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Neumünster, denen wirkungsvoll durch die Wahl eines integrierten Standortes begegnet werden könnte. Sollte es zu einer Projektrealisation kommen, müssten zumindest Maßnahmen ergriffen werden, um die Entwicklung des DOC zu einem „normalen“ großflächigen Einkaufszentrum zu verhindern. Wir haben dies in unseren zurückliegenden Meinungsäußerungen immer wieder betont und bereits im Detail erläutert. In diesem Sinne halten wir die Entwicklung eines innenstadtverträglichen Nutzungs- und Bebauungskonzeptes für das DOC-Umfeld für unverzichtbar. Dafür sprechen schon die umfangreichen Flächenreserven im Umfeld, die ganz erhebliche Risiken für einen fortgesetzten Prozess der Suburbanisierung mit fortgesetzter Erosion der gewachsenen zentralen Strukturen bergen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Im Planverfahren zur Erneuerung der Wasbeker Straße zwischen Bahnhofstraße und Hansaring wurden Varianten zur Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt aus westlicher Richtung untersucht und ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen haben die städtischen Gremien entschieden, die vorhandene Verkehrsführung beizubehalten. Mit dieser Verkehrsführung ist zur Zeit und auch zukünftig die Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleistet.
	Anlage: **Einzelhandels- und Zentrenkonzept – 26.10.2007** 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	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	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.	
	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“). 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.	Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen, sie entsprechen den Ergebnissen der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse.
	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. 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 Einzelheiten erörtert worden. Wir wollen deshalb von erneuten Detailbetrachtungen absehen. Stattdessen sei an die Beschlusslage der jüngsten Bauministerkonferenz am 27. und 28. September 2007 erinnert - „Papenburger 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…“. Für eine in diesem Sinne intensivere, auch gerade planungs-	**Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.** 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).

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	rechtliche 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.	**Die Anregung ist berücksichtigt.** Im beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster wird der Standort der Firma Nortex entsprechend seinem Status angeführt.
	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 Mikrobetrachtung 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 besondere 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.	**Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.** 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 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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.
	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.	**<u>Den Ausführungen wird nicht zugstimmt.</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). Da die in der Anregung der IHK angeführten „anderen Quellen“, die zu niedrigeren Werten kämen, nicht benannt werden, kann hierzu keine Stellungnahme erfolgen.
	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 Berührungspunkte 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 identifi-	**<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 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	zieren, die im FOC angeboten werden könnten, ohne gleichzeitig den Absatz des Fachhandels negativ zu beeinflussen, sehen wir nicht. 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.	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: - 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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 Saison-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		zugehörigkeit, 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.
27	**Handwerkskammer Lübeck – 18.10.2007** Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Keine Anregungen vorgetragen.
28 a	**Stadtwerke Neumünster GmbH – 08.10.2007** Als Betreiber des Abfallwirtschaftszentrums Neumünster im Padenstedter Weg, parallel zur Altonaer Straße, zu dem neben einer Deponie, einem Recyclinghof und einer Biokompostierungsanlage auch eine mechanisch-biologische Abfallbehandlungsanlage (MBA) gehört, sind wir auf einen funktionierenden, d. h. fließenden An- und Abfuhrverkehr angewiesen. Im Jahr 2006 nahm das gesamte Abfallwirtschaftszentrum Neumünster (incl. MBA) rd. 300.000 Tonnen Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung an. Das waren gut 48.500 Anlieferungen (davon ca. 25.000 Kleinanlieferungen mit Pkw, Pkw mit Anhänger und Kleintransporter) und 11.400 Abfuhren. Dabei wird der größte Teil der Touren per Lkw erledigt. Unsere Abfallanlieferer kommen aus fast ganz Schleswig-Holstein. Doch auch unsere Kleinanlieferer aus Neumünster und Umgebung nehmen mit rd. 25.000 Anlieferungen jährlich einen nicht unbedeutenden Anteil an den Verkehrsbewegungen zum bzw. vom Abfallwirtschaftszentrum Neumünster ein. Unsere Kunden nutzen sowohl die A 7 Anschlussstelle Großenaspe / Plön als auch die Anschlussstelle	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Neumünster-Süd und die B 205. Für unseren eigenen innerstädtischen Lieferverkehr von der MBA zur Thermischen Verwertung in der Bismarckstraße in Neumünster nutzen wir ebenfalls die Südumgehung. Um dorthin zu gelangen müssen die Lkw zunächst aus dem Padenstedter Weg links auf die Altonaer Straße einbiegen, um von dort aus nach ca. einem Kilometer die Auffahrt zur Südumgehung zu erreichen.	
	Es ist unseres Erachtens nicht richtig anzunehmen, dass der Hauptverkehr zum DOC über die Südumgehung abgewickelt wird, und dass der Verkehr, der über die A 7-Anschlussstelle Großenaspe / Plön kommt bzw. abfährt, zu vernachlässigen ist. Der Verkehr auf der gesamten Altonaer Straße bis nach Brokenlande wird drastisch zunehmen. Ortskundige und Verkehrsteilnehmer mit Navigationssystemen, die aus Richtung Süden kommen, werden in Brokenlande abfahren. Sie werden nicht den Umweg über die Anschlussstelle Neumünster-Süd und die Südumgehung in Kauf nehmen. Möglicherweise könnte eine Beschilderung an der Ausfahrt Großenaspe / Plön „DOC nächste Abfahrt“ den Verkehrsstrom über die Südumgehung fördern.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Es ist richtig, dass über die Anschlussstelle Großenaspe / Plön und die Altonaer Straße aus Richtung Süden eine geringfügig kürzere Verbindung zum geplanten DOC besteht gegenüber der Weiterfahrt über die BAB A 7 bis zur Anschlussstelle Neumünster-Süd und dann über die B 205. Aufgrund der geringeren Kapazität und Geschwindigkeitsbegrenzungen in der Altonaer Straße ist das jedoch kein wesentlicher Vorteil, so dass eher von einer Weiterfahrt über die BAB A 7 / B 205 auszugehen ist. Es ist beabsichtigt, mit der entsprechenden Wegweisung bereits vor der Anschlussstelle Großenapse / Plön auf die Abfahrt zum geplanten DOC an der Anschlussstelle Neumünster-Süd hinzuweisen.
	Generell wird sich aber durch die Zunahme der Pkw und Lkw auf der Altonaer Straße ein Problem für unsere Ein- und Ausfahrt in bzw. aus dem Padenstedter Weg ergeben. Insofern ist die Aufstellung einer Bedarfsampel an der Kreuzung Padenstedter Weg / Altonaer Straße, die über eine Induktionsschleife geregelt wird, aus unserer Sicht unerlässlich.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Nach der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten DOC wird durch die Ansiedlung des DOC auf der Altonaer Straße südlich der B 205 eine Verkehrszunahme von rd. 200 Kfz / Tag erwartet. Aufgrund dieser relativ geringen Verkehrszunahme ist die Installation einer Lichtsignalanlage nicht zwingend erforderlich und damit nicht zu rechtfertigen. Sollten jedoch aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung / -zunahme an der Einmündung Altonaer Straße / Padenstedter Weg in der Zukunft Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs entstehen, hat die Straßenverkehrsbehörde dann zu prüfen, ob eine Lichtsignalanlage im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.
	Im Bereich der Auf- und Abfahrten zur B 205 halten wir Ampeln für unzureichend. Die Rampen sind nicht besonders lang. Warten mehrere Lkw oder gar Sattelschlepper vor einer roten Ampel im Abfahrtsbereich, kann sich der Rückstau leicht bis auf die Südumgehung erstrecken. Ein großzügig eingerichteter Kreisverkehr, lt. Gutachten ohne Weiteres zu realisieren, ließe einen weitaus zügigeren Verkehrsfluss zu als Lichtanlagen. Insofern fordern wir zur Sicherung der Infrastruktur unseres Standortes einen Kreisverkehr im Bereich der Zu- und Abfahrten der Südumgehung / B 205.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** In der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten DOC ist dargelegt, dass an dem nördlichen Anschluss der B 205 an die Altonaer Straße keine Maßnahmen erforderlich sind, und dass an dem südlichen Anschluss eine Lichtsignalanlage installiert werden sollte. Der Bau- / die Errichtung einer Lichtsignalanlage erfordert keinen weiteren Straßenausbau, während für einen Kreisverkehr entsprechender Grunderwerb und dann Straßenausbau zu tätigen wäre. Die Aussage, dass ein Kreisverkehr an dieser Stelle einen weitaus zügegeren Verkehrsfluss zulässt, kann der Verkehrsuntersuchung nicht entnommen werden, wohl der Hinweis, dass eine detaillierte Vorplanung zur Beurteilung erforderlich wäre. Gegenüber einer Lichtsignalanlage hätte der Kreisverkehr den Nachteil, dass die in den Kreisverkehr einfahrende Anzahl der Fahrzeuge nicht gesteuert werden kann. Mit der Lichtsignalanlage kann z. B. durch eine verkehrsabhängige Steuerung ein Rückstau bis auf die Südumgehung

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		vermieden werden.
28 b	**Stadtwerke Neumünster GmbH – 06.11.2007**	
	Zu den oben genannten Bauleitplänen wird von uns wie folgt Stellung genommen:	
	Die bestehende Trafo-Station im Plangebiet ist unabhängig vom FOC weiter für die öffentliche Stromversorgung notwendig. Die Kosten für die Umsetzung auf ein zur Verfügung zu stellendes Grundstück sind durch den Verursacher zu tragen.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Im Entwurf des Bebauungsplanes ist ein neuer Standort für die Trafo-Station festgelegt worden.
	Wird eine öffentliche Versorgung mit den zur Verfügung stehenden Energieträgern im Plangebiet gewünscht, sind die entsprechend notwendigen Flächen oder Räume zur Verfügung zu stellen. Die Leitungs- und Stationsflächenrechte sind grundbuchrechtlich zu sichern.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
	Eine Feuerlöschgrundversorgung steht mit 48 m³/h zur Verfügung.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
29	**Schleswag AG**	Keine Stellungnahme eingegangen.
30	**E.ON Hanse, Netzcenter Plön – 25.09.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
31	**E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 09.10.2007**	
	Der Bereich Ihrer Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Keine Anregungen vorgetragen.
32	**Stadtwerke Neumünster, Abt. ÖPNV**	Keine Stellungnahme eingegangen.
51	**Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde – 29.10.2007**	
	Gegen die o. a. Bauleitpläne werden von uns keine Bedenken erhoben.	
	Die untere Naturschutzbehörde stellt gemäß § 64 Abs. 2 LNatSchG für die Beseitigung von 1340 m Knick und Redderabschnitten eine Befreiung von den Verboten des § 25 Abs. 3 LNatSchG in Aussicht. Es wird davon ausgegangen, dass die isolierte Lage des Redders zwischen der Oderstraße und dem geplanten DOC in Verbindung mit der zusätzlichen Versiegelung und der geplanten Einzelhandelsnutzung zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung desselben führen wird. Langfristig ist mit einem erheblichen Funktionsverlust des Redders zu rechnen. Da für die Neuanlage von Knicks gegenwärtig keine geeigneten	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Standorte zur Verfügung stehen, wird die Durchführung von Ersatzmaßnahmen übewiegend in Form von flächigen Gehölzpflanzungen und Sukzession im naturräumlichen Zusammenhang zugestimmt. Die Beseitigung der Knicks darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März erfolgen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass ggf. eine artenschutzrechtliche Befreiung beim Landesamt für Natur und Umwelt einzuholen ist, falls die Knicks außerhalb dieser Frist beseitigt werden sollen.	**Die Anregung wird berücksichtigt,** ggf. erforderlich werdende Maßnahmen, z. B. Aufhängen von Kästen für Fledermäuse, werden im Vorfeld der Maßnahme durchgeführt.
	Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:	
	Bei der Fläche „Südlich Krötenbek“ wird eine dauerhafte Pflege der Sukzessionsflächen, um eine Bewaldung zu verhindern, für nicht erforderlich gehalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Gehölzansiedlung auf diesen Flächen nur sehr langsam voranschreitet und sich langfristig ein unterschiedlich gestufter Bestand entwickelt.	**Die Anregung wird berücksichtigt.**
	Bei der Fläche „Bohmrade“ sind entlang des Stover- und des Raugrabens breite Saumstreifen frei zu lassen. Es sollten mindestens 30 % der Fläche der Sukzession überlassen werden, um lange Übergangszonen zu erhalten. Die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Anbringung von 44 Fledermauskästen als Ersatz für die Beseitigung von Tagesquartieren in älteren Knickeichen, sollte auf jeden Fall erfolgen. Die Kästen sollten bereits im Vorwege vor der Fällung der Gehölze im näheren Umkreis aufgehängt werden. Die Standorte sind mit der uNB abzustimmen. Der Beirat für Naturschutz hat in seiner Sitzung am 24.10.07 über die Ausgleichsmaßnahmen DOC beraten und mehrheitlich der Stellungnahme der uNB zugestimmt.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Stadtteil Wittorf zu konzentrieren, werden auf der Fläche „Bohmrade“ keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dafür wird auf der SWN-Fläche westlich der Altonaer Straße ein breiterer Pflanzstreifen angelegt.
52	**Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasserbehörde, untere Bodenschutzbehörde – 24.10.2007**	
	Auflage: Mit der Einleitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation nimmt die hydraulische Belastung der Oberflächengewässer erheblich zu. Es ist durch geeignete bauliche Anlagen, insbesondere einer Drossel in der Wührenbek oberhalb der Havelstraße, sicherzustellen, dass das Wohngebiet Wittorf nicht von der Einleitung des Oberflächenwassers des DOC beeinträchtigt wird. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Gutachters Losch zur schadlosen Ableitung der zusätzlichen Wassermengen sind umzusetzen.	**Die Auflage wird berücksichtigt.** Durch die Festlegung des Übergabepunktes des anfallenden Niederschlagswassers in den vertraglichen Regelungen und als Darstellung ohne Normcharakter im Entwurf des Bebauungsplanes wird ein wesentlicher Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes des Gutachters Losch übernommen. Die weiteren Punkte werden noch im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.
53	**Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde – 29.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
54	**Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde**	Keine Stellungnahme eingegangen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
55	**Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**	Keine Stellungnahme eingegangen.
56	**Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten**	Keine Stellungnahme eingegangen.
61	**Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kreisbauamt**	Keine Stellungnahme eingegangen.
72	**Landrat des Kreises Plön, Kreisbauamt**	Keine Stellungnahme eingegangen.
76	**Landrat des Kreises Segeberg, Kreisbauamt**	Keine Stellungnahme eingegangen.
81	**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5 Landesplanung und Vermessungswesen - 02.11.2007** Den Inhalt Ihres Schreibens vom 25. September 2007, mit dem Sie die Planunterlagen zur Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Designer-Outlet-Center (DOC) mit bis zu 20.000 m² Verkaufsfläche gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt haben, habe ich zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage meiner bisherigen Stellungnahmen vom 02. März 2006 und 07. März 2007 zur den Planungsanzeigen vom 09. Dezember 2005 und 15. Februar 2007 stelle ich aus raumordnerischer Sicht erneut fest, dass das Oberzentrum Neumünster gem. Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 1 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans grundsätzlich als Standort für die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (Factory- oder Designer-Outlet-Center) mit max. 20.000 m² Verkaufsfläche als besondere Form des großflächigen Einzelhandels geeignet ist. Unter der Voraussetzung, dass der Entwurf der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster durch die Ratsversammlung verbindlich beschlossen wird und die Regelungen des Grundvertrages im weiteren Bauleitplanverfahren übernommen und wie in der Begründung zur Bauleitplanung aufgeführt weiter differenziert werden, sowie der Vorlage entsprechender Nachweise vor dem Satzungsbeschluss über die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“, kann bestätigt werden, dass der Ausnahmetatbestand zur Überwindung des städtebaulichen Integrationsgebotes nach Ziffer 7.5 Abs. 6 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans erfüllt worden ist. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grund-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lage der „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ des Planungsbüros Junker und Kruse mit Stellungnahme vom 07. März 2007 gestellten Maßgaben sind in die vorliegende Bauleitplanung weitgehend übernommen worden. In diesem Zusammenhang macht das Referat für Städtebau und Ortsplanung im Innenministerium jedoch darauf aufmerksam, dass gegen die getroffenen Regelungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf insbesondere bezüglich der zulässigen Sortimentsbereiche (Ziff.1.a) und 3 - 5) grundsätzliche rechtliche Bedenken bestehen. Gleiches gilt für die Regelung einer höchst zulässigen durchschnittlichen Ladenverkaufsfläche von 250 m² (Ziff.1). Die differenzierten Regelungen bewegen sich im Grenzbereich des planungsrechtlich Regelbaren; für derartige Regelungen ist keine hinreichende städtebaurechtliche Grundlage mit § 1 Abs. 9 BauNVO gegeben. Auch die öffentlich-rechtlichen und privaten Vertragswerke – in Ergänzung zu den Regelungen des Bebauungsplanes – sind nicht geeignet, die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes rechtssicher zu konkretisieren und auf Dauer vollzugsfähig umzusetzen. Im Hinblick auf eine tragfähige Abwägungsentscheidung und auf eine hinreichende Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele ist es erforderlich, den konzeptionellen Ansatz des DOC als Sonderprojekt des Einzelhandels inhaltlich eindeutig zu definieren und öffentlich-rechtlich zu erfassen. Aus Sicht des Innenministeriums ist dieses ausschließlich umsetzbar im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB. Das Instrument ermöglicht durch die Neuregelungen der Novelle 2007 die Rückkopplung des konkreten Vorhabens aus einer allgemeinen Beschreibung der zulässigen Nutzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ausweisung SO-großflächiger Einzelhandel-Einkaufszentrum gem. §11 Abs.3 BauNVO) durch die Regelungen des Durchführungsvertrages, der nur das konkrete Vorhaben (DOC) zum Gegenstand hat. Durch dieses Instrument wird nicht nur das aktuelle Vorhaben Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens, sondern es ermöglicht auch künftig eine dezidierte rechtliche Steuerung durch die Stadt. Im Falle von Konzept- und Nutzungsänderungen wäre der Durchführungsvertrag jeweils an die veränderte Konzeption anzupassen und fortzuschreiben. Insoweit wird der Ansatz der Stadt, das Vorhaben durch ein Monitoring fortlaufend zu begleiten, mit einem rechtlichen Steuerungsinstrument unterlegt. Für die Planung sind zudem begleitende städtebauliche Handlungsansätze (insbesondere ‚DOC-Synergien für die Stadt’ - Studie des Büro Claussen-Seggelke, Januar 2007) aufgezeigt worden, die die Möglichkeiten der Entwicklung von Synergien einer städtebaulich-strukturellen Verbindung des DOC-Projektes mit der Innenstadt eröffnet. Den Planungsunterlagen ist bisher nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Stadt bestimmte Handlungsansätze und Vorschläge zueigen macht. Im Hinblick auf die aufgezeigte Abwägungsargumentation einer verträglichen Entwicklung des Außenstandortes des DOC mit der Innenstadt ist es unabdingbar, dass die Stadt verdeutlicht, welche der unterstützenden Maßnahmen für die Innenstadt sie aufgreift und dauerhaft umsetzt.	**Siehe erneute Stellungnahme vom 13.03.2008.** Die Stellungnahme vom 02.11.2007 zur Wahl der Verfahrensart des Bauleitplanverfahrens wird mit der Stellungnahme vom 13.03.2008 aufgehoben.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Im Ergebnis kann bestätigt werden, dass die vorliegende Bauleitplanung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Center (DOC) in Neumünster den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn die o. a. Voraussetzungen erfüllt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	
82	**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 64 - 13.03.2008** Auf Ihr Schreiben vom 18.02.2008 und unter Bezugnahme auf die gemeinsame Stellungnahme der Landesplanung und des Referats für Städtebau und Ortsplanung vom 02. November 2007 teile ich Ihnen mit, dass aus Sicht des Innenministeriums keine Bedenken mehr gegen die Fortführung der eingeleiteten Bauleitplanverfahren bestehen. Ich beziehe mich in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf vom 13.06.2007 zur europaweiten Ausschreibungspflicht von Verträgen betr. den Verkauf städtischer Grundstücke.	
83	**Landesamt für Natur und Umwelt, Abt. V – 09.10.2007** Mit Schreiben vom 25.09.2007 haben Sie die Unterlagen zum o. g. Vorhaben mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Hinsichtlich des o. g. Vorhabens nimmt das Landesamt für Natur und Umwelt, Abteilung Geologie und Boden, als Staatlicher Geologischer Dienst wie folgt Stellung:	
	Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob bei der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster eine Prüfung der Situation bezüglich Altlasten oder altlastverdächtiger Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG im Plangebiet erfolgt ist. Dies ist ggf. nachzuholen und ein entsprechender Hinweis in die Unterlagen aufzunehmen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Die überplanten Flächen werden im Altlastenkataster der Stadt Neumünster nicht angeführt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster wird das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wurden ebenfalls keine entsprechenden Hinweise vorgebracht.
	Gemäß dem Altlastenerlass des IM und MUNF „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 5. März 2001 (Amtsblatt S.H. 2001, S. 182) sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (z. B. Altlasten), im B-Plan zu kennzeichnen (s. Pkt. 2.4 des Erlasses). Bei F-Plänen gilt dies nur für Flächen, die zur baulichen Nutzung vorgesehen sind. Außerdem muss die Begründung zum B-Plan hinreichende Aussagen zur Bodenbelastung und zu ihrer Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung oder über ihre Beseitigung enthalten (s. Pkt. 2.2, 2.4 und 2.7 des Erlasses). Im Erläuterungsbericht	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	zum F-Plan muss ebenfalls dargelegt werden, warum die bauliche Nutzung trotzdem ausgewiesen wird, und welche weiteren Maßnahmen vorgesehen sind (s. Pkt. 2.7 des Erlasses). Altlastverdächtige Flächen geben gemäß Altlastenerlass Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen, bei der sich die Gemeinde gezielt Klarheit verschaffen muss über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotenzial (s. Pklt. 2.1 des Erlasses).	
	Seitens des Geologischen Landesarchivs ergeht folgender Hinweis: Sollten begleitend zu Bau- oder Verkehrswegevorhaben, zu Flächennutzungs-, Bauleit-, Bebauungsplanungen oder für sonstige Zwecke maschinengetriebene Bohrungen oder geophysikalische Untergrundmessungen durchgeführt werden (Baugrundstabilität, Untergrundverhältnisse usw.), so sind die Bohrungen vor Bohrbeginn beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen und die Bohrergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) nach Abschluss der Bohrarbeiten an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiterzureichen. Sollten solche Untersuchungen bereits durchgeführt worden sein und dem Geologischen Landesarchiv noch nicht vorliegen, so sind die Ergebnisse dem Geologischen Landesarchiv nachzureichen. Vorhabenbegleitende geowissenschaftliche Gutachten sollten dem Geologischen Landesarchiv ebenfalls (in Kopie bzw. zum Kopieren) zur Verfügung gestellt werden. Begründung: Das Landesamt für Natur und Umwelt (LANU SH) ist der für Schleswig-Holstein zuständige Geologische Dienst. Dieser hat gemäß dem Lagerstättengesetz (Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten, zuletzt geändert durch Neuntes Euro-Einführungsgesetz vom 10. November 2001, BGBl. I S. 2992, 2999) den Auftrag, landesweit geowissenschaftliche Unterlagen zu sammeln, aufzubereiten und zu archivieren. Gleichermaßen ist jeder, der für eigene oder fremde Rechnung maschinengetriebene Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen ausführt, verpflichtet, geplante Bohrungen, die Schichtenverzeichnisse und sonstigen Untersuchungsergebnisse einschließlich Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 an den zuständigen Geologischen Dienst, speziell an das Geologische Landesarchiv, weiterzuleiten. Weitere Informationen über das Geologische Landesarchiv sind im Internet über www.umwelt.schleswig-holstein.de unter dem Suchbegriff „Geologisches Landesarchiv“ zu finden. Falls keine geeigneten topographischen Karten für den Lageplan von Bohrungen zur Verfügung stehen, können solche Kartenausschnitte via Internet über www.umweltdaten.landsh.de und nach Aktivierung des Themas „Umweltatlas“ aus dem Umweltatlas abgerufen werden. Der Umweltatlas enthält topographische Hintergrundinformationen in unterschiedlichen Maßstäben. Vor Druck eines Kartenausschnittes zur Eintragung des Lagepunktes von Bohrungen bitte den Maß-	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die vorliegenden Untersuchungen werden, wenn nicht bereits geschehen, dem Geologischen Landesarchiv zur Verfügung gestellt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	stab 1 : 4.999 wählen, damit die Topographie der hoch auflösenden Deutschen Grundkarte DGK 5 aufgerufen wird und der Bohrpunkt exakt eingetragen werden kann. Kontaktadresse: Landesamt für Natur und Umwelt SH - Geologisches Landesarchiv – Hamburger Chaussee 25 24220 Flintbek Tel.: 04347 / 704 – 0 Fax: 04347 / 704 – 502 E-mail: archiv@lanu.landsh.de Die von Ihnen vorgelegten Unterlagen gebe ich zu meiner Entlastung zurück.	
85	**Einzelhandelsverband Nord e. V. – 29.10.2007** Zur geplanten Ansiedlung eines DOC / FOC im vorgesehenen Sondergebiet Oderstraße mit einer Verkaufsfläche von 20.000 m² nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Im Zuge unserer Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster haben wir uns bereits unter dem 25.10.2007 mit der Situationsbeschreibung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Neumünster, der bisherigen Beschlusslage der Verwaltung und Selbstverwaltung und der Frage der städtebaulichen Integration des DOC befasst. Zur Vermeidung von Wiederholungen nehmen wir voll inhaltlich Bezug auf unsere Stellungnahme vom 25.10.2007 und machen den dortigen Inhalt auch zum Gegenstand unserer Stellungnahme zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 / Bebauungsplan Nr. 118. Die Stellungnahme vom 25.10.2007 haben wir dementsprechend in der Anlage noch einmal beigefügt. Als Ergebnis dieser wiederholen wir unsere Grundaussage, dass Neumünster als Oberzentrum entsprechend dem Landesraumordnungsplan als Standort für ein FOC / DOC grundsätzlich in Frage kommt. Der hier gewählte Standort „Sondergebiet Oderstraße“ ist nach unserer Auffassung jedoch nicht hinreichend städtebaulich integriert. Auch mögliche Abweichungen vom Grundsatz des Integrationsgebots greifen nach unserer Auffassung nicht. Wir haben zum einen festgestellt, dass es mit dem Güterbahnhofsgelände einen städtebaulich integrierten Alternativstandort in Neumünster gäbe, auch wenn sich dieser zugegebener Maßen schwieriger entwickeln lässt. Dabei vermag auch der Hinweis auf die ISEK-Planungen, eine Entwicklungsachse zwischen der Innenstadt und dem Messegelände der Holstenhallen zu entwickeln, als Gegenargument nicht zu überzeugen. Die Etablierung eines DOC an dortiger Stelle wäre aus unserer Sicht ein möglicher Brückenschlag zwischen der Innenstadt und dem Messegelände. Damit stünde dieser Alternativstandort den ISEK-Planungen nicht entgegen.	**Die nachstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	2. Auch dem Umstand, dass es sich bei der Vertriebsform eines FOC im Wesentlichen nicht um eine besondere Angebotsform handelt, dessen Warensortiment nicht mit dem übrigen Einzelhandelsangebot vergleichbar sei, sind wir in unserer Darlegung vom 25.10.2007 ebenfalls entgegen getreten. Auch für ein FOC ist das geltende Bau- und Planungsrecht anzuwenden. Wir sehen Sortimentsüberschneidungen mit den regulären zentrenrelevanten Angeboten der Neumünsteraner Innenstadt bei den vorgesehenen Sortimentsbeschreibungen gerade nicht als weitgehend ausgeschlossen.	
	3. In der Begründung zu den Planänderungen werden ergänzende Entwicklungen und städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der FOC-Ansiedlung dargestellt, die negative Auswirkungen der geplanten Ansiedlung insbesondere auf die Innenstadt verringern sollen, sowie der Erfüllung des städtebaulichen Integrationsgebotes dienen sollen. Dazu im Einzelnen: <u>a. Magneten in der Innenstadt schaffen</u> Entsprechend der städtebaulichen Analyse von Seggelke und Claussen wird in dieser Position die Schaffung eines Magneten für die Innenstadt gefordert. Die Gutachter beschreiben die Stadt in der Form, dass sie weder eine historisch bedeutende Innenstadt noch touristische Höhepunkte habe. Es gebe weder einen Wasserweg noch weise die Stadt Neumünster besondere räumliche Situationen auf, die für Attraktivität sprechen. Auch sei Neumünster aus städtebaulicher Sicht als äußerst heterogen zu bezeichnen. Es gebe nur wenige Möglichkeiten für die Freizeitbeschäftigung und auch der Gastronomiesektor sei deutlich unterrepräsentiert. Die Gutachter sehen derzeit allein das Tuch und Technik Museum als einen möglichen Attraktivitätspunkt, empfehlen perspektivisch jedoch auch, das Einzelhandelsangebot der Innenstadt zu stärken. Hierzu wird ein City-Outlet-Center vorgeschlagen. Aus unserer Sicht wäre ein City-Outlet-Center in der Innenstadt durchaus überlegenswert. Da dieses jedoch weder vorhanden, noch in Planung ist, kann es derzeit nicht dazu beitragen, negative Auswirkungen des FOC/DOC zu relativieren. Ein COC wird im Übrigen schwer zu etablieren sein, wenn ein DOC am Stadtrand erst einmal verwirklicht ist. b) Die Gutachter empfehlen weiter, die Wegeverbindung FOC – Innenstadt zu stärken. Sie ordnen dabei der Altonaer Straße zu Recht eine maßgebliche Schlüsselfunktion zu, lassen jedoch außer Acht, dass gerade die Altonaer Straße in ihrem derzeitigen Ausbauzustand nicht zur Aufnahme wesentlicher Verkehrsströme geeignet ist. Ebenfalls außer Acht bleibt die Tatsache, dass der Verkehrsfluss in der Altonaer Straße durch eine Bahnquerung mit beachtlichem Zugverkehr für einen erheblichen Tagesanteil unterbrochen ist. Ohne entsprechende Ausbaumaßnahmen hilft dabei auch eine Ausschilderung bzw. ein Shuttle-Service nicht weiter. Dieses städtebauliche Defizit wird man wohl nur mit einer Bahnunterführung lösen können. Ergänzend wären Bushaltespuren erforderlich, da-	**<u>Die Ausführungen zu a) bis f) werden zur Kenntnis genommen.</u>** Es wird auf den Prüfauftrag des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 13.09.2007 zur Drucksache Nr. 1277 / 2003 / DS „Städtebauliche Studie – DOC Neumünster – Synergien für die Stadt?“ verwiesen. Die Ausführungen sind somit nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	mit der Busverkehr an den Haltepositionen nicht den Verkehrsfluss unnötig beeinträchtigt. Diese Maßnahmen wären sinnvoller Weise umzusetzen, bevor eine Zustimmung zum nicht integrierten Standort FOC an der Oderstraße erteilt wird. Erst die Unterführung würde einen Teilbeitrag zur städtebaulichen Integration leisten können. Zumindest aber sollten zeitgleich mit der Entscheidung zum DOC entsprechend verbindliche Beschlüsse zum zeitnahen Ausbau der Altonaer Straße gefasst werden. c) Seggelke und Clausen empfehlen weiter, ein Angebot an „Zwischenstopp-Shopper“ zur kreieren. Aus unserer Sicht wäre es durchaus denkbar, dass es sogen. Zwischenstopp-Shopper für ein DOC am Standort der Südumgehung geben kann. Einen Gewinn für die Innenstadt sehen wir dadurch jedoch nicht. Insbesondere der von den Gutachtern angesprochene Hinweis auf den Fahrradtourismus vermag nicht zu überzeugen. Die Fahrradtouristen werden sich nicht noch zusätzlichen Ballast für ihre Fahrradtour aufladen. Die Vorstellung, eine Fahrradtour damit zu verbinden, sich im DOC einen Designer-Anzug zuzulegen, um ihn anschließend in der ohnehin gut gefüllten Fahrradsatteltasche zu verstauen, erscheint doch eher abwegig. Positive Synergien für andere Standortbereche Neumünsters sehen wir durch „Zwischenstopp-Shopper“ nicht. d) Die Gutachter empfehlen weiter ein innenstadtverträgliches Nutzungs- und Bebauungskonzept für das DOC-Umfeld zu entwickeln. Hierauf wird in den F- und B-Plan-Begründungen nicht weiter eingegangen. Es bestehen jedoch erhebliche Flächenreserven in der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten DOC. Nachvollziehbar werden solche Nachbarnutzungen nicht unerheblichen Einfluss auf Attraktivität und Erfolg des geplanten DOC haben. Problematisch ist jedoch, dass negative Auswirkungen an anderer Stelle verstärkt und behauptete Synergieeffekte nahezu aufgezehrt werden, je attraktiver die Nachbargestaltung des DOC ermöglicht wird. Aus unserer Sicht ist es fahrlässig, wenn Nachbarnutzungen nicht ausreichend festgelegt werden. Dies haben selbst die Gutachter Seggelke und Claussen auf Seite 86 ihrer Studie dargelegt. Dort heißt es unter der Ziffer 2: „Keine Konkurrenz zur Innenstadt bilden: Das eigentliche Ziel, nämlich die Generierung von Zuführeffekten auch für andere Destinationen der Stadt, darf nicht konterkariert werden. Es darf keine zweite Innenstadt am Stadtrand entstehen.“ Aus unserer Sicht unzutreffend empfehlen die Gutachter dennoch, dass Freizeitaktivitäten und Förderung eines Erlebnisshopping an der Stelle des DOC möglich sein sollen. Offen bleibt dabei, wie dies mit dem Ziel einer städtebaulichen Integration vereinbar sein soll; zumal Seggelke und Claussen selbst feststellen: „Dies kann zwar den Effekt haben, dass ein alternativ möglicher Innenstadtbesuch dadurch entfällt.“ Sie versuchen diesen Missstand damit zu erklären, dass mögliche Folgebesuche der Kunden dann aber Zuführeffekte für	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	die Innenstadt bedeuten könnten. Aus unserer Sicht würde allein eine restriktive Umfeldplanung überhaupt noch Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle, insbesondere der Innenstadt, offen halten. e) Zu den Entwicklungsgrenzen für das DOC haben wir in unserer Stellungnahme vom 25.10.2007 bereits einiges ausgeführt. Insbesondere die bereits dargelegten Umsatzumverteilungswirkungen, die von der CIMA und auch der BBE als erheblich eingestuft werden, verdeutlichen, dass die derzeitig diskutierten Größenordnungen der Verkaufsfläche bereits ein vertretbares Maß überschreiten. f) Richtig ist aus unserer Sicht allerdings, dass Angebote der Stadt Neumünster allgemein ins Leere gehen, wenn nicht ein einheitliches, abgestimmtes und möglichst professionelles Marketingkonzept erstellt wird. Dies gilt allerdings auch losgelöst von der Frage der Etablierung eines DOC in Neumünster. Sollte jedoch ein DOC etabliert werden, gleich an welcher Stelle, müsste es auch nach unserer Auffassung ein einheitliches Marketingkonzept geben. Die Stadt Neumünster sollte in jedem Fall erhebliche Anstrengungen unternehmen, den Weg eines professionell etablierten Stadtmarketings in Neumünster zu fördern und in jeder Hinsicht zu unterstützen.	
	Insgesamt empfehlen wir daher, die vorgesehenen B- und F-Plan-Änderungen nicht zu beschließen. Vielmehr sollte noch einmal der Versuch unternommen werden, Alternativstandorte zu bewerten oder den Weg des von den Gutachtern Seggelke und Claussen beschriebenen City-Outlet-Center zu verfolgen. Auch dies wäre ein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Neumünster und es würde den bisher definierten Zielen der innenstadtorientierten Einzelhandelsentwicklung entsprechen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** 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 bewusst nicht in die Verträglichkeitsanalyse einbezogen wurde, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Darüber hinaus wurde – ergänzend 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. Es ist nicht zutreffend, dass das Angebotsspektrum eines FOC einem typischen innerstädtischen Branchenmix entsprechen würde. Hierzu besitzt es weder die entsprechende Angebotsbreite (Angebote in nur wenigen Branchen der vorrangig mittelfristigen Bedarfsstufe) noch -tiefe. 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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: - 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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 –

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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.
	Einzelhandelsverband Nord e. V. – 25.10.2007 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: Bevor wir uns der eigentlichen Thematik des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zuwenden, seien ein paar einleitende Anmerkungen gestattet.	
	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 ⅓ 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. 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.	**Die nachstehenden Ausführungen geben eine allgemein bekannte Entwicklung wieder.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	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 Marktbereinigung 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. 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 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. 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.“ 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. 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 kom-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	men soll, um die Bemühungen für die Ansiedlung eines DOC an der Peripherie Neumünsters zu befördern. Damit kommen wir jetzt doch zu dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, welches von dem Büro Junker & Kruse erstellt worden ist. 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 Einzelhandelsangeboten 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. Diese Feststellungen stimmen mit bisherigen gutachterlichen Aussagen und auch unserer Wahrnehmung überein. 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 Angebotssituation 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. 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	**<u>Den nachstehenden Ausführungen kann nur bedingt zugestimmt werden.</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. 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	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. 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. Dabei möchten wir an dieser Stelle sehr deutlich darauf hinweisen, dass wir uns nicht grundsätzlich gegen die Vertriebsform DOC/FOC wenden. Factory-Outlet-Center sind Einzelhandelsgroßprojekte besonderer Ausprägung, für die allerdings ebenfalls das geltende Bau- und Planungsrecht anzuwenden ist. Sie sind insbesondere dann wegen ihrer sortimentsbezogenen Reichweite und ihrer Größe aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich problematisch, wenn es wie hier um die Ansiedlung an peripheren Standorten geht. 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. 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 Obenzentren 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“. 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. Für das Vorhaben kann man auch nicht anführen, dass eine anderweitige Ansiedlung nicht möglich wäre. Die Ansiedlungsdiskussionen für ein FOC auf dem Güterbahnhofsge-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lände 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. 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. An dieser Beurteilung ändert auch die Wirkungsanalyse, die ebenfalls vom Büro Junker & Kruse erstellt wurde, nichts.	
	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, 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.	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 zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	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.	**Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.** 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 veröffentlichen, 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.
	Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit unzweifelhaft ersichtlich, dass sich insbesondere in der sogen. 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 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.	Es ist korrekt, dass es zu den erwartenden Auswirkungen unterschiedliche Aussagen und Zahlen gibt. Die Ausführungen der Firmen CIMA und BBE erfüllen jedoch nicht die rechtlich fixierten Anforderungen an ein eigenständiges Verträglichkeitsgutachten, wie die CIMA selber deutlich zum Ausdruck bringt: „Basierend auf der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Krusen hat die CIMA (vorbehaltlich einer eigenen Verträglichkeitsuntersuchung) 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.“ Gleiches gilt für den sog. „Argumentationsleitfaden“ der BBE zum Themenkomplex, wenngleich 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. 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. 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 +

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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. 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.“ Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - 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 Vorhaben-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		umsatz 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 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.“ - 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 keinster

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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 und Kruse) und Marktpotenzialen je Zone (nach BBE) als problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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. **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. Die von der BBE ermittelten Zahlen können somit nicht zur Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.
	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.	**<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.
	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. Da-	**<u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u>** Die zitierte Studie des Handelsverbandes BAG steht nicht im Widerspruch zu den Annahmen des Büros Junker + Kruse im Hinblick auf die Kundenherkunft des FOC Neumünster.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	bei 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.	Die Aussage, dass die Mehrzahl der Kunden eines FOC aus der „unmittelbaren Nachbarschaft“ käme, lässt sich 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-Isochrone 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. **Die Ausführungen werden nicht berücksichtigt.**
	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: 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-Marken-Qualität 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. 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	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:

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	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. 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. 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 Kontrolle kann hier nicht aufgebaut werden. Eine Abgrenzung zur aktuellen Handelsware ist nicht möglich. 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. 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. Sortimentsüberschneidungen mit den regulären zentrenrelevanten Angeboten in der Neumünsteraner Innenstadt können somit gerade nicht weitgehend ausgeschlossen werden. 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.	- 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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	**Handelsverband BAG Schleswig-Holstein – 26.10.2007** Zu der oben bezeichneten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines 20.000 m² Verkaufsfläche umfassenden FOC an dem städtebaulich nicht integrierten Standort „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnbarg“ im Industriegebiet Süd der Stadt Neumünster.	
	Als Oberzentrum kommt Neumünster gemäß Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplans für die Ansiedlung einer als „Hersteller-Direktverkaufszentrum (Factory- oder Designer-Outlet-Center)“ bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtung grundsätzlich in Betracht. Allerdings sind derartige Verkaufseinrichtungen nach dieser Bestimmung des Landesraumordnungsplans „in die vorhandene Zentrenstruktur zu integrieren“. Bei dieser Vorgabe handelt es sich um ein landesplanerisches Ziel. In den Erläuterungen des Landesraumordnungsplans zur Vorschrift über die Hersteller-Direktverkaufszentren heißt es, dass „die Auswirkungen auf die urbanen Qualitäten der Innenstädte und der Stadtteilzentren besonders problematisch“ seien und dass „dem Prozess einer Suburbanisierung … in geeigneter Weise entgegenzuwirken“ sei. Die besondere städtebauliche Problematik dieser ausschließlich zentrenrelevante Sortimente umfassenden großflächigen Verkaufseinrichtung des Einzelhandels wird also deutlich herausgestellt. Dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsplans kommt im Falle von Hersteller-Direktverkaufszentren eine herausragende Bedeutung zu. Dieses Integrationsgebot dient gemäß den Erläuterungen zu den Absätzen 6 bis 8 des Landesraumordnungsplans u. a. dem Ziel der Stärkung der Innenstädte in ihrer Funktionsvielfalt im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. „Städtebaulich integrierte Standorte tragen“ danach „zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei und haben gegenüber städtebaulich nicht integrierten Standorten Erreichbarkeitsvorteile, wodurch motorisierter Individualverkehr verringert wird“. Dabei ist „Prüfungsmaßstab für das Integrationsgebot … nicht allein das in den Regionalplänen dargestellte baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet … vielmehr dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur noch im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen einer Standortgemeinde, naturgemäß den Innenstadt- und Ortskernen, angesiedelt werden“. „Ausnahmsweise“, so in den Erläuterungen weiter, „ist eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im baulich zusammenhän-	**Die Ausführungen zu den Abstimmungen des Landesraumordnungsplanes, Teilfortschreibung 2004, werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	genden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit der Nachweis erbracht wird, dass im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde eine Ansiedlung nicht möglich ist". In den Darlegungen und in der Begründung der Bauleitplanung zur Ansiedlung des FOC wird seitens der Stadt Neumünster der Versuch unternommen, die fehlende städtebauliche Integration des geplanten Standortes gleichsam zu „heilen" und die städtebaulichen und auch raumordnerischen Defizite „abzuarbeiten". Dabei bedient sich die Stadt im wesentlichen der folgenden Begründungen: 1. Ein städtebaulich integrierter Alternativ-Standort sei in Neumünster nicht vorhanden. 2. Ein FOC sei eine Vertriebsform sui generis , die wegen des besonderen Angebots-Segments hinsichtlich ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen mit ähnlich großen „normalen" Einkaufseinrichtungen nicht vergleichbar sei. 3. Die verbleibenden städtebaulich negativen Auswirkungen, insbesondere auf die Innenstadt, könnten durch eine Reihe von kompensatorischen Maßnahmen abgemildert werden. Diesen Begründungsversuchen wird im Folgenden nachgegangen: <u>1. Alternativstandort</u> In der Begründung der Bauleitplanung werden verschiedene Alternativstandorte für das geplante FOC dargestellt und im Ergebnis als ungeeignet verworfen. Dieser Bewertung ist zu folgen, soweit reine Innenstadtlagen untersucht wurden. Dagegen kann die Begründung der Ablehnung des als „Innenstadtrandlage" bezeichneten Standortes Rendsburger Straße / ehemaliger Güterbahnhof Neumünster nicht überzeugen. Die u.a. im ISEK formulierte Zielvorstellung, die Rendsburger Straße als Verbindungsachse zwischen Innenstadt und dem Messegelände der Holstenhalle zu entwickeln, wäre durch die Ansiedlung eines FOC auf diesem Gelände in geradezu idealer Weise erfüllt worden. Das Gelände weist die notwendige Größe aus, ist fußläufig mit der Innenstadt verbunden und an einer leistungsfähigen Zufahrtsstraße gelegen. Die als Ablehnungsgründe genannten Defizite hinsichtlich Flächenzuschnitt, Flächenverfügbarkeit und Altlasten hätten von einem Entwickler / Betreiber des FOC die Bereitschaft gefordert, auf den „Idealstandort" zu verzichten und im städtebaulichen Gesamtinteresse Neumünsters Kompromissbereitschaft zu zeigen. Dazu war der Entwickler / Betreiber offensichtlich nicht bereit, da ihm bereits in einem sehr früheren Stadium der Kontaktanbahnung der Standort im Gewerbegebiet Süd in Aussicht gestellt worden war. Tatsächlich hat die Stadt einen alternativen Standort für das FOC nie ernsthaft geprüft: Nach einem Bericht des „Holsteinischen Courier"	 <u>**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**</u> In den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden dezidiert die möglichen Standorte eines „innerstädtischen" DOC untersucht und verworfen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	vom Freitag, dem 10.06.2005 „zauberte“ der Oberbürgermeister am vorangegangenen Mittwoch, dem 08.06.2005 am Ende der Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses zur Überraschung des Sitzungsteilnehmer die „Top-Nachricht aus dem Hut“, dass noch in diesem Sommer den städtischen Gremien der Entwurf für ein mögliches FOC in Neumünster vorgestellt werde. Voraussichtlich „noch vor der nächsten Ausschusssitzung im August“ werde Auskunft über den potentiellen Investor sowie Art und Umfang des Projekts gegeben. Im weiteren zitiert der Zeitungsbericht u.a. die Aussage des Oberbürgermeisters, das FOC solle, wenn es denn kommt, im Industriegebiet Süd gebaut werden. Die Tatsache, dass noch vor der ersten Befassung eines städtischen Gremiums eine Festlegung des FOC-Standortes erfolgt war, dokumentiert, dass von einer ergebnisoffenen Abwägung der Gremien zwischen verschiedenen Standortalternativen überhaupt nicht die Rede sein kann. Vielmehr stand das Industriegebiet Süd in Wittorf als Standort eines FOC in Neumünster bereits fest, bevor über ein derartiges Vorhaben in den städtischen Gremien überhaupt beraten, geschweige denn entschieden wurde. Der Standort im Gewerbegebiet Süd entspricht den „klassischen“ Anforderungen eines FOC perfekt, allerdings sind diese Anforderungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Neumünsters nicht vereinbar. Die Bereitschaft der Stadt, auf den ernsthaften Versuch zu verzichten, das FOC an der Rendsburger Straße anzusiedeln, schwächt zugleich die Chancen einer städtebaulich befriedigenden Entwicklung dieses Geländes. Die von ISEK formulierte Zielvorstellung der Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen Messegelände und Innenstadt über die Achse Rendsburger Straße erfordert eine ebenso attraktive Nutzung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs und seiner Umgebung. Vor allem bestimmte Formate des Einzelhandels kämen als Nutzungsmöglichkeiten in Betracht. Mit der getroffenen Standortwahl für das FOC im Süden der Stadt und der damit einhergehenden Schwächung der Innenstadt wird zugleich eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung über die engere Innenstadt hinaus nach Norden im wahrsten Sinne des Wortes „verbaut“. Auch dieser Aspekt hätte im Rahmen der Standort-Abwägung berücksichtigt werden müssen. Zusammenfassend trifft es also nicht zu, dass ein alternativer, städtebaulich integrierter Standort für das FOC nicht zur Verfügung gestanden hätte. Die Stadt hat vielmehr erst gar nicht ernsthaft versucht, den Entwickler / Betreiber zu der mit einem städtebaulich integrierten Standort nun einmal verbunden Kompromissbereitschaft zu veranlassen. Es kann mithin überhaupt keine Rede davon sein, dass die im Landesraumordnungsplan geforderten Ausnahmevoraussetzungen für eine städtebaulich nicht integrierte Ansiedlung eines FOC vorlägen.	
	<u>2. FOC als besondere Vertriebsform des Einzelhandels</u> Die Entwickler / Betreiber von FOC nehmen für ihr Betriebsformat Besonderheiten in Anspruch, die eine Abweichung vom ansonsten vorherrschenden Prinzip der städtebaulichen Integration großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevan-	**<u>Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.</u>** Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens gemäß §11 (3) BauNVO wurde im Rahmen der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse belegt. Ein Umschlagen der absatzwirt-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	ten Sortimenten rechtfertige, jedenfalls unschädlich mache. Dies wird vor allem mit der spezifischen Natur des Angebots begründet, die auch Eingang in die Begründung der vorliegenden B- und F-Plan-Änderungen gefunden hat (B, Ziffern 2.1 und 2.2). Vorab sind zur angeblichen Vertriebsformen sui generis des FOC einige grundsätzliche Anmerkungen zu machen: Zur Wertschöpfungskette zwischen Produktion und letztem Verbraucher gehört zwingend der Einzelhandel. Dieser kann die Ware im Wege des Versandes an den Letztverbraucher oder in einer stationären Einrichtung vertreiben. Vom Versandhandel kann in diesem Zusammenhang abgesehen werden. Für den Vertrieb von Waren durch den stationären Einzelhandel ist es völlig unerheblich, wer die Ware vertreibt: ein Importeur, ein Hersteller, ein Lizenznehmer oder ein Einzelhändler. Entscheidend ist, dass eine bestimmte ökonomische Funktion in der Wertschöpfungskette erfüllt wird. Die Wahrnehmung dieser Funktion verursacht Kosten. Der Vertrieb des Herstellers / Lizenznehmers an den letzten Verbraucher verursacht keine geringeren Kosten als die Erfüllung dieser Funktion durch den selbständigen Einzelhändler. Die mehr oder weniger offene Unterstellung von FOC-Betreibern, der Verkauf der Ware unmittelbar durch den Hersteller / Lizenznehmer „unter Umgehung des Einzelhandels“ sei besonders günstig, ist schlichte und zudem schlechte Propaganda. Dem Hersteller / Lizenznehmer entstehen durch die Übernahme der Absatzfunktion am Ende der Wertschöpfungskette zwischen Hersteller und letztem Verbraucher grundsätzlich dieselben Vertriebskosten wie dem Einzelhändler, insbesondere Personal- und Raumkosten, die zusammen rund ¾ aller Betriebskosten des Einzelhandels ausmachen. Ein FOC ist mithin ein Einkaufszentrum, in dem Hersteller / Lizenznehmer oder Importeure die Einzelhandelsfunktion übernehmen. Die absatzwirtschaftliche Besonderheit eines FOC besteht in der Rechtsstellung des für den Verkauf an den letzten Verbraucher zuständigen Funktionsträgers gegenüber den Vorstufen der Wertschöpfungskette. Ein solches Vertriebskonzept kann grundsätzlich keine Sonderstellung hinsichtlich seiner städtebaulichen und / oder raumordnerischen Einordnung für sich beanspruchen, denn für die räumliche Einordnung großflächigen Einzelhandels kommt es nicht darauf an, wer die Einzelhandelsfunktion in der Wertschöpfungskette übernimmt. Es empfiehlt sich daher, bei den notwendigen und schwierigen bauleitplanerischen Abwägungen einen klaren Blick für die Verhältnisse zu behalten, anstatt sich von der bei FOC-Entwicklern und –betreibern üblichen Lobbyisten-Lyrik blenden zu lassen. Definitionen, die als wesentliches Unterscheidungsmerkmal eines FOC gegenüber dem herkömmlichen Einzelhandel herausstellen, dass durch „Direktvermarktung“ unnötige Kosten erst gar nicht entstehen und folglich Preisnachlässe direkt auf den Kunden umgelegt werden könnten, („Städtebauliche Studie – DOC Neumünster – Synergien für die Stadt?“, Seite 14), verraten nur ein besonderes Maß an Ignoranz.	schaftlichen 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 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: - 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren,

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Was bei genauer Betrachtung bleibt, sind Sortimentsunterschiede zwischen den Angeboten eines FOC auf der einen und denjenigen des herkömmlichen Einzelhandels auf der anderen Seite. Diese Besonderheiten des FOC-Angebots sollen abschließend in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neumünster und den Entwicklern / Betreibern festgelegt werden. Sie haben in Umrissen Eingang in die Begründung der geplanten Bauleitplanänderungen gefunden (B Ziffer 2.2) und sollen im folgenden untersucht werden: In dieser Begründung wird zugunsten der Ansiedlung eines FOC u.a. ausgeführt, dass aufgrund der „Atypic“ eines DOC / FOC mit negativen Folgen für die Innenstadt Neumünsters nicht zu rechnen sei. Sortimentsüberschneidungen im innerstädtischen Einzelhandel seien wegen des „hohen A-Markenanteils im DOC“ gering. Zudem wird auf die in einem zivil- / privatrechtlichen Vertrag (Grundvertrag) und in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag getroffenen bzw. zu treffenden Festlegungen verwiesen, durch die eine „konzeptgetreue Umsetzung“ des Vorhabens sichergestellt werden soll. Hierzu ist festzustellen, dass die Spezialisierung von FOC auf bestimmte Segmente der von Ihnen geführten ausnahmslos innenstadtrelevanten Sortimente die städtebaulich negativen Auswirkungen der in aller Regel städtebaulich nicht integrierten FOC-Standorte allenfalls mildert. Das Ausmaß der Abmilderung ist umstritten, die Datenlage lückenhaft. Unstreitig sind die Anbieter in FOC nicht „durchsortiert“, sondern operieren überwiegend mit „Sonderposten“. Ebenso offensichtlich hält das Gesamtangebot dem Anspruch, „A-Marken“ oder Designer-Mode zu vertreiben, nicht Stand. Der Anteil sog. Designer-Marken am Gesamtangebot schwankt bei den in Deutschland existierenden FOC in Größenordnungen von 5 bis 20 %. Der Löwenanteil des Sortiments umfasst die gängigen in den jeweiligen Fachgeschäften des Einzelhandels oder Fachabteilungen der Warenhäuser angebotenen Marken. Von diesen Marken sollen nach dem Vertriebskonzept vor allem „Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern)“, „Auslaufmodelle“, „Modelle vergangener Saisons“, „Restposten“ besonders preisgünstig angeboten werden. Wenn man von den „Waren zweiter Wahl“, die es angesichts des inzwischen erreichten Mechanisierungsgrades so gut wie nicht mehr gibt, absieht, handelt es sich bei den Angeboten im FOC um Teile des normalen Einzelhandelssortiments. 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. Das weitgehende Fehlen einer Konkurrenzbeziehung zwischen FOC-Angeboten einerseits und normalen	- das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Facheinzelhandels-Angeboten andererseits ist eine Fiktion. Das gilt erst recht, wenn man das FOC-Sortiment aus Sicht der Nachfrageseite analysiert. Der Verbraucher, der ein bestimmtes Kleidungsstück in einem FOC günstig ersteht, weil es sich möglicherweise um schwer verkäufliche Ware handelte, befriedigt damit ein Bedürfnis. Er wird – jedenfalls in aller Regel – ein vergleichbares Kleidungsstück nicht noch einmal beim normalen Einzelhandel kaufen. Die Unterstellung, angesichts der weitgehend fehlenden Sortimentsüberschneidungen bestehe keine Konkurrenzbeziehung zwischen den beiden „Vertriebsphilosophien“, hält einer Nachprüfung nicht Stand. Aus Sicht des Verbrauchers befriedigt der Anbieter in einem FOC und in der Innenstadt ein identisches Bedürfnis; die Angebote sind – obwohl physisch unterschiedlich – auf der Bedarfsseite austauschbar. Die Anbieter stehen damit in unmittelbarer Konkurrenz um konkrete Konsumentenbedürfnisse. Diese Konkurrenzbeziehung findet ihren Niederschlag in der Tatsache, dass jede FOC-Ansiedlung mit Umverteilungseffekten im näheren und weiteren Einzugsbereich verbunden ist.	
	Die „Wirkungsanalyse“ von Junker + Kruse bestätigt dies. 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 Betreiber 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 + Kruse durch eine deutliche strukturelle Schieflage zulasten des innerstädtischen Einzelhandels gekennzeichnet ist. Insofern vermag die gutachterliche Folgerung, eine rund 10 %ige	**<u>Den Ausführungen wird zugestimmt.</u>** Die Gutachter Junker + Kruse werden (ohne Quellenangabe) in der obigen Anregung mit der Aussage wiedergegeben, dass der Einzelhandel in Neumünster durch „eine deutliche strukturelle Schieflage zulasten des innerstädtischen Einzelhandels gekennzeichnet“ sei. Eine derartige Aussage findet sich jedoch weder im Verträglichkeitsgutachten noch im Zwischenbericht für das Einzelhandelskonzept. Im Rahmen des Zwischenberichtes für das Einzelhandelskonzept wurde in diesem Zusammenhang folgendes konstatiert: „Insgesamt ist festzuhalten, dass der Neumünsteraner Einzelhandel eine quantitativ ausgewogene Angebots- und Nachfragestruktur aufweist. Es bestehen keine nennenswerten Angebotsdefizite. Negativ zu erwähnen ist ein 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. Wünschenswert ist hier eine funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche.“ Diese Aussage wurde deutlich überzeichnet und somit sachlich nicht korrekt wiedergegeben. Wie aus dem Bericht der Gutachter hervorgeht, liegt insbesondere in zahlreichen zentrenrelevanten Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren oder Spielwaren ein klarer räumlicher Angebotsschwerpunkt ist der Neumünsteraner Innenstadt. 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 und Kruse geteilt. Diese Auffassung prägt das erstellte Verträglichkeitsgutachten. Ein Unterkapitel (2.2) widmet sich dieser vermeintlichen Demarkationslinie. Dort heißt es u. a.: „Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroß-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Umverteilung zulasten des relevanten innerstädtischen Einzelhandels als Folge der Ansiedlung des FOC sei städtebaulich noch verträglich, nicht zu überzeugen.	vorhaben 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.“ 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.
	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 und 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“	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die zitierte Studie des Handelsverbandes BAG steht unserer Auffassung nach nicht im Widerspruch zu den Annahmen des Büros Junker und Kruse im Hinblick auf die Kundenherkunft des FOC Neumünster. 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-Isochrone ausgehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Erhebungen des BAG ausschließlich an den Tagen Mitt-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	konzediert werden. 3. Kompensatorische Maßnahmen Unter Ziffer A.4.3 der Begründung der F- und B-Plan-Änderungen werden eine Reihe von Entwicklungen und städtischen Maßnahmen im Zusammenhang mit der FOC-Ansiedlung beschrieben, die die Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot rechtfertigen und die überdies geeignet sein sollen, negative Auswirkungen der geplanten Ansiedlung insbesondere auf die Innenstadt teilweise oder ganz auszugleichen. Hierzu ist im einzelnen folgendes auszuführen: a) Alternativ-Standort Auf den Mangel an ernsthafter Abwägung alternativer Standorte für das FOC ist bereits unter Ziffer 1 aufmerksam gemacht worden. Dies ist ein Abwägungsmangel, dem vor dem Hintergrund der hier einschlägigen Bestimmungen des Landesraumordnungsplans herausragende Bedeutung zukommt.	woch und Donnerstag stattfanden, wodurch die typischerweise deutlich höheren Anteile von Kunden aus dem Ferneinzugsbereich am Wochenende nicht einfließen konnten. 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-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. Auch an dieser Stelle ist keine Kompatibilität mit den distanzbezogenen Abgrenzungen des BAG gegeben, auf denen die zitierte Prozentangabe von 2 - 7 % fußt. 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 unabhängigen Gutachter bestätigt wurden (siehe auch Abwägung zu Nr. 26 – IHK). Die zitierte Studie des Handelsverbandes BAG steht nicht im Widerspruch zu den Annahmen des Büros Junker + Kruse im Hinblick auf die Kundenherkunft des FOC Neumünster. 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-Isochrone 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. 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-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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 distanzbezogenen Abgrenzungen des BAG gegeben, auf denen die zitierte Prozentangabe von 2-7 % fußt. 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 unabhängigen Gutachter bestätigt wurden (siehe auch Abwägung zu Nr. 26 – IHK).
	<u>b) Reduzierung des bestehenden Kaufkraftabschlusses aus der Stadt als Ergebnis einer FOC-Ansiedlung</u> Der Einzelhandel der Stadt Neumünster weist eine Zentralität von 1,61 und damit einen Überschuss des Umsatzes über die in der Stadt vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft von mehr als 60 % auf. Es gibt nach den Studien von Junker + Kruse keinen Sortimentsbereich, in dem der Neumünsteraner Einzelhandel nicht über einen Zentralitätswert von größer als 1 verfügt. Mithin kann von Kaufkraftabfluss aus der Stadt Neumünster nicht die Rede sein. Dass es Einzelhandelsartikel gibt, die in Neumünster nicht angeboten werden, ist eine Binsenweisheit. Das gilt selbst für eine Metropole wie Hamburg. Entscheidend ist, dass der Neumünsteraner Einzelhandel weder insgesamt noch in den einzelnen Warengruppen Angebotsdefizite aufweist. Insoweit gibt es jedenfalls kein Ansiedlungserfordernis für das FOC. <u>c) Beschäftigungseffekte</u> Geradezu absurd ist die Behauptung, die Ansiedlung des FOC führe „zu nachhaltigen Beschäftigungseffekten“. Das Gegenteil ist richtig. Im Einzelhandel gibt es seit mehr als einem Jahrzehnt keine positive Beschäftigungsentwicklung. Die Zahl der Beschäftigten geht kontinuierlich zurück, wobei die offizielle Statistik diesen Beschäftigungsrückgang nur unzureichend registriert, denn sie erfaßt lediglich die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen, ohne den gleichzeitig verlaufenden Prozess der Umwandlung von Vollbeschäftigung in Teilzeitbeschäftigung widerspiegeln zu können. Auch die Ansiedlung eines FOC führt zu keinen positiven Beschäftigungseffekten. Der in einem FOC getätigte Umsatz wird an anderer Stelle abgezogen und führt dort zu negativen Beschäftigungseffekten. Es kommt hinzu, dass in FOC fast ausschließlich Teilzeitbeschäftigte mit geringer Qualifikation eingesetzt werden. In FOC wird der größte Teil des Umsatzes freitags und sonnabends erzielt. Beschäftigte werden gezielt als Teilzeitbeschäftigte für diese Zeiten verpflichtet. Zudem erwarten die Kunden von FOC keine qualifizierte Bedienung, sondern günstige Preise. Aus diesem Grunde ist sowohl der quantitative als auch der qualitative Personalbesatz in FOC gering. Fachkräfte werden nicht beschäftigt.	**<u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u>** Es ist sachlich nicht korrekt, aus einem Zentralitätswert von größer 1 darauf zu schließen, dass es keine Kaufkraftabflüsse gebe. Der Zentralitätswert gibt lediglich Aufschluss über das Verhältnis von lokal vorhandener Kaufkraft und lokal realisiertem Umsatz. Als Oberzentrum erfüllt Neumünster eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Region, die mit Kaufkraftzuflüssen einhergeht. Diesen hohen Zuflüssen können durchaus nicht unerheblich Kaufkraftabflüsse in bestimmten Warengruppen gegenüberstehen. Wenngleich im Falle Neumünsters gutachterlicherseits eine hohe Kaufkraftbindung angenommen wird, ist bei der Realisierung des FOC eine weitere (geringfügige) Erhöhung v.a. in der Warengruppe Bekleidung zu erwarten. Exakte Aussagen sind jedoch ohne weitere Erhebungen wie z. B. eine Haushaltsbefragung Neumünsteraner Bürger nicht zulässig. In keinem Fall ist das Vorhandensein von Kaufkraftabflüssen jedoch pauschal auszuschließen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	d) Positive Synergieeffekte für die Innenstadt An mehreren Stellen der Begründung wird hervorgehoben, dass es positive Synergieeffekte, an einigen Stellen auch „Zuführungseffekte" genannt, für die Innenstadt gebe. Es wird sogar der Versuch einer Berechnung unternommen. So soll bei geschätzten 1,7 Mio. Kunden des FOC pro Jahr der Innenstadt ein Anteil von 4 % oder 70.000 zusätzlichen / neuen Besuchern zugeführt werden. Bei dieser Annahme handelt es sich um einen reinen Hoffnungswert. Doch selbst wenn die Erwartung von 70.000 zusätzlichen Kunden für die Neumünsteraner Innenstadt realistisch wäre, ist darauf hinzuweisen, dass allein die wöchentliche Besucherzahl des größten innerstädtischen Einzelhandelsunternehmens, des Karstadt-Warenhauses, genau dieser Größenordnung von 70.000 entspricht. Mit anderen Worten: Das FOC am Rande der Stadt verschafft nach dieser Annahme dem innerstädtischen Einzelhandel zusätzlich so viele Besucher im Jahr wie ein einzelnes innerstädtisches Einzelhandelsunternehmen wöchentlich an sich bindet. Jedenfalls steht ein derartiger „Kundenzuführungseffekt" in einem krassen Missverhältnis zum Umsatzentzug, den der innerstädtische Einzelhandel als Folge der FOC-Ansiedlung erleiden wird. Dankenswerterweise wird dies in der Städtebaulichen Studie „DOC Neumünster – Synergien für die Stadt?" auch deutlich hervorgehoben. Danach entfaltet die Innenstadt derzeit keine Sogwirkung auf DOC-Kunden; infolgedessen könne der Kaufkraftabfluss größer als der Zufluss sein. In der „Städtebaulichen Studie" wird deshalb der geradezu rührende Vorschlag unterbreitet, gleichsam kompensatorisch ein „City-Outlet-Center" zu implementieren. Dafür kommt als Betreiber jedenfalls der Betreiber des geplanten FOC am Südrand der Stadt nicht in Betracht, denn der würde mit einer Verkaufsfläche von 20.000 m² mehr als „saturiert" sein. Und einem konkurrierenden Investor dürfte der Standort Innenstadt nicht mehr schmackhaft gemacht werden können, nachdem sich die Konkurrenz autogerecht am Stadtrand angesiedelt hat.	**Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.** Bei den zitierten Zahlen handelt es sich selbstverständlich nicht um „reine Hoffnungswerte", sondern um empirisch abgesicherte Werte, die von Junker + Kruse auf Basis einer Dissertation zum Themenkomplex FOC abgeleitet wurden. Der ursprünglich im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse angesetzte Wert von 5 % Innenstadtbesuchern wurde nachträglich noch einmal leicht nach unten (auf 4 %) korrigiert, um bewusst eine zu optimistische Betrachtung zu vermeiden. Auch im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nicht unerwähnt gelassen, dass der Umsatz durch Synergieeffekte für die Innenstadt bei der gewählten Betrachtung vergleichsweise gering ausfällt, wobei die Ausführungen insbesondere auch dazu dienten, auf das prinzipielle Vorhandensein von Kopplungspotenzialen hinzuweisen, verbunden mit der Empfehlung, diese durch geeignete planerische, städtebauliche oder marketingbezogene Maßnahmen in einem höheren Maße auszuschöpfen.
	e) Verkehrliche Anbindung zwischen FOC und Innenstadt Mögliche positive Kunden-Zuführungseffekte zwischen FOC und Innenstadt erfordern eine attraktive Verkehrsverbindung zwischen diesen beiden Standorten. Davon kann auf absehbare Zeit nicht die Rede sein. Die Hauptverbindung zwischen künftigem FOC und Innenstadt, die Altonaer Straße, ist auch wegen des Bahnübergangs in ihrer Aufnahmefähigkeit ohnehin nahezu erschöpft. Die Ertüchtigung dieser Straße durch ein Brücken- oder Tunnelbauwerk erfordert nach der Begründung der Bauleitplan-Änderungen eine Planungs- und Bauzeit von „mindestens 10 Jahren". Eine Alternative zur Altonaer Straße, die Umlenkung des Verkehrs über die Boostedter Straße, wird in der Begründung als „nicht sehr attraktiv" zutreffend gekennzeichnet. Die völlig unzureichende verkehrliche Verbindung zwischen FOC und Innenstadt verhindert die zur Kompensation für die Kaufkraftabflüsse notwendigen Kundenzuführungen geradezu.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** In der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten DOC wird auf die Verkehrssituation am Bahnübergang (BÜ) Altonaer Straße hingewiesen. Die dort zu beobachtenden Verkehrsbehinderungen sind bedingt durch die enge Folge der vier Schließzeiten innerhalb von 20 Minuten und die systembedingten Unterbrechungen der grünen Welle im Zuge der Altonaer Straße. Ein Vergleich der Dauer der Schrankenschließzeiten von rd. 8 Minuten / Stunde mit den Rotzeiten von rd. 23 Minuten / Stunde an den benachbarten Knotenpunkten zeigt, dass die Altonaer Straße im Bereich des BÜ auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs aus dem geplanten DOC in Richtung Innenstadt eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Eine wünschenswerte Verbesserung der Verkehrssituation am BÜ Altonaer Straße ist nicht Bestandteil der laufenden Bauleitplanverfahren, sie ist in einem gesonderten Planverfahren zu bearbeiten.
	f) Aufwertung ungenutzter oder suboptimal genutzter Grundstücksflächen in der Innenstadt Als weitere kompensatorische Maßnahmen werden in der	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Begründung eine „Optimierung des Geschäftsumsatzes am Großflecken durch Neuansiedlung bzw. Erweiterung im Bestand“ sowie eine „Aufwertung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Karstadt sowie C & A zwischen den Kaufhäusern und den Teichuferanlagen“ genannt. Derartige Maßnahmen wurden bereits in dem GMA-Gutachten aus dem Jahre 2001 empfohlen – zu Recht. Aber die Realisierung solcher Vorhaben bedarf der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, insbesondere der Tragfähigkeit der unabdingbaren Einzelhandelsnutzung dieser Areale. Eine solche Tragfähigkeit wird durch die Ansiedlung des FOC mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel von Neumünster entscheidend beeinträchtigt. Insofern dürften sich die genannten kompensatorischen Maßnahmen als Luftschlösser erweisen. Ergänzend ist auf folgende Aspekte hinzuweisen: <u>a) Sonstige / künftige Nutzungen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung</u> In der Begründung zur Bauleitplanung wird ausgeführt, dass Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Gastronomie zulässig sein sollen. Andere Nutzungen werden mit Ausnahme der Nutzung von Büro- / Geschäftsräumen durch freie Berufe ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Dagegen beschäftigt sich die Begründung in keiner Weise mit den in der „Städtebaulichen Studie“ diskutierten Problemen der „potentiellen Nachbarnutzungen“ der erheblichen Flächenreserven in der unmittelbaren Nachbarschaft des FOC. Dass derartige Nachbarnutzungen entscheidenden Einfluß auf die Attraktivität des FOC-Standortes haben, liegt auf der Hand: Je vielfältiger die Nutzungen im unmittelbaren Umfeld, umso eher erfüllt sich das, wovor im Landesraumordnungsplan ausdrücklich gewarnt wird, nämlich ein „Prozeß einer Suburbanisierung“ zulasten der Innenstadt. Solche Nachbarnutzungen sind zwar nicht Gegenstand des vorliegenden B- und F-Plans, ebenso wenig übrigens wie das unverhohlene Ziel des FOC-Investors, „am Ende“ ein FOC von 40.000 qm Verkaufsfläche betreiben zu wollen. Bindende Festlegungen, die den Prozeß der Suburbanisierung jedenfalls auf absehbare Zeit ausschließen, wären jedenfalls geeignet, potentiellen Investoren Zukunftsperspektiven auch für die Innenstadt zu eröffnen. Wenn das „Damoklesschwert“ der Entwicklung eines allmählich wachsenden FOC, flankiert durch andere attraktive Nutzungen in der Nachbarschaft wie Kinos usw. über der Innenstadt schwebt, dann bleibt für diese endgültig kein Entwicklungsspielraum mehr übrig. <u>b) Umweltschutz</u> § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches enthält umfangreiche Vorschriften über die Einbeziehung von Umweltschutzgesichtspunkten in den städtebaulichen Abwägungsprozeß. Dieser Auflage wird in der Begründung der Bauleitplanung Rechnung getragen, soweit der unmittelbare Eingriff in die Natur und die notwendigen Ausgleichserfordernisse behandelt werden. Dagegen fließt in die Abwägung an keiner Stelle eine kritische und vor allem ergebnisoffene Diskussion der Tatsache ein, dass mit der Ansiedlung eines FOC die Voraussetzungen für eine Einzelhandelsagglomeration geschaffen	**<u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass kein weiterer innenstadtrelevanter Einzelhandel und keine entsprechenden innenstadtrelevanten Nutzungen auf den benachbarten Flächen zugelassen werden.</u>**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	werden, deren Besucher zu annähernd 100 % mit dem Pkw anreisen. Kein Vertriebsformat des Einzelhandels weist einen so hohen Pkw-Besucher-Anteil auf wie ein FOC. Bei den vom Handelsverband BAG untersuchten 6 Factory-Outlet-Centern in Deutschland und im benachbarten Ausland liegen die Pkw-Nutzer-Anteile unter den Besuchern zwischen 93 und 98 %. Zum Vergleich: In der Neumünsteraner Innenstadt beträgt der Anteil der Besucher des Einzelhandels, die mit dem Pkw anreisen, etwa ein Drittel. Mit anderen Worten: umweltpolitisch befindet sich eine Entscheidung zugunsten der Ansiedlung einer Einzelhandelsagglomeration, die in jedem Jahr über eine Million Pkw zum Teil über sehr weite Strecken anzieht, vorsichtig formuliert, nicht auf der Höhe der Zeit. Spätestens bei der Würdigung dieser Auswirkungen hätte die Entscheidung zugunsten eines städtebaulich integrierten Standortes für das FOC fallen müssen, eines Standortes, der dank der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz jedenfalls deutlich geringeren Pkw-Verkehr verursacht hätte. Bei geschätzten 1,7 Mio. Besuchern im Jahr und der vom Handelsverband BAG ermittelten durchschnittlichen Personenzahl beim FOC-Besuch ist mit 1,155 Mio. Pkw pro Jahr zu rechnen, die die vorhandende Verkehrsinfrastruktur zusätzlich belasten. Als Beitrag zum Klimaschutz kann man eine bauleitplanerische Entscheidung zugunsten eines FOC am Südrand von Neumünster jedenfalls nicht qualifizieren. Zusammenfassend regen wir an, auf die geplante Ansiedlung eines FOC am Südrand der Stadt Neumünster zu verzichten. Die mit einer derartigen Verkaufseinrichtung des Einzelhandels verbundenen Nachteile insbesondere für den innerstädtischen Einzelhandel, für seine Entwicklungsmöglichkeiten und damit auch für ein wichtiges Entwicklungspotential der Stadt insgesamt wiegen mögliche Vorteile eines FOC, insbesondere die erhofften Zentralitätsgewinne, bei weitem nicht auf. Die geplante Einrichtung verstößt zudem gegen das Integrationsgebot des Landesraumordnungsplans. Gründe für ein mögliches Abweichen von diesem Integrationsgebot liegen nicht vor, insbesondere ist die Ansiedlung des FOC an einem alternativen, städtebaulich besser integrierten Standort ernsthaft nie geprüft worden. Hinzu kommt, dass es sich um eine Einzelhandelseinrichtung handelt, die als ausschließlich individualverkehrsorientiert mit unvertretbaren Umweltbelastungen verbunden ist.	
88	**Polizeiinspektion Neumünster – 17.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
89	**Stadtteilbeirat Gadeland – 16.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
89	**Stadtteilbeirat Stadtmitte**	Keine Stellungnahme eingegangen.
89	**Stadtteilbeirat Wittorf**	Keine Stellungnahme eingegangen.
92	**Fachdienst Liegenschaften – 26.09.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
93	**Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau – 27.09.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
94	**Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen – 29.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
95	**Fachdienst Stadtentsorgung – 25.09.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
96	**Fachdienst Stadtplanung, AG Erschließung – 25.09.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
100	**Stadtverwaltung Ahrensburg, Die Bürgermeisterin - 12.11.2007** Aus der Sicht der Stadt Ahrensburg bestehen gegen die Planung in der vorgelegten Fassung grundsätzlich keine Bedenken, da das Vorhaben nach Aussage der „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“ vom Februar 2007 keine Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Ahrensburg hat. Sollte das Planvorhaben geändert, erweitert oder ergänzt werden, bitte ich um erneute Beteiligung (auch, wenn im Zuge des weiteren Verfahrens die o. g. Analyse überarbeitet oder ergänzt wird).	**Keine Anregungen vorgetragen.** Sofern die Planung geändert werden sollte, wird die Stadt Ahrensburg erneut beteiligt.
101	**Stadt Bad Bramstedt, Der Bürgermeister – 21.11.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
102	**Stadt Bad Oldesloe, Der Bürgermeister, Planung und Umwelt – 22.10.2007** Mit Schreiben vom 25.09.2007 haben Sie uns die Unterlagen zur Bauleitplanung für das „Sondergebiet Oderstraße“ mit einem Fabrikverkaufszentrum für Markenartikel (FOC) am Rande des heutigen Gewerbe- und Industriegebiets Hahnbarg mit der Bitte um Stellungnahme zugeschickt. Die Stadt Bad Oldesloe liegt an der Autobahn A 1 zwischen Hamburg und Lübeck und liegt damit laut der beigefügten Unterlagen im „Kerneinzugsbereich des geplanten FOC“ mit einer Fahrzeit von 60 Minuten über die Autobahn. Als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse Hamburg / Lübeck hat die Stadt Bad Oldesloe zentrale Versorgungsfunktionen. Laut Regionalplan soll die Stadt „ausreichend Gewerbeflächen im Osten und Westen der Stadt in verkehrsgünstiger Lage“ bereithalten. In den lezten Jahren wurde das Gewerbegebiet Süd-Ost in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt der A 1 ausgewiesen und erschlossen. Aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Lübeck und Hamburg und der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsmärkte in	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	der Region haben in Bad Oldesloe sowohl der Einzelhandel als auch Gewerbe- und Dienstleistungssektor erhebliche Probleme. Es ist zu befürchten, dass diese durch eine weitere großflächige Ansiedlung im 60 Min.-Pkw-Einzugsbereich noch weiter verstärkt werden. Aus diesem Grunde bestehen seitens der Stadt Bad Oldesloe Bedenken gegen die Einrichtung eines großflächigen Factory Outlet Centers im Pkw-60-Minuten-Einzugsbereich auf dem Gebiet der Stadt Neumünster.	wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich – so auch Bad Oldesloe – zu erwarten sind. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Bei dem angeführten Standort Gewerbegebiet Süd-Ost handelt es sich des Weiteren nicht um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Da die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe nur pauschal angeführt werden und keine Größenordnung benannt wird, können sie i. d. lfd. Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden.
103	**Stadt Bad Schwartau, Der Bürgermeister, Bauamt - 23.10.2007** Die Stadt Bad Schwartau sieht die raumordnerischen Auswirkungen eines Factory Outlet Centers (FOC) sowie die Folgen für den traditionellen Einzelhandel sehr kritisch. Die Ansiedlung eines FOC in Neumünster wird von der Stadt Bad Schwartau aus diesem Grunde nicht befürwortet, auch wenn die direkten Auswirkungen wegen der größeren Entfernung nicht allzu hoch eingestuft werden. Die Planungen zu diesem Zweck sollten nach meiner Ansicht dennoch eingestellt werden, um negative Folgen auf den Raum und die Einzelhandelslandschaft abzuwenden. Negative Auswirkungen auf den Raum: - Da die meisten Besucher eines FOC mit dem Pkw kommen, werden zusätzliche hohe Verkehrsströme mit den daraus negativen Folgen (Lärm, Emissionen, Energie- sowie Flächenverbrauch für Straßen und Parkplätze) erzeugt.	
	- FOC werden typischerweise außerhalb von städtischen Zentren („auf der grünen Wiese“) angesiedelt, um den ortsansässigen Handel höherwertiger Güter nicht zu beeinträchtigen. Dies wurde bei der vorliegenden Planung nicht in ausreichendem Maße beachtet.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Lage des DOC in Neumünster (innerhalb oder außerhalb des Zentrums) hat für sich genommen keine Auswirkungen auf die Stadt Bad Schwartau. Wolfsburg ist bisher in Deutschland das einzigste Beispiel eines neuen, innerhalb des städtischen Zentrums angelegten FOC.
	- Wegen des notwendigen hohen Stellplatzbedarfs ist der Flächenverbrauch für das FOC überdurchschnittlich hoch und entspricht von daher nicht dem durch Gesetz festgelegten Grundsatz nach sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.	
	- Es sind negative Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen und die Innenstadt zu erwarten, mit der Folge der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zen-	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisie-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	tralen Versorgungsbereichs und damit letztlich der (wohnungsnahen) Grundversorgung der Bevölkerung. - Die Entwicklung der Innenstadt auch von Bad Schwartau wird geschwächt. Dabei bemüht sich die Stadt in Zusammenarbeit mit den ansässigen Geschäftsleuten um kontinuierliche Attraktivitätssteigerung. Dies läuft dem Konzept zuwider und macht bisher getätigte Investitionen zunichte. <u>Negative Auswirkungen auf den traditionellen Einzelhandel</u> - Da sich das Sortiment des FOC mit dem der traditionellen Geschäftszentren überschneidet werden die Umsätze im Zentrum sinken und eine Verödung der Innenstadt mit den daraus resultierenden negativen Folgen wie z. B. Absinken der Angebotsvielfalt und Leerständen ist zu befürchten. - Die Arbeitsplatzbilanz fällt negativ aus. Auch wenn in dem geplanten FOC viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden, so werden auf der anderen Seite durch den Kaufkraftrückgang im traditionellen Einzelhandel viele Arbeitsplätze vernichtet. Aus Erfahrungen mit Non-Food-Discountern, die vom Vertriebskonzept einem FOC ähneln, ist bekannt, dass jeder neu geschaffene Arbeitsplatz im Discount 2,5 Arbeitsplätze im traditionellen Einzelhandel vernichtet. - In Studien werden nennenswerte Umsatzeinbußen auch außerhalb von Neumünster insbesondere in der Warengruppe „Bekleidung“ prognostiziert. - Der mittelständische traditionelle Einzelhandel wird stark durch die Konkurrenz des geplanten FOC betroffen sein. So wird der Fachhandel häufiger zu Preiszugeständnissen gezwungen, um sich am Markt zu behaupten. Dies verringert seine Ertrags- und Überlebenschancen erheblich. Als Folge wird sich die Zahl der selbstständig geführten Fachbetriebe weiter verringern, und Handelslandschaft wird durch Verringerung der Artenvielfalt weiter verarmen.	rung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich – so auch Bad Schwartau – zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen.
104	**<u>Bad Segeberg, Der Bürgermeister – 25.10.2007</u>** Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster erheben die unterzeichnenden Städte und Gemeinden die nachfolgenden Einwendungen. Insofern wird dargelegt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesetzt,	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde und - die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten würde. Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig. <u>1. Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB</u>	
	Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist es benachbarten Gemeinden gestattet, sich auf Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Städte und Gemeinden, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. Hierauf können sich diese i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet benachbarte Gemeinden auch berufen.	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist.
	<u>1. Nachbargemeinde</u> Die unterzeichnenden Gemeinden und Städte sind i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 – 4 NB 42/94 -, DÖV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 106, sowie	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Dies erkennt für einen Teil der unterzeichnenden Städte und Gemeinden die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung ausdrücklich an. So wird auf den Seiten 29 ff. des Entwurfs der Planbegründung dargelegt, dass die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden - Wahlstedt, - Bad Bramstedt, - Kellinghusen, - Hohenwestedt, - Nortorf und - Bordesholm haben wird. Zwar geht der Begründungsentwurf, wie unten noch näher auszuführen sein wird, insofern von zu niedrigen Zahlen aus. In jedem Falle wird jedoch schon aus der Tatsache, dass der Begründungsentwurf selbst Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der unterzeichnenden Städte und Gemeinden anerkennt, deutlich, dass diese bei der gebotenen funktionalen Betrachtungsweise Nachbargemeinden i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB zum Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 118 sind und sich daher auf das interkommunale Abstimmungsgebot i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt Neumünster berufen können. Dasselbe gilt für die übrigen unterzeichnenden Städte und Gemeinden. Zwar werden diese in der Planbegründung – was für sich genommen bereits verwundert – nicht explizit erwähnt. Auch auf ihre zentralen Versorgungsbereiche hätte eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch Auswirkungen. Dies belegt schon, dass sie allesamt in einer der drei Zonen gelegen sind, an Hand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also alle in einem Bereich liegen, in dem man in höchstens 90 Minuten Pkw-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. <u>2. Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Gemeinden</u> Der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt würde, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, nachteilige bzw. nicht unwesentliche und sogar unzumutbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Städte und Gemeinden haben. <u>a) Zentrale Versorgungsbereiche</u> Auf dem Gebiet jeder der unterzeichnenden Gemeinden existiert mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Dies	**<u>Die Ausführungen sind bekannt und werden zur Kenntnis genommen.</u>**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	erkennt die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung für Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Nortorf und Bordesholm ausdrücklich an. Auch in den übrigen der unterzeichnenden Gemeinden finden sich solche jedoch. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägigen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, veröffentl. ausschl. in juris, oder bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädtischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher möglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauGB in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54, als auch beispielsweise die Ausführungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 52. Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdrücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch alle weiteren der Unterzeichnenden. <u>b) Auswirkungen</u>	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse zu belegen versucht. Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städten und Gemeinden ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9, bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In Ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². <u>Aus Sicht der CIMA ist nicht</u>	**<u>Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker und Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen <u>durchschnittlichen</u> Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der <u>durchschnittlichen</u> Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der glei-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen.“ (Hervorhebung hinzugefügt) Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65 % höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker + Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik - Fabrikverkauf, TextilWirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“	chen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro / m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker und Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung“ einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren“ FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unter noch detailliert und unter Verweis auf die Gutachten der Firmen CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will. Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone liegen u. a. die Gemeinden und Städte Nortorf, Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Rendsburg, Kaltenkirchen, Bad Segeberg und Bordesholm. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0 – 35,9 %, also verglichen mit der Untersuchung von Junker + Kruse mehr als das Doppelte, der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden entfalten. <u>c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen</u> Die beschriebenen Auswirkungen werden darüber hinaus – und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung – auch nicht unwesentlich sein.	Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird." Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung" ermittelt. 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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. 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 112.	36 % zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20 % bis 25 % auszugehen sein." Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - Der 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 2.3.2 - 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 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." - Die Untersuchung der BBE entbehrt einer angebotsseitigen

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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 Zone) 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 keinster 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) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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. 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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht nur unwesentlich sind.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Wie vorstehend ausführlich erläutert wurde, entsprechen

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Da genau dies – wie bereits ausführlich und unter Verweis auf zwei Gutachten, die dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt – bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkungen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen. Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die unterzeichnenden Gemeinden im Falle eines In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker + Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28 – 35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-Outlet-Center zu fahren. Darüber hinaus ist für einige der unterzeichnenden Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass die Auswirkungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass, wie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 45, betont, eine „Abschöpfung von 10 bis 20 Prozent des Umsatzes des sog. innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein städtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten	die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die (seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80 % der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Uechtriz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583, sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, UPR 1999, S. 154, 158, und das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, - 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 -, BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das bei Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers in Höhe von 5,5 - 8,2 % zu rechnen ist und hiedurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholter Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker + Kruse auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 – 36 % zu erwarten. Im Durchscnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20 – 25 % zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit un-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	zweifelhaft ersichtlich, dass sich insbesondere in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) durch das geplante FOC erhebliche Auswirkungen auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker + Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung weiter zu dem Ergebnis, dass - sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingungen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell für Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden müssen, und dass daher - der bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann. Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben würde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35 – 40 % der Betriebe sein. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szenarien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebiets haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I. Es kann damit, um die Formulierung der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19,	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	zu verwenden, „an Hand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisiert würde. Aus diesem Grunde sind die vorgebrachten Einwendungen der unterzeichnenden Städte und Gemeinden in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsichtlich des interkommunalen Abstimmungsgebots Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont: „Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein.“ Genau dies wäre bei einer In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall. <u>II. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten.	
	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Dieses würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 118 geplant, in großen Zentren „auf der grünen Wiese“ statt, sondern in den einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten,	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausführt: „Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. <u>um der Verödung bestimmter Stadtviertel</u> [...] <u>aber auch ländlicher Gemeinden entgegenzuwirken.</u> Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an <u>städtebaulich integrierten Standorten</u> ist ein wesentliches Anliegen einer <u>nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung</u>. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, <u>insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können.“</u> (Hervorhebungen hinzugefügt) Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen – auch ländlichen – Städten und Gemeinden stattfinden, sondern zentral gebündelt werden. Dies wird, wie bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den unterzeichnenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftabflüsse in erheblichem Maße drohen. Weiterhin bestünde die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da, wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35 – 40 % der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %. Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde.	nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die vorstehenden Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden. <u>III. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen</u> Die vorstehen vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen, sondern vor allem auch - zu beachten.	
	Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der von benachbarten Gemeinden vorgebrachten Einwendungen, vgl. Gierke in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2, Rn. 2, sowie Uechtriz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, S. 86, in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Der Stadt Neumünster sind die zitierten Grundsätze, die angegebene Rechtsprechung und die Literatur bekannt. Das vorliegende Bebauungsplansverfahren folgt diesen Kriterien. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 8 lit. a) BauGB sind ebenso beachtet, wie die Belange der Nachbarstädte und Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Sinn und Zweck der erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse ist es, die durch die hier interessierende Planung ermöglichten Auswirkungen festzustellen und im Rahmen der Abwägung zu gewichten. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und begegnet keinen grundsätzlichen und auch keinen speziellen rechtlichen Bedenken.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	bewerten, vgl. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfehlerlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch für das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 14.02.1975 – IV C 21.74 -, zit. n. juris. Vorliegen würde in diesem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renommierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsichtlich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines solchen Fehlers wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 114. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen der unterzeichnenden Städte und Gemeinden noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten.	
	Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Dies ist nach Ansicht der unterzeichnenden Städte und Gemeinden dadurch zu geschehen, dass in den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster die folgenden Festsetzungen aufgenommen werden: 1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschränken.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu Ziffer 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 7. sind durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.** 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 nicht

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Begründung: Der Charakter als Designer-Outlet-Center und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Hersteller hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde. 2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (65 % der Gesamtverkaufsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer-Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. Begründung: Wie zuvor ausgeführt und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers „eine für Neumünster ‚aufsattelnde' Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen.“ Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet-Centers aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand – und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren – aus Designer-Produkten besteht. Ansonsten würde es sich nicht mehr, wie die Planbegründung auf Seite 17 der derzeitigen Entwurfsfassung ausführt, um eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels handeln, sondern um ein gewöhnliches Einkaufszentrum, vgl. Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar - Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 581, sowie Bönker, Planung und Genehmigung von Factory Outlet Centern – dargestellt an Hand der Rechtslage in Nordrhein-Westfalen, BauR 1999, S. 328, 329. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegenüber dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Vertriebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihren Ausführungen vom 18.10.2005 (Drucksache	in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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: - 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Nr. 0790/2003/DS) zugestanden, in welchen es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des Designer-Outlet-Centers gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzuung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. ä. reguläre Handelsware anzubieten. 4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65 % der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker + Kruse gemachten Vorgaben entspricht. 5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. Begründung: Für ein Designer-Outlet-Center ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikläden besteht. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden. Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker + Kruse ein wesenstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet. 7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten und ähnliches, dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im B-Plan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam vertraglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die unterzeichnenden dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden vermieden werden.	- die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Belange rechtswidrig und damit nichtig wäre, was die unterzeichnenden Städte und Gemeinden ggf. auch unter Inanspruchnahme obergerichtlicher Verfahren feststellen lassen würden.	
105	**Stadt Bargteheide, Der Bürgermeister, Planungsabteilung – 12.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
106 a	**Bordesholm, Der Amtsdirektor – 18.10.2007** Mit Schreiben vom 25.09.2007 haben Sie mir die Unterlagen der vorliegenden Bauleitpläne zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 29.10.2007 übersandt. Wie Sie vielleicht nachvollziehen können, ist eine Beratung der Angelegenheit im zuständigen Fachausschuss erst nach den Herbstferien möglich. Insofern habe ich auch mit Schreiben vom 09.10.2007 um Fristverlängerung gebeten. Unabhängig davon gebe ich für die Gemeinde Bordesholm die nachstehende vorläufige Stellungnahme ab:	
	Die Gemeinde Bordesholm wurde im Jahre 2002 in das allgemeine Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung aufgenommen. Wesentliches Ziel der Maßnahme ist es, die Attraktivität der Gemeinde durch die Schaffung eines neuen Ortszentrums in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof zu stärken und dieses mit der näheren Umgebung zu verklammern. Kern des Ganzen ist dabei ein Zentrumsplatz, dessen Platzkanten durch den Neubau des Rathauses, Ladenzeilen (ergänzt durch weitere Dienstleistungsangebote oder Büroflächen in den Obergeschossen) sowie einem bereits vorhandenen Einzelhandeslunternehmen definiert werden. Ferner ist eine Aufwertung (bauliche Umgestaltung) der Bahnhofstraße, also der heutigen Einkaufszone, zur Beseitigung heutiger Gestaltungsdefizite und Steigerung der Aufenthaltsqualität vorgesehen. Von der Gemeinde Bordesholm wurde zur Realisierung der Planung das rd. 2,8 ha große Gelände der ehemaligen Brotfabrik Wendeln (später Kamps) erworben. Der alte Gebäudebestand wurde abgebrochen; das Grundstück für die Bebauung vollständig saniert. Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hat die Gemeinde Bordesholm im Jahre 2002 eine Markt- und Strukturanalyse in Auftrag gegeben (erstellt durch die CIMA GmbH, Lübeck). Dort es heißt u. a.:	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**
	Bordesholm verfügt über eine für ein Unterzentrum in der Gesamtbetrachtung mäßigen Zentralität, die in erster Linie der Lage im Raum geschuldet ist. Die Nähe zu den Oberzentren und die engen bestehenden Pendlerverflechtungen bestimmen das Wettbewerbsumfeld. Die Branchen, in denen gute Zentralitätswerte erreicht werden, werden durch wenig	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	leistungsstarke Betriebe erzielt. Es fällt auf, dass der Durchschnittswert durch die leistungsstarken Branchen nach oben hin überzeichnet ist und viele Lücken im Angebot überdeckt, in denen Bordesholm seiner Versorgungsfunktion nicht gerecht wird. Bliebe die Branche Baumarkt / Garten- und Heimwerkerbedarf unberücksichtigt, so würde sich die Handelszentralität in Bordesholm von heue auf 62 % aperiodischen Bedarf auf nur noch 37 % verringern. Ließe man weiterhin die Branche Glas / Porzellan / Keramik und Geschenkartikel sowie Spiel- und Hobbywaren, die ebenfalls eine überdurchschnittliche Zentralität aufweisen, unberücksichtigt, so ergibt sich für den aperiodischen Bedarf eine Einzelhandelszentralität von nur noch 35 %. Festzuhalten bleibt, dass mit der Realisierung des FOC in der Stadt Neumünster für Bordesholm mit einem Kaufkraftabfluss zu rechnen sein wird, der sich – auch wenn im Gutachten von Junker + Kruse als verträglich dargestellt – doch deutlich auf Bordesholm und die dort ansässigen Einzelhändler auswirken wird. Die Kundenbindung, die heute noch vorhanden ist, geht verloren und könnte sich gerade im Textilbereich für die betroffenen Einzelhändler auch als Bedrohung der Existenz darstellen. Gleichzeitig wird das Ziel der Gemeinde Bordesholm, nämlich eine Stärkung und Belebung des Zentrums (also der neuen Ortsmitte) zu erreichen durch die Planung der Stadt Neumünster konterkariert bzw. wesentlich erschwert. Im Übrigen nehme ich Bezug auf das beiliegende Einwendungsschreiben der benachbarten Städte und Gemeinden zum Bebauungsplan Nr. 118 und erkläre dieses Schreiben vollinhaltlich zum Gegenstand meiner Stellungnahme. Abschließend erlauben Sie mir den Hinweis, dass bei den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen für dasselbe Projekt die Begriffe Factory Outlet Center (FOC) und Designer-Outlet-Center (DOC) verwendet werden. Ich schlage hier eine Vereinheitlichung der Begrifflichkeiten vor. Eine weitergehende Stellungnahme behalte ich mir nach Abschluss der Beratungen im Fachausschuss vor. **<u>Einwendungsschreiben der umliegenden Städte / Gemeinden zum Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster</u>** Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster erheben die unterzeichnenden Städte und Gemeinden die nachfolgenden Einwendungen. Insofern wird dargelegt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesetzt, - insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsge-	der zentralen Versorgungsbereiche) in den umliegenden Kommunen – so auch Bordesholm – zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) – so auch Bordesholm – im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster – so auch der Gemeinde Bordesholm – durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Die bereits vorhandenen Kaufkraftabflüsse des Grundzentrums Bordesholm im aperiodischen Bedarfsbereich können in diesem Zusammenhang nicht als Argument gegen das Vorhaben geltend gemacht werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	bot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde und - die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten würde. Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig. I. Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
	Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist es benachbarten Gemeinden gestattet, sich auf Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Städte und Gemeinden, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. Hierauf können sich diese i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet benachbarte Gemeinden auch berufen. 1. Nachbargemeinde Die unterzeichnenden Gemeinden und Städte sind i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden" haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden" haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzum-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 – 4 NB 42/94 -, DÖV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 106, sowie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2 Rn. 42. Dies erkennt für einen Teil der unterzeichnenden Städte und Gemeinden die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung ausdrücklich an. So wird auf den Seiten 29 ff. des Entwurfs der Planbegründung dargelegt, dass die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden - Wahlstedt, - Bad Bramstedt, - Kellinghusen, - Hohenwestedt, - Nortorf und - Bordesholm haben wird. Zwar geht der Begründungsentwurf, wie unten noch näher auszuführen sein wird, insofern von zu niedrigen Zahlen aus. In jedem Falle wird jedoch schon aus der Tatsache, dass der Begründungsentwurf selbst Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der unterzeichnenden Städte und Gemeinden anerkennt, deutlich, dass diese bei der gebotenen funktionalen Betrachtungsweise Nachbargemeinden i. S. d. § 2 As. 2 BauGB zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 sind uns sich daher auf das interkommunale Abstimmungsgebot i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt Neumünster berufen können. Dasselbe gilt für die übrigen unterzeichnenden Städte und Gemeinden. Zwar werden diese in der Planbegründung – was für sich genommen bereits verwundert – nicht explizit erwähnt. Auch auf ihre zentralen Versorgungsbereiche hätte eine Rea-	verteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. **Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch Auswirkungen. Dies belegt schon, dass sie allesamt in einer der drei Zonen gelegen sind, an Hand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also in einem Bereich liegen, in dem man in höchstens 90 Minuten Pkw-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. <u>2. Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Gemeinden</u> Der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster würde, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, nachteilige bzw. nicht unwesentliche und sogar unzumutbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Städte und Gemeinden haben. <u>a) Zentrale Versorgungsbereiche</u> Auf dem Gebiet jeder der unterzeichnenden Gemeinden existiert mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Dies erkennt die Planbegründung in ihrer derzeitgen Entwurfsfassung für Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Notorf und Bordesholm ausdrücklich an. Auch in den übrigen der unterzeichnenden Gemeinden finden sich solche jedoch. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägiggen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, veröffentl. ausschl. in juris, ober bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädtischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher möglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauB	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54, als auch beispielsweise die Ausführungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 52. Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdrücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch alle weiteren der Unterzeichnenden.	
	<u>b) Auswirkungen</u> Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse zu belegen versucht. Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städte und Gemeinden ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA,	**<u>Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker und Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	S. 9, bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz n Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In Ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen.“ (Hervorhebung hinzugefügt) Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65 % höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem der Firma Junker + Kruse angenommen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Veraufsfabrik – Fabrik-	gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen durchschnittlichen Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der durchschnittlichen Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro / m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker und Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung“ einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren“ FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berück-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	verkauf, Textil/Wirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“	sichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.
	Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unten noch detailliert und unter Verweis auf die Gutachten der Firma CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will. Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone liegen u. a. die Gemeinden und Städte Nortorf, Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Rendsburg, Kaltenkirchen, Bad Segeberg und Bordesholm. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flälchenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0 – 35,9 % also verglichen mit der Untersuchung von Junker + Kruse mehr als das Doppelte, der	Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden entfallen. <u>c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen</u> Die beschriebenen Auswirkungen werden darüber hinaus – und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung – auch nicht unwesentlich sein. Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 112.	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. 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." Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - Der 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 2.3.2 - 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 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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.“ - 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 Zone) 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 keinster 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) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 % bis 36 % zu erwarten“ seien, kann vor dem Hintergrund der mangelnden Detailschärfe der

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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. 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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht nur unwesentlich sind. Da genau dies – wie bereits ausführlich und unter Verweis auf zwei Gutachten, die dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt – bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkugnen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen. Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die unterzeichnenden Gemeinden im Falle eines In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker + Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28 – 35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-Outlet-Center zu fahren.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Wie vorstehend ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die (seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80 % der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Darüber hinaus ist für einige der unterzeichnenden Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass die Auswikrungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Ausiwkrungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass, wie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 45, betont, eine „Abschöpfung von 10 bis 20 Prozent des Umsatzes des sog. innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein städtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583 sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, UPR 1999, S. 154, 158 und das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, - 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 -, BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das bei Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Center in Höhe von 5,5 – 8,2 % zu rechnen ist und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholter Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker + Kruse auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 – 36 % zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20 – 25 % zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit <u>unzweifelhaft</u> ersichtlich, dass sich insbesondere in der <u>Zone I</u> (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) durch das geplante FOC <u>erhebliche Auswirkungen</u> auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker + Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung weiter zu dem Ergebnis, dass - sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingugnen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell für Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden müssen, und dass daher - der bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann. Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben würde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35 – 40 % der Betriebe sein. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szenarien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebietes haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I. Es kann damit, um die Forumulierung der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19, zu verwenden, „an Hand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisiert würde. Aus diesem Grunde sind die vorgebrachten Einwendungen der unterzeichnenden Städte und Gemeinden in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsichtlich des interkommunalen Abstimmungsgebots Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont: „Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein.“ Genau dies wäre bei einer In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall. <u>II. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	in seiner derzeitgen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten.	
	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Dieses würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungplanes Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 118 geplant, in großen Zentren „auf der grünen Wiese“ statt, sondern in den einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten, sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausführt: „Dadurch soll erreicht werden, das im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. <u>um der Verödung bestimmter Stadtviertel</u> [...] <u>aber auch ländlicher Gemeinden entgegenzuwirken</u>. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an <u>städtebaulich integrierten Standorten</u> ist ein wesentliches Anliegen einer <u>nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung</u>. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, <u>insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können.“</u> (Hervorhebungen hinzugefügt) Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen – auch ländlichen – Städten und Gemeinden stattfinden, sondern zentral gebündelt werden. Dies wird, wie bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die vorstehenden Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen / Anträge, in denen

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den unterzeichnenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftabflüsse in erheblichem Maße drohen. Weiterhin bestünde die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35 – 40 % der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %. Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden. <u>III. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen</u> Die vorstehend vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen, sondern vor allem auch - zu beachten.	zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.
	Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der von benachbarten Gemeinden vorgebrachten Einwendungen, vgl. Gierke in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2, Rn. 2,	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Der Stadt Neumünster sind die zitierten Grundsätze, die angegebene Rechtsprechung und die Literatur bekannt. Das vorliegende Bebauungsplansverfahren folgt diesen Kriterien. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 8 lit. a) BauGB sind ebenso beachtet, wie die Belange der Nachbarstädte und Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Sinn und Zweck der erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse ist es, die durch die hier interessierende Planung ermöglichten Auswirkungen festzustellen und im Rahmen der Abwägung zu gewichten. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und begegnet keinen grundsätzlichen und auch keinen speziellen rechtlichen Bedenken.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	sowie Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, S. 86, in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gesalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und bewerten, vgl. W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl. München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfeherlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch für das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 – IV C 21.74 -, zit. n. juris. Vorliegen würde in diesem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renomierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsichtlich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines solchen Fehlers wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster,	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 114. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen der unterzeichnenden Städte und Gemeinden noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten.	
	Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Realisiserung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Dies hat nach Ansicht der unterzeichnenden Städte und Gemeinden dadurch zu geschehen, dass in den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster die folgenden Festsetzungen aufgenommen werden 1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschränken. Begründung: Der Charakter als Designer-Outlet-Center und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Hersteller hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde. 2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (65 % der Gesamtverkaufsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer-Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. Begründung: Wie zuvor ausgeführt, und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers „eine für Neumünster ‚aufsattelnde' Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen." Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet-Centers aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand – und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren – aus Designer-Produkten besteht. Ansonsten würde es sich nicht mehr, wie die Planbegründung auf Seite 17 der derzeitgen Entwurfsfassung ausführt, um eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels handeln, sondern um ein gewöhnliches Einkaufszentrum, vgl. Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar - Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 527, 581,	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu Ziffer 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 7. sind durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.</u>** 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. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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: - 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),

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	sowie Bönker, Planung und Genehmigung von Factory-Outlet-Centern – dargestellt an Hand der Rechtslage in Nordrhein-Westfalen, BauR 1999, S. 328, 329. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegenüber dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Vertriebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihren Ausführungen vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790/2003/DS) zugestanden, in welchen es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des Designer-Outlet-Centers gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. ä. reguläre Handelsware anzubieten. 4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65 % der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker + Kruse gemachten Vorgaben entspricht. 5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. Begründung: Für ein Designer-Outlet-Center ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikläden bsteht. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbingung von Serviceleistungen stattfinden. Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker + Kruse ein wesenstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet.	- 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten und ähnliches, dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im B-Plan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam vertraglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die unterzeichnenden dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden vermieden werden. Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Belange rechtswidrig und damit nichtig wäre, was die unterzeichnenden Städte und Gemeinden ggf. auch unter Inanspruchnahme obergerichtlicher Verfahren feststellen lassen würden.	
106 b	**Amt Bordesholm, Der Amtsdirektor – 31.10.2007** In der vorbezeichneten Angelegenheit beziehe ich mich auf die Stellungnahme der Gemeinde Bordesholm vom 18.10.2007 und reiche zum geplanten Vorhaben ein Schreiben des Handwerks- und Gewerbevereins für Bordesholm und Umgebung e. V. nach. Gleichzeitig erkläre ich dieses Schreiben vollinhaltlich zum Gegenstand der Stellungnahme der Gemeinde Bordesholm.	
	Handwerks- und Gewerbeverein für Bordesholm und Umgebung e. V. – 22.10.2007 Zunächst herzlichen Dank für die Möglichkeit, zur Ausweisung des Sondergebietes Oderstraße (FOC) in Neumünster Stellung zu beziehen. Aus Sicht des HGV Bordesholm mache ich folgende Anmerkungen:	
	1. Die Auswirkungen eines FOC auf die Einzelhandelsgeschäfte in Bordesholm werden erheblich größer und negativer sein als in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargestellt.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Da Begründungen oder Belege dieser Behauptung fehlen, ist eine sachliche Gegenargumentation leider nicht möglich.
	2. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse ist, was Bordesholm anbetrifft, fehlerhaft. Es fehlen drei Boutiquen in der	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Aussage, dass die genannten Betriebe „fehlen“ würden,

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Bahnhofstraße, Clausens Schuhgeschäft und Ernstings Family im Sky. Dabei wird Ernstings Family in Nortorf und Wahlstedt Magnetfunktion zugebilligt.	ist nicht korrekt. Wie im Methodikteil der Verträglichkeitsanalyse dargelegt, fand innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine flächendeckende Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels statt. Alle erhobenen Betriebe und Verkaufsflächen flossen in die Berechnungen und Bewertungen ein. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse, auf die der Einwand vermutlich Bezug nimmt, wurden einzelne Betriebe im Text nur soweit erwähnt, wie im Rahmen der Argumentation erforderlich. Im Falle der Gemeinde Bordesholm bedeutet dies z. B., dass das Schuhhaus Claussen aufgrund der nicht nachweisbaren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Branche Schuhe in Bordesholm nicht namentlich erwähnt wurde. Etwaige Boutiquen außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches wurden nicht berücksichtigt. Die Einschätzung, inwiefern es sich bei einem Anbieter um einen Magnetbetrieb handelt, hängt auch von der lokalen Situation vor Ort ab. Eine kleine in einen Supermarkt – als eigentlichen Magnetbetrieb – integrierte Verkaufsstelle eines Bekleidungsanbieters ist unserer Einschätzung nach nicht als eigenständiger Magnetbetrieb zu sehen, sondern in seiner Funktion deutlich untergeordnet und profitiert vor allem von der Frequenzbringerfunktion des Supermarktes.
	3. KIK ist in Hohenwestedt betroffen, in Bordesholm nicht.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Tatsächlich fehlt in unserer Bewertung der Auswirkungen in Hohenwestedt der Hinweis auf die Discountorientierung des Anbieters kik, durch die – aufgrund der minimalen Sortimentsüberschneidung – mit dem DOC die Auswirkungen auf diesen Anbieter zu relativieren sind. Wir nehmen die Anregung auf. Sie ändert jedoch nichts an den Aussagen des Gutachtens in Bezug auf die Gemeinde Bordesholm.
	4. In allen Orten sind nur nicht Bekleidung führende Unternehmen als Magnetbetriebe „nicht betroffen“ eingestuft. Die Bekleidung führenden Betriebe sind in ihrer Gesamtheit als nicht gebietsprägend eingestuft. Daher wird ihr Verlust auch nicht als strukturelles Problem angesehen. Dem ist energisch zu widersprechen. Bekleidung gehört zum Versorgungsangebot in einem Unterzentrum.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Diese pauschale Aussage gibt den Inhalt der Verträglichkeitsanalyse nicht ausreichend differenziert wieder. Bekleidungsbetriebe wurden nicht pauschal als „nicht gebietsprägend“ eingestuft, sondern es wurde für jeden einzelnen zentralen Versorgungsbereich analysiert, ob aus der Betroffenheit einzelner Anbieter eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs abzuleiten sei, was in keinem der untersuchten Zentren zutraf. Auch spricht gegen den obigen Vorwurf folgende Ausführung aus dem Gutachten: „Grundversorgung ist dabei zu verstehen nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs, sondern sie umfasst auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.“ Entsprechend wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auch die landesplanerische Funktionszuweisung angemessen berücksichtigt.
	5. Die Kontrollmechanismen (Verkaufsflächengröße, Warenangebot) sind nicht und schon gar nicht auf Dauer garantiert.	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	6. Was geschieht, wenn Leerstände im FOC entstehen, weil nicht ausreichend Fabrikläden Flächen mieten? Ist dann eine Besetzung mit anderen Geschäften anderer Branchen möglich? Wahrscheinlich schon. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der HGV aus seiner örtlichen Sicht das FOC ablehnt. Andere gesamtgesellschaftliche und wirtschaftspolitische Gesichtspunkte, die auch zu einer Ablehnung führen müssen, sind dabei nicht berücksichtigt.	
107	**Amtsverwaltung Bornhöved – 19.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
108	**Stadt Brunsbüttel, Der Bürgermeister, III / Fachbereich Bau – 18.10.2007** Die Stadt Brunsbüttel hat gegen die vorgelegte Planung der Stadt Neumünster keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden: Die von der Stadt Rendsburg und weiteren Städten inhaltlich vorgebrachten Anregungen sind zu beachten. Insbesondere sollten folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen oder vertraglich abgesichert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden zu verhindern: 1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschränken. 2. Von der Gesamtverkaufsfläche des Centers bleiben mindestens 51 % dem Verkauf von Designer-Produkten vorbehalten. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte, die seit sechs Monaten im Handel sind, angeboten werden. 4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65 % der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. 5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden.	**Die Anregungen zu Ziffer 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 6. sind durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.** 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 nicht in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. Darüber hinaus wurde – ergänzend 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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:

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		- 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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.
109	**Büdelsdorf, Der Bürgermeister**	Keine Stellungnahme eingegangen.
110	**Eckernförde, Der Bürgermeister**	Keine Stellungnahme eingegangen.
111	**Stadtbauamt Elmshorn**	Keine Stellungnahme eingegangen.
112	**Stadtverwaltung Eutin, Der Bürgermeister – 26.10.2007** Gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 / den Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster erhebt die Stadt Eutin die nachfolgenden Einwendungen. Der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesetzt, würde - insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen und - die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten . Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig. I. Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden auf einander abzustimmen. Insbesondere ist es benachbarten Gemeinden gestattet, sich auf Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eutin, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. 1. Nachbargemeinde	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rah-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Die Stadt Eutin ist i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der	men des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist.
	Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 – 4 NB 42/94 –, DÖV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 106, sowie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Dies erkennt für einen Teil der Städte und Gemeinden die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung ausdrücklich an. So wird auf den Seiten 29 ff. des Entwurfs der Planbegründung dargelegt, dass die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden -Wahlstedt,	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- Bad Bramstedt, - Kellinghusen, - Hohenwestedt, - Nortorf und -Bordesholm haben wird. Zwar geht der Begründungsentwurf, wie unten noch näher auszuführen sein wird, insofern von zu niedrigen Zahlen aus. In jedem Falle wird jedoch schon aus der Tatsache, dass der Begründungsentwurf selbst Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der vorgenannten Städte und Gemeinden anerkennt, deutlich, dass diese bei der gebotenen funktionalen Betrachtungsweise Nachbargemeinden i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB zum Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 118 sind und sich daher auf das interkommunale Abstimmungsgebot i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt Neumünster berufen können. Dasselbe gilt für die übrigen betroffenen Städte und Gemeinden. Zwar werden diese in der Planbegründung – was für sich genommen bereits verwundert – nicht explizit erwähnt. Auch auf ihre zentralen Versorgungsbereiche hätte eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch Auswirkungen. Dies belegt schon, dass sie allesamt in einer der drei Zonen gelegen sind, anhand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also alle in einem Bereich liegen, in dem man in höchstens 90 Minuten PKW-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. <u>2. Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Gemeinden</u> Der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster würde, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, nachteilige bzw. nicht unwesentliche und sogar unzumutbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eutin haben. <u>a) Zentrale Versorgungsbereiche</u> Auf dem Gebiet jeder der betroffenen Gemeinden existiert mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Dies erkennt die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung für Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Nortorf und Bordesholm ausdrücklich an. Auch in den übrigen der betroffenen Gemeinden finden sich solche jedoch, so auch in Eutin. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägigen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 –, veröffentl. ausschl. in juris,	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	oder bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädtischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher möglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauGB in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54, als auch beispielsweise die Ausführungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 52. Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdrücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch weitere, wie auch Eutin.	
	<u>b) Auswirkungen</u> Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker und Kruse zu belegen versucht. Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten	**<u>Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Ver-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marksegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker und Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städte und Gemeinden ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9, bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In Ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². <u>Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen</u>.“ (Hervorhebung hinzugefügt) Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist	träglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker und Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen <u>durchschnittlichen</u> Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der <u>durchschnittlichen</u> Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro / m² Verkaufs-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65% höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker und Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik – Fabrikverkauf, TextilWirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6000 Euro pro m² an.“	fläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker und Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung“ einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren“ FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.
	Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unten noch detailliert und unter Verweis auf die Gutachten der Firmen CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will. Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der	Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zah-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten PKW-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4-14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone liegen u. a. die Gemeinden und Städte Nortorf, Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Rendsburg, Kaltenkirchen, Bad Segeberg und Bordesholm. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0-35,9%, also verglichen mit der Untersuchung von Junker und Kruse mehr als das Doppelte, der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marksegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden entfalten. <u>c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen</u> Die beschriebenen Auswirkungen werden darüber hinaus – und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung – auch nicht unwesentlich sein. Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung,	len nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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. 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.“ Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - Der von der BBE ermittelte Wert von „bis zu 36% Umsatzeinbußen“ basiert auf den nicht haltbaren Annahmen zu **Umsatz** und **Umsatzherkunft** des Vorhabens der

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 112.	CIMA und ist somit ebenfalls nicht haltbar. - zum Teilaspekt der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 2.3.2 - 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 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.“ - 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 Zone) 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		Beurteilung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen jedoch in keinster 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) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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. 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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht nur unwesentlich sind. Da genau dies – wie bereits ausführlich und unter Verweis auf zwei Gutachten, die dem dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt – bei einem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkungen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen. Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Wie vorstehend ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die (seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80 % der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die betroffenen Gemeinden im Falle eines In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker und Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28-35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-Outlet-Center zu fahren. Darüber hinaus ist für einige der betroffenen Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass die Auswirkungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass, wie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 45, betont, eine „Abschöpfung von zehn bis 20 Prozent des Umsatzes des sog innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein städtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583, sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98 –, UPR 1999, S. 154, 158, und das	für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, – 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 –, BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker und Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. PKW-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das bei Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Center in Höhe von 5,5-8,2% zu rechnen ist und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholter Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker und Kruse auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marksegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13-36% zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20-25 % zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit <u>unzweifelhaft</u> ersichtlich, dass sich insbesondere in der <u>Zone I</u> (Einzugsbereich 30 Min. PKW-Fahrzeit) durch das geplante FOC <u>erhebliche Auswirkungen</u> auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker und Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung weiter zu dem Ergebnis, dass	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingungen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell für Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden müssen, und dass daher - der bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben würde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35-40 % der Betriebe sein. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szenarien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebiets haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I. Es kann damit, um die Formulierung der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19, zu verwenden, „anhand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisiert würde. Aus diesem Grunde sind die vorgebrachten Einwendungen der betroffenen Städte und Gemeinden in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsichtlich des interkommunalen Abstimmungsgebots Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont: „Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein." Genau dies wäre bei einer Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall. <u>II. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten.	
	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Dieses würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 118 geplant, in großen Zentren „auf der grünen Wiese" statt, sondern in den einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten, sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausführt: „Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. <u>um der Verödung bestimmter Stadtviertel</u>	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die vorstehenden Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	[…] aber auch ländlicher Gemeinden entgegenzuwirken. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, das vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können." (Hervorhebungen hinzugefügt) Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen – auch ländlichen – Städten und Gemeinden stattfinden, sondern zentral gebündelt werden. Dies wird, wie bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den unterzeichnenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftabflüsse in erheblichem Maße drohen. Weiterhin bestünde die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da, wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35-40% der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %. Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden. III. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen Die vorstehend vorgetragenen Belange sind im Rahmen der	Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen, sondern vor allem auch - zu beachten. Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der von benachbarten Gemeinden vorgebrachten Einwendungen, vgl. Gierke in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2, Rn. 2, sowie Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 –, NVwZ 2003, S. 86, in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und bewerten, vgl. W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfehlerlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch für das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 – IV C 21.74 –, zit. n. juris.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster sind die zitierten Grundsätze, die angegebene Rechtsprechung und die Literatur bekannt. Das vorliegende Bebauungsplansverfahren folgt diesen Kriterien. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 8 lit. a) BauGB sind ebenso beachtet, wie die Belange der Nachbarstädte und Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Sinn und Zweck der erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse ist es, die durch die hier interessierende Planung ermöglichten Auswirkungen festzustellen und im Rahmen der Abwägung zu gewichten. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und begegnet keinen grundsätzlichen und auch keinen speziellen rechtlichen Bedenken.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Vorliegen würde in diesem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renommierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsichtlich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines solchen Fehlers wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 114. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten.	
	Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Dies hat nach meiner Ansicht dadurch zu geschehen, dass in den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster die folgenden Festsetzungen aufgenommen werden: 1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschränken. Begründung: Der Charakter als Designer-Outlet-Center und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Hersteller hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde. 2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (65% der Gesamtverkaufsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer-Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. Begründung:	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu Ziffer 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 7. sind durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.</u>** 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. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. 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. Diese Atypik

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Wie zuvor ausgeführt und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers „eine für Neumünster ‚aufsattelnde' Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen.“ Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet-Centers aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand – und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren – aus Designer-Produkten besteht. Ansonsten würde es sich nicht mehr, wie die Planbegründung auf Seite 17 der derzeitigen Entwurfsfassung ausführt, um eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels handeln, sondern um ein gewöhnliches Einkaufszentrum, vgl. Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 581, sowie Bönker, Planung und Genehmigung von Factory-Outlet-Centern – dargestellt anhand der Rechtslage in Nordrhein-Westfalen, BauR 1999, S. 328, 329. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegenüber dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Vertriebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihren Ausführungen vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790/2003/DS) zugestanden, in welchen es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des Designer-Outlet-Centers gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. ä. reguläre Handelsware anzubieten. 4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65% der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker + Kruse gemachten Vorgaben entspricht.	begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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: - 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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 /

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. Begründung: Für ein Designer-Outlet-Center ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikläden besteht. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden. Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker + Kruse ein wesenstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet. 7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten und ähnliches, dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im B-Plan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam vertraglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden und damit auch auf die Stadt Eutin vermieden werden. Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Belange rechtswidrig und damit nichtig wäre, was die Stadt Eutin ggf. auch unter Inanspruchnahme obergerichtlicher Verfahren feststellen lassen würde.	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.
113	**Flensburg, Technisches Rathaus**	Keine Stellungnahme eingegangen.
114	**Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister, Technik und Umwelt – 27.09.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
115	**Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg – 29.10.2007** Mit den o. a. Bauleitplänen beabsichtigt die Stadt Neu-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	münster die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers / Hersteller-Direktverkaufszentrums für Markenartikel des hochpreisigen Bekleidungssegments im Bereich des nicht-integrierten Industrie- und Gewerbegebietes Süd zu schaffen Das großflächige Einzelhandelsvorhaben der Betreibergruppe McArthur Glen / Michel Bau sieht eine Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² vor. Als maßgebliche Gründe für die Planung werden angeführt: - Durch die Ansiedlung des DOC werde in der Stadt Neumünster und deren Umfeld eine Angebotslücke geschlossen und damit die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum leistungsgerecht ergänzt. Der bestehende Kaufkraftabfluss werde damit reduziert. - Die Planung führe zu einer Stärkung des Tourismus und der Schaffung eines zielgruppenorientierten, einkaufs-touristischen Angebots. - die DOC-Ansiedlung werde – unter Berücksichtigung bestimmter planerischer Rahmenbedingungen – positive Synergieeffekte für die Innenstadt erzeugen. - Synergieeffekte sollen sich auch für das direkte Umfeld des DOC ergeben. Der Aufstellungsbeschluss stützt sich insbesondere auf ein von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebenes Gutachten des Büros Junker + Kruse, Dortmund. Nach der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse steht dem Planvorhaben nichts entgegen, da - das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt von Neumünster sowie auf die Kommunen im Einzugsbereich erwarten lässt, - das Vorhaben im Einklang mit wesentlichen Anforderungen der Landesplanung im Sinne der übergeordneten Ansiedlungskriterien für Factory Outlet Center in Schleswig-Holstein (Bezug Oberzentren) steht, - das landesplanerische Integrationsgebot zwar nicht erfüllt wird, aber durch flankierende Maßnahmen wie z. B. optimierte Innenstadtanbindung u. ä. kompensiert werden kann. In der Verträglichkeitsanalyse werden Auswirkungen auf das ca. 60 Fahrminuten entfernte Oberzentrum Hamburg verneint, bedauerlicherweise aber Auswirkungen auf einzelne betroffene Angebotsstandorte innerhalb des Hamburger Zentrensystems nicht untersucht.	Da im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse gezeigt wurde, dass auch unter Worst-Case-Annahmen für die Hansestadt Hamburg keine nennenswerten Marktanteile des Vorhabens erreicht werden (branchenabhängig maximal 2,6 %), konnten städtebaulich negative Wirkungen i. S. v. 11 (3) BauNVO auch ohne eine detaillierte Untersuchung der einzelnen Zentren ausgeschlossen werden. Diese Annnahme wird auch dadurch gestützt, dass die Vorhabenverkaufsfläche in Relation zur Bestandsverkaufsfläche in Hamburg verschwindend gering ausfällt und das Oberzentrum Hamburg zudem mit einem übergreifenden und vielseitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot eine sehr hohe Standortattraktivität aufweist, welche die wettbewerblichen Auswirkungen verringert.
	Die Ausführungen der Wirkungsanalyse auf Hamburg erscheinen insgesamt plausibel, wenngleich auch ein konkreter Nachweis über eine Umsatzumverteilung in den einzelnen Zentren nicht geliefert wird.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Da im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse gezeigt wurde, dass auch unter Worst-Case-Annahmen für die Hansestadt Hamburg keine nennenswerten Marktanteile des Vorhabens

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Auch wenn die Hamburger Landesplanung generelle Vorbehalte gegenüber dem Betriebstyp DOC / FOC hat und auch in dem geplanten Vorhaben nichts anderes als ein nicht-integriertes, großflächiges Einkaufszentraum erwartet, entspricht der Standort Neumünster (Oberzentrum) dem landesplanerischen Kongruenzgebot für FOCs. Nach den erklärten Vorstellungen der Landesplanung SH soll das DOC in Neumünster darüber hinaus das einzige dieser Art in SH bleiben. Vor diesem Hintergrund bestehen von Seiten Hamburgs zu diesem Projekte keine Bedenken.	erreicht werden (branchenabhängig maximal 2,6 %), konnten städtebaulich negative Wirkungen i. S. v. 11 (3) BauNVO auch ohne eine detaillierte Untersuchung der einzelnen Zentren ausgeschlossen werden. Diese Annnahme wird auch dadurch gestützt, dass die Vorhabenverkaufsfläche in Relation zur Bestandsverkaufsfläche in Hamburg verschwindend gering ausfällt und das Oberzentrum Hamburg zudem mit einem übergreifenden und vielseitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot eine sehr hohe Standortattraktivität aufweist, welche die wettbewerblichen Auswirkungen verringert.
116	**Gemeindeverwaltung Halstenbek**	Keine Stellungnahme eingegangen.
117	**Stadtverwaltung Heide, Der Bürgermeister, Fachdienst Städteplanung / Hochbau / Liegenschaften – 19.10.2007** Zu o. g. Bauleitplanverfahren nimmt die Stadt Heide wie folgt Stellung:	
	An Hand der vorgelegten Planunterlagen muss die Stadt Heide davon ausgehen, dass durch die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandels mit der Zweckbezeichnung „Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Heide deutlich stärker betroffen sind, als in der Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben angegeben. In der Konsequenz wird dies zu einem noch höheren Kaufkraftabzug aus der Stadt Heide bzw. aus der gesamten Region Heide-Umland führen, als ohnehin schon durch die Verträglichkeitsanalyse prognostiziert wurde. Daher muss der Aufstellung der Bauleitpläne von Seiten der Stadt Heide widersprochen werden.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Die Stadt Neumünster geht davon aus, dass die in der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ermittelten Angaben zutreffend sind.
	Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung werden aus folgenden Gründen angezweifelt:	
	1. Bei der Modellbetrachtung der Umlenkung von Kaufkraftströmen wird die zukünftige veränderte Erreichbarkeit Neumünsters durch den Neubau der BAB 20 nicht berücksichtigt.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Eine Verträglichkeitsanalyse muss sich in erster Linie an den aktuellen Gegebenheiten orientieren, zukünftige Entwicklungen bzw. Planungen jedoch berücksichtigen, falls sie in einem erkennbaren zeitlichen Zusammenhang zur Vorhabenrealisierung stehen und einen relevanten Einfluss auf die Auswirkungen des Vorhabens ausüben werden. Im konkreten Fall ist dies insofern fragwürdig, als dass für die südlich von Neumünster verlaufenden Streckenabschnitte (geplanter Verlauf rd. 15 Kilometer südlich des Vorhabenstandortes) der BAB 20 die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens erst für das Jahr 2009 geplant ist, so dass mit einer Freigabe der Autobahn vor dem Jahr 2014 nicht zu rechnen ist. Selbst dieser Zeitpunkt kann jedoch keineswegs als gesichert gelten. Für einen derart weit gefassten Zeithorizont, in dem weitere Änderungen der Rahmenbedingungen möglich sind, ist eine belastbare Prognose nicht möglich. Hinzu

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		kommt, dass der Ausbau der BAB 20 vor allem Auswirkungen auf die Erreichbarkeit des Standortes aus Teilen des entfernteren Einzugsbereiches haben wird. Eine Orientierung an dieser zukünftigen Situation würde sich demnach auf die Betroffenheit der am stärksten von den Auswirkungen betroffenen Kommunen in der unmittelbaren Nachbarschaft Neumünsters sogar relativierend auswirken, während für die weniger stark betroffenen Kommunen in weiterer Entfernung zum Standort – so auch für die Stadt Heide – durch den Autobahnausbau keine mehr als unwesentliche Verstärkung der Vorhabenauswirkungen zu erwarten ist.
	2. Die städtebaulich entscheidende Größe des Kaufkraftabzugs wird nicht berücksichtigt. Laut Tabelle 14 der Verträglichkeitsuntersuchung beträgt die vorhandene Kaufkraft in der Stadt Heide z. B. im Bereich Bekleidung 9,4 Mio. €/a, im Bereich Sportartikel 1,2 Mio. €/a. Legt man die o. g. Umsatzverluste von 0,5-0,6 Mio. €/a für Bekleidung und 0,1 Mio. €/a für Sportartikel zugrunde, werden aus der Stadt Heide im Sortiment Bekleidung 5,3 – 6,4 %, im Sortiment Sportartikel sogar 8,3 % der vorhandenen Kaufkraft abgezogen. Die Auswirkungen des Vorhabens sind daher deutlich stärker als in Tabelle 17 angegeben.	**Die Behauptung wird zurückgewiesen.** Es handelt sich bei den genannten Werten von 0,5-0,6 Mio. Euro und 0,1 Mio. Euro um prognostizierte Umsatzverluste des Einzelhandels der Stadt Heide. Der Umsatz des Einzelhandels der Stadt Heide wiederum setzt sich zusammen sowohl aus der lokalen Kaufkraft, die vor Ort gebunden werden kann, als auch aus der Kaufkraft, die dem Einzelhandel der Stadt Heide von außen zufließt. Zwischen lokal vorhandener Kaufkraft und vor Ort realisiertem Umsatz können erhebliche Unterschiede bestehen; im Falle der Stadt Heide, welche über eine sehr hohe Zentralität verfügt, speist der vor Ort realisierte Umsatz sich zu einem großen Teil aus Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland. Auch diesbezügliche Entzüge sind im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt worden, weshalb der oben angegebene Umsatzverlust auf die Kenngröße des vor Ort getätigten Umsatzes in Bezug zu setzen ist.
	3. Umsatz- bzw. Kaufkraftumverteilungen unterhalb der Schwelle von 0,1 Mio. € sollten ebenfalls berücksichtigt werden. In kleineren Städten und Gemeinden bzw. in nicht so umsatzstarken Sortimentsbereichen können auch Verluste in dieser Größenordnung gravierende Auswirkungen haben. Für die nicht berücksichtigten Sortimente in der Stadt Heide würden sich bei einem Umsatzverlust von 0,1 Mio. € spürbare Verluste ergeben (z. B. Wohneinrichtung und Glas / Porzellan / Keramik 5,9 %).	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Wie im Gutachten ausführlich erläutert, erfolgte die Umsatzumverteilungsberechnung im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis eines modifizierten Gravitationsmodells, in das vertiefend Kennwerte und Parameter zur sortimentsspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen rechnerisch eingestellt wurden. Es handelt sich hierbei um eine ausgesprochen realitätsnahe und differenzierte Art der Ermittlung von Umsatzumverteilungen, wie sie in der gutachterlichen Praxis längst nicht überall vorausgesetzt werden kann. Dennoch – und dies gilt für jedes Modell, da es schließlich nur ein Abbild der komplexen Realität darstellt – stößt auch eine noch so differenzierte Berechnung an ihre Grenzen. Es wäre daher schlicht eine falsche Vortäuschung von Genauigkeit, vorzugeben, Umsatzumverteilungen ließen sich – gerade bei der im vorliegenden Fall anzutreffenden Vorhabendimensionierung – an einzelnen Standorten auf die 2. oder gar 3. Nachkommastelle (von Mio. Euro ausgehend) genau voraussagen. Aus diesem Grund sind Umsatzumverteilungen von weniger als 100.000 Euro nicht exakt quantifizierbar.
	4. Die Herleitung der bestehenden Angebotssituation in der Stadt Heide ist unklar. Zur Nachvollziehbarkeit müsste, z. B.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Es ist nicht richtig, dass die Herleitung der bestehenden An-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	in einem Anhang, eine Auflistung der berücksichtigten Betriebe in Heide erfolgen. Der bestehende sortimentsspezifische Umsatz in der Stadt Heide erscheint deutlich zu hoch bewertet. Im Bereich Bekleidung ergibt sich aus den angegebenen Werten eine Flächenproduktivität in Heide von ca. 3.400 €/m²/a. Der Bundesdurchschnitt beträgt laut Fußnote auf S. 22 des Gutachtens nur 2.780 €/m²/a. Es muss dargestellt werden, woraus sich diese Diskrepanz ergibt, da ein zu hoch angesetzter bestehender Umsatz zu einer Marginalisierung der Auswirkungen des DOC führt. Der Anteil des durch das Vorhaben abgezogenen Umsatzes aus der Stadt Heide wird dadurch voraussichtlich deutlich höher sein, als in der Untersuchung angegeben.	gebotssituation unklar sei. Im Gutachten wurden sehr ausführliche Angaben zum Erhebungsgegenstand und zur Erhebungsmethodik sowie zu den erhobenen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen gemacht. Eine detaillierte Auflistung – dann sämtlicher – in die Untersuchung einbezogener Ladenlokale des Einzelhandels würde den Umfang einer solchen Analyse schlicht „sprengen" und diese unleserlich machen. Darüber hinaus ist so eine Vorgehensweise unüblich und findet sich in keiner bisher vorgelegten vergleichbaren Untersuchung. Der zitierte Wert stammt, wie in der Fußnote angegeben, u. a. aus einer Studie aus dem Jahr 2004 und wurde in dem Zusammenhang herangezogen, da er sich spezifisch auf den Bekleidungs- und Textil<u>fach</u>handel bezieht. Er ist nicht als aktueller Referenzwert für die im Rahmen der konkreten Umsatzberechnungen im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zu interpretieren. In diesem Zusammenhang wurden nicht nur aktuelle (2007) bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen neben anderen Kenndaten die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Neumünster und dem Neumünsteraner Umland. So ist beispielsweise für den Innenstadteinzelhandel generell eine erhöhte Flächenproduktivität heranzuziehen. Die Flächenproduktivität der Stadt Heide im regionalen Vergleich wird bzw. wurde auch vom Büro Junker und Kruse nicht überdurchschnittlich eingeschätzt, weshalb der abgeleitete Vorwurf des „zu hoch" angesetzten Umsatzes für die Stadt Heide nicht zutreffend ist.
	5. Die Herleitung der Zahlen zur Umsatzumverteilung aus den Kommunen im Untersuchungsraum in Tabelle 17/18 ist unklar. Das Berechnungsmodell bzw. der Rechenweg, die diesen Werten zugrunde liegen, müssen transparent gemacht werden, damit die Angaben nachvollziehbar sind.	**<u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde das den Berechnungen zugrundeliegende Modell ausführlich erläutert. Auch die Eingangswerte des Modells wurden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zugänglich gemacht. Hierbei handelt es sich, wie auf S. 7 der Verträglichkeitsanalyse ausgeführt, im Einzelnen um: - Die erhobenen Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten. - Die Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten. - Den daraus resultierenden sortimentsgruppenspezifischen und summierten Umsatz der Anbieter / Standorte. - Die Widerstände (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren. - Den zu erwartenden Umsatz des geplanten FOC in verschiedenen Varianten.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		- Auf der Nachfrageseite: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die projektrelevanten Sortimente. Bei dem modifizierten Gravitationsmodell an sich, im Sinne der durchgeführten EDV-basierten Datenauswertungen und Berechnungen, handelt es sich jedoch um geistiges Eigentum des Gutachters, dessen Veröffentlichung somit nicht möglich und auch nicht üblich ist.
	6. Die Herleitung der Zahlen zur Kundenherkunft (Tabelle 9) ist unklar. Nach Angaben der Tabelle 6 sind Einwohnerzahl und Kaufkraft in der Zone 2 (ohne Hamburg), in der auch Heide liegt, mehr als dreieinhalbmal größer als in Zone 1. Die angenommene Kundenherkunft ist dagegen nur 1,4 mal größer. Selbst unter Berücksichtigung von Dispersionsverlusten ist dieses Verhältnis fraglich. Ebenso ist die Herleitung des von der Kundenherkunft abhängigen Einkaufsvolumen (Tabelle 11) unklar. Die in Tabelle 10 aufgeführten Beispielwerte zum größeren Einkaufsvolumen der Kunden aus Zone 2 werden hier ohne Erklärung deutlich abgeschwächt. Im Ergebnis führen diese Annahmen zu einer tendenziellen Unterbewertung der Auswirkungen des DOC auf die Zone 2 und damit auch auf die Stadt Heide. Hier sollten zumindest mehrere Szenarien betrachtet werden.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Zur besseren Verständlichkeit der Zahlen zur Kundenherkunft in Tabelle 9 des Gutachtens möchten wir auf die Seiten 27 - 30 des Gutachtens verweisen. Es ist nicht zutreffend, dass die in Tabelle 10 aufgeführten Beispielwerte abgeschwächt würden. Das Gegenteil ist sogar der Fall. Im Vergleich mit den Werten aus Tabelle 10 wurde für Zone 2 der Faktor „Einkaufsvolumen pro Kunde“ leicht erhöht angesetzt, wie anhand der Division der in Tabelle 10 angegebenen Einkaufsvolumina pro Kunde durch die jeweiligen Durchschnittswerte nachzuvollziehen ist.
	7. In Kapitel 2 wird angegeben, dass bedeutende Angebotsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der untersuchten Kommunen zwar in die Modellberechnungen einfließen, bei der Bewertung jedoch außer acht gelassen werden. Hierdurch werden die Ergebnisse verzerrt, da die bestehenden Umsatzzahlen der zentralen Versorgungsbereiche höher erscheinen, als sie tatsächlich sind und dadurch der durch das DOC abgezogene Umsatzanteil automatisch kleiner wird.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Diese Anregung ist nicht nachvollziehbar und scheint auf einem Missverständnis zu beruhen. Durch die Nicht-Berücksichtigung der nicht-schützenswerten Angebotsstandorte im Rahmen der städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen (Kapitel 7 des Gutachtens) sind die bestehenden Umsatzzahlen der zentralen Versorgungsbereiche in keinem Fall, wie behauptet „höher als sie tatsächlich sind“.
	8. Grundsätzlich ist zu kritisieren, dass Auswirkungen auf Grundzentren nur in der unmittelbaren Umgebung Neumünsters betrachtet werden. Gerade in kleinteiligen Ortszentren mit wenigen betroffenen Betrieben kann schon ein geringfügiger Kaufkraftabzug gravierende Folgen für die Versorgungsstruktur haben. Betroffen sind u. U. auch Grundzentren im Verflechtungsbereich der Stadt Heide.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde erläutert, warum die Auswirkungen des FOC auf weiter entfernt liegende Grundzentren nicht gesondert untersucht wurden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig und auch ausreichend belastbar, mit Analogieschlüssen zu arbeiten.
	9. Die Prognose der Auswirkungen des Vorhabens beruht laut Kapitel 5.4.4 auf der Annahme einer in allen Teilen des Betrachtungsraums gleichen Bevölkerungsentwicklung. Diese Annahme ist falsch. Ganz im Gegenteil wird sich die Bevölkerung im Untersuchungsraum laut Daten des Statistikamtes Nord sehr unterschiedlich entwickeln. Im Kreis Dithmarschen ist dabei im Gegensatz zu den ebenfalls im Betrachtungsraum gelegenen Kreisen Pinneberg, Segeberg und Stormarn mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Da-	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Es stimmt nicht, dass von Junker + Kruse im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse angenommen wurde, dass die Bevölkerung sich in allen Teilen des Landes gleich entwickeln würde. Es ging im erwähnten Zusammenhang um die Ableitung von möglichen makroökonomischen Entwicklungspotenzialen. Deren Vorhandensein wurde mit Verweis auf die stagnierende Bevölkerungsentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens verneint. Die relevante Größe der durch-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	mit wird sich ein Kaufkraftabzug durch das Vorhaben in Zukunft in der Stadt Heide noch stärker auswirken als in der Untersuchung angenommen.	geführten Verträglichkeitsanalyse sind nicht Kaufkraftabzüge, sondern Umsatzumverteilungen. Die Auswirkungen einer zukünftig voraussichtlich in einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsraumes negativen (aber z. B. in manchen Teilen ggf. auch positiven) Bevölkerungsentwicklung sind nicht als Bestandteil der durch das Vorhaben induzierten Umsatzumverteilung zu behandeln.
	10. Es fällt auf, dass die für Vergleichswerte herangezogenen FOC / DOC aus anderen Regionen nicht gleichbleibend herangezogen werden (Tabelle 8: Zweibrücken, Wertheim, Parndorf, Tabelle 10: Parndorf, Ochtrup). Hier sollten einheitliche Beispiele benutzt werden, da sonst der Eindruck entstehen könnte, dass jeweils die für die Planung „günstigeren“ Werte genutzt werden. Da die räumliche Vergleichbarkeit der verschiedenen Beispielstandorte unklar ist, wäre es generell noch besser, wenn direkt auf den Standort Neumünster bezogene Daten genutzt würden. Diese könnte z. B. eine Marktanalyse liefern, die erfahrungsgemäß zum jetzigen Stand der Projektentwicklung vorliegen dürfte.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Bedauerlicherweise sind belastbare Daten für bestehende FOC-Standorte in Deutschland nicht beliebig vorhanden und verfügbar. Es ist daher notwendig, mit den vorhandenen Daten zu arbeiten. Die vorgetragene Unterstellung der selektiven Auswahl ist damit absolut unzutreffend. Im Zusammenhang der Analyse wurde darüber hinaus großen Wert darauf gelegt, die verwendeten Daten nicht „1:1“ auf den Standort in Neumünster zu übertragen, sondern anhand der Analyse der spezifischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum zu modifizieren. Dabei fand auch Erwähnung, dass einzelne Standorte unterschiedlich gut mit dem Vorhaben in Neumünster vergleichbar sind. So wurde z. B. ausgeführt, warum das FOC Parndorf ein besonders geeigneter Vergleichsstandort ist. Da in Neumünster selbst bislang noch kein FOC existiert, war der geforderte Rückgriff auf entsprechende Datengrundlagen leider nicht möglich. Die realistischsten Einschätzungen zu einem FOC in Neumünster lassen sich daher durch eine Kombination der vorhandenen Datengrundlagen zum Standort Neumünster und zu Vergleichsstandorten von FOC gewinnen, wie vom Büro Junker + Kruse vorgenommen.
118	**Henstedt-Ulzburg, Der Bürgermeister**	Keine Stellungnahme eingegangen.
119	**Gemeinde Hohenlockstedt, Der Bürgermeister – 12.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
120	**Gemeinde Hohenwestedt, Der Bürgermeister für das Amt Aukrug, die Gemeinden Ehndorf, Padenstedt und Wasbek – 19.10.2007** In Bezug auf Ihre Schreiben vom 25.09.2007 teile ich Ihnen mit, dass von den Gemeinden Wasbek, Padenstedt, Ehndorf und Hohenwestedt zu dem o. g. Bauleitplan weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen werden.	Keine Anregungen vorgetragen.
121	**Stadt Itzehoe, Der Bürgermeister, Bauamt, Stadtplanungsabteilung – 24.10.2007** Die Stadt Neumünster beabsichtigt die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC). Vorgesehen ist die Entwicklung und er Bau eines FOC mit ca. 20.000 m² Verkaufsfläche mit folgenden Angebotsschwerpunkten:	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Sportartikel, Wohneinrichtung und Glas / Porzellan / Keramik, Uhren und Schmuck. Der Angebotsschwerpunkt Bekleidung / Wäsche wird, wie in anderen FOC / DOC (Designer-Outlet-Center) in Deutschland bzw. Europa üblich, auch in Neumünster der dominierende Bereich sein (siehe Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 – Sondergebiet Oderstraße FOC-; S. 18).	
	Um beurteilen zu können, inwieweit sich das FOC Neumünster auf den Einzelhandel in Itzehoe auswirkt, soll zunächst auf die Ziele und auf die aktuellen Strukturen der Stadt Itzehoe (im Einzelhandel) eingegangen werden.	**Die nachstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**
	Das Mittelzentrum Itzehoe verfügt als attraktiver Einzelhandelsstandort der Region über eine hohe Kaufkraftbindung, die mit einer Quote von 85 % über alle Warengruppen (siehe Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe, Arbeitsblatt 3.3 Zielformulierung Einzelhandel (http://www.schleswigholstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/Landesentwicklung/Stadt-Umland-konzepte/kooperationsvereinbarungGepItzehoe,templateId=raw,property=publicationFile.pdf) und einem Zentralitätswert von 148 ebenfalls über alle Warengruppen (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe, Februar 2004) (Bekleidung: 247; Schuhe: 242; Sportbekleidung: 339) zu bewerten ist und weiter gestärkt werden soll. Zentrales Ziel ist eine größtmögliche Kaufkraftbindung im Einzugsbereich des Marktraumes. Durch ein attraktives Innenstadtzentrum von Itzehoe mit großer Anziehungskraft auch auf Kunden von außerhalb der Region soll eine wirtschaftliche Stärkung des Gesamtraumes erfolgen (siehe: Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe, Arbeitsblatt 3.3 Zielformulierung Einzelhandel (http://www.schleswigholstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/Landesentwicklung/Stadt-Umlandkonzepte/kooperationsvereinbarungGepItzehoe,templateId=raw,property=publicationFile.pdf).	
	Um zu veranschaulichen, in welcher Dimension und in welchen Segmenten sich der Einzelhandel in Itzehoe präsentiert, werden nachstehend zwei Tabellen dargestellt. Diese beschreiben zum einen die sortimentsspezifische Verteilung der Verkaufsflächen und zum anderen die Angebotssituation des Einzelhandels in Itzehoe.	

Tabelle 1

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Prozentanteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Geschäfte nach Hauptsortiment	Verkaufsfläche pro Einwoher in m²
Lebensmittel	18.790	22,8	82	0,55
Gesundheit / Körperpflege	3.440	4,2	14	0,10
Schreibwaren / Papier	1.200	1,5	4	0,04
Bücher	1.000	1,2	8	0,03
Bekleidung	14.270	17,3	52	0,43
Schuhe	2.590	3,1	10	0,08
Lederwaren	550	0,7	2	0,02
Hobby / Bastelbedarf	1.210	1,5	7	0,04
Spielwaren	1.380	1,7	4	0,04
Sportbekleidung, -schuhe	2.590	3,1	8	0,08

Anregungen	**Antrag** / Begründung

Sportartikel / Campingartikel	2.020	2,5	4	0,06
Hausrat / Glas / Porzellan	3.790	4,6	17	0,11
U-Elektronik / Informations-technik / Telekommunikation	1.760	2,1	19	0,05
Foto / Optik	510	0,6	9	0,01
Leuchten	390	0,5	1	0,01
Elektrogeräte	830	1,0	4	0,02
Uhren / Schmuck	670	0,8	10	0,02
Wohneinrichtungsbedarf / Möbel / Tepppiche	8.790	10,7	22	0,26
Baumarkt- u. Gartensortimente	15.620	18,9	33	0,46
Aktionswaren	1.100	1,3	2	0,03
Sonstige Waren	70	0,1	1	0,00
Gesamt	82.570	100,2	313	2,43

Tabelle 1:
Sortimentsspezifische Verteilung der Verkaufsflächen in Itzehoe 2003
Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe, Februar 2004

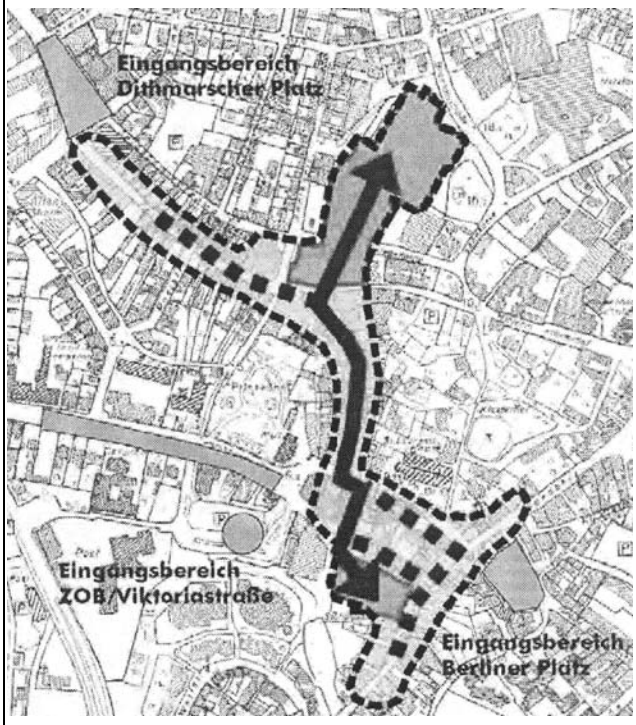
Tabelle 2

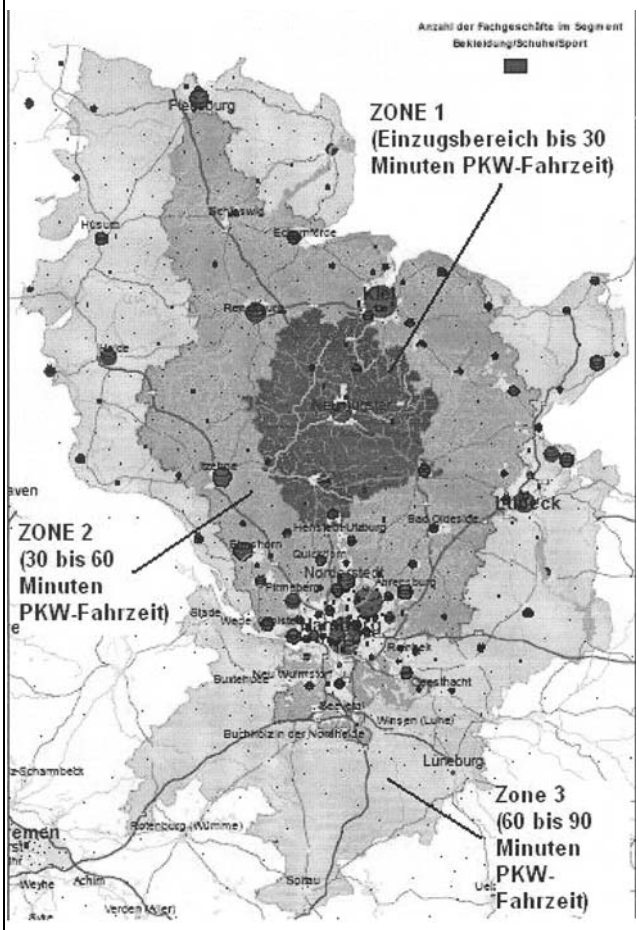
Warengruppe	Verkaufs-fläche in m²	Prozentanteil an Gesamt-verkaufsfläche	Anzahl der Ge-schäfte nach Hauptsortiment
Lebensmittel	4.980	26,5	30
Gesundheit / Körperpflege	1.510	45,2	5
Schreibwaren / Papier	450	37,5	1
Bücher	850	85,0	6
Bekleidung	13.220	92,6	46
Schuhe	2.070	79,9	10
Lederwaren	540	98,2	1
Hobby / Bastelbedarf	520	43,0	2
Spielwaren	1.015	73,4	2
Sportbekleidung, -schuhe	1.920	74,1	3
Sportartikel / Campingartikel	590	29,2	0
Hausrat / Glas / Porzellan	2.060	54,4	9
U-Elektronik / Informations-technik / Telekommunikation	1.010	57,4	9
Foto / Optik	440	86,3	6
Leuchten	10	2,6	0
Elektrogeräte	640	77,1	2
Uhren / Schmuck	590	88,1	8
Wohneinrichtungsbedarf / Möbel / Tepppiche	2.030	23,1	9
Baumarkt- u. Gartensortimente	650	4,2	5
Aktionswaren / Sonstige Waren	350	29,9	1
Gesamt	35.445	43,0	155

Tabelle 2:
Angebotssituation des Einzelhandels im Itzehoer Hauptgeschäftsbereich 2003
Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe, Februar 2004

Die Tabelle 1 veranschaulicht die große Bedeutung der Warengruppe Bekleidung in Verbindung mit Schuhen und Sportbekleidung für Itzehoe, speziell für die Itzehoer Innenstadt, die als zentraler Versorgungsbereich zu verstehen ist.

Die Tabelle 2 zeigt eindeutig, dass der Itzehoer Hauptgeschäftsbereich (siehe Abb. 1) mit einem prozentualen An-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	teil von 43 % der gesamten Verkaufsfläche, den bedeutsamsten Handelsbereich der Stadt darstellt. Der Schwerpunkt des Warenangebots in diesem Bereich liegt im Bekleidungssegment. Bezogen auf die gesamtstädtische Verkaufsfläche sind demnach rd. 93 % des Bekleidungsangebotes im Hauptgeschäftsbereich verortet, was die Zentrenrelvanz dieses Sortiments in Itzehoe klar unterstreicht. Eng mit dem Bekleidungsbereich verbunden sind auch die Warengruppen „Schuhe“ und „Lederwaren“, die sich ebenfalls im Hautpgeschäftsbereich konzentrieren (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe, Februar 2004). Vergleicht man die Angebotssituation in Itzehoe mit anderen Mittelzentren (in Schleswig-Holstein), so kann konstatiert werden, dass Itzehoe im Bereich der Bekleidung und Wäsche gemeinsam mit Elmshorn und Norderstedt eine führende Position einnimmt. Im Bereich der Sportartikel belegt Itzehoe mit einer Verkaufsfläche von 2.810 m² die Spitzenposition (ausgenommen Raisdorf Ostseepark als Sonderstandort) in ganz Schleswig-Holstein (siehe Raumordnerische und städtebauliche Analyse Verträglichkeitsanalyse; S. 36 f.). Diese vorhandenen Strukturen tragen dazu bei, dass Itzehoe als Einkaufsstadt attraktiv ist und ein zentraler Versorgungsbereich bleiben muss.  Abbildung 1: Einordnung des Hauptgeschäftsbereiches Itzehoe Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Itzehoe, Februar 2004, S. 44	
	Um den Einfluss des FOC auf die Stadt Itzehoe besser beurteilen zu können, wird folgend auf die raumordnersiche und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse aus dem Jahr 2007 eingegangen.	**Die aus dem Text abzuleitende Anregung, auf die Planung zu verzichten, wird nicht berücksichtigt.** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisie-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Aus dieser Analyse geht hervor, dass 80 % der Kunden aus der Zone 1 und 2 (siehe Abb. 2) stammen (Zone 1: 25 % / Zone 2: 55 %) (siehe Junker + Kruse; S. 30 f.). Dieser Kundenanteil von 80 % wird innerhalb des 60-Minuten-Radius angenommen; d. h., innerhalb von 60 Minuten kann mit dem Pkw das FOC erreicht werden. Wenn man die Anzahl der Fachgeschäfte im Segment Bekleidung / Sport innerhalb dieser 60-Minuten-Isochrone betrachtet, so fällt auf, dass sich die Anbieter deutlich auf die Zone 2 des Einzugsgebietes konzentrieren (siehe Abb. 2). Rd. 70 % der insgesamt 1.105 ermittelten Fachgeschäfte befinden sich in diesem Gebiet.  Abbildung 2: Regionalanalyse – Einzelhandelsbesatz mit Bekleidung-, Schuh- und Sportanbietern Quelle: BBE Unternehmensberatung S. 30, eigene Darstellung Zu einem wichtigen Anbieter, mit einer Vielzahl an Fachgeschäften im Bereich Bekleidung / Sport, zählt auch die Stadt Itzehoe. Somit kommt es zu einem Überschneiden des Warenangebots dieser beiden Standorte. Ergänzend hierzu überdecken sich auch die Einzugsbereiche der Städte Itzehoe und Neumünster stark (siehe Abb. 2 und 3). Da laut der Berechnungen der CIMA und Junker + Kruse der Großteil der Kunden des FOC Neumünster aus der Zone 2 des Einzugs-	rung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich – so auch Itzehoe – zu erwarten sind. Die in der Anregung angeführten Aspekte (Raum-Zeit-Distanzen, Angebotssituation in Itzehoe) wurden bei der Ermittlung der Auswirklungen vom Büro Junker und Kruse berücksichtigt. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster – so auch Itzehoe – durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Nicht vertiefend eingegangen werden soll an dieser Stelle auf die Zitate aus bzw. die Kritik an den Ausführungen der BBE. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die obige Abbildung 2, die der Stellungnahme der BBE entnommen ist, nicht die Zonenabgrenzung nach Junker und Kruse wiedergibt, wie sie im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse kartographisch dargestellt wurde. So wurde von der BBE ein abweichender Routenplaner zur Ermittlung der Zeitdistanzen verwendet, wobei die resultierenden Abweichungen von der BBE nicht thematisiert wurden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	gebietes stammt, würden demnach auch die größten Umsätze durch Kunden aus der Zone 2 erzielt werden. Dies hätte zur Folge, dass gegenwärtige als auch potenzielle Kunden der Stadt Itzehoe durch das FOC abgeworben und der Kundenstrom partiell in das FOC Neumünster abgeleitet werden würde. Infolgedessen würde der Einzelhandel in Itzehoe, sowohl in seiner bestehenden Form, als auch in seiner Entwicklung stark beeinträchtigt. Abbildung 3: Einzugsgebiet der Stadt Itzehoe Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept S. 66, eigene Darstellung Diese Beeinträchtigung auf das Umland (Zonen 2 und 3) werden von der BBE Unternehmensberatung als tendenziell eher unbedenklich eingestuft, da man von einem Umsatzrückgang von „nur“ 2,5 % bis 3,0 % ausgeht (siehe BBE Unternehmensberatung; S. 29). Dabei werden jedoch die Zonen 2 und 3 einheitlich betrachtet. Diese Darstellung ist schwer nachzuvollziehen, da der Einfluss des FOC auf den Einzelhandel anderer Städte umso stärker ist, je geringer die Entfernung zu Neumünster ist. Somit kann eine Stadt aus der Zone 3 nicht in gleicher Weise durch das FOC beeinflusst werden, wie eine Stadt aus der Zone 2. Für die Stadt Itzehoe (mit einer Entfernung zu Neumünster von etwa 35 Pkw-Minuten) muss demnach mit einem deutlich höheren Umsatzrückgang gerechnet werden. Die eben erläuterten Gründe verdeutlichen die starken Beeinträchtigungen des Einzelhandels in Itzehoe durch das geplante Factory Outlet Center in Neumünster. Der Wirtschaftsraum Itzehoe würde deutlich an Bedeutung verlieren und wäre somit nicht im Stande, den Einzelhandel zu stärken und weiterzuentwickeln.	
122	**Kaltenkirchen, Der Bürgermeister**	Keine Stellungnahme eingegangen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
123	**Kellinghusen, Die Bürgermeisterin, Bauamt – 26.10.2007**	
	Aus Sicht der Stadt Kellinghusen ist für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt durchaus mit einem „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (in der Warengruppe Bekleidung) in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Da Begründungen oder Belege dieser Behauptung fehlen, ist eine sachliche Gegenargumentation leider nicht möglich.
	Die Stadt Kellinghusen erhebt insofern Einwände gegen o. g. Planungen der Stadt Neumünster.	
124	**Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt, Stadt- und Regionalentwicklung – 12.11.2007**	
	Für die Beteiligung am o. g. Bauleitplanverfahren bedanken wir uns. Die Landeshauptstadt Kiel nimmt zu dem o. g. Verfahren wie folgt Stellung:	
	Je nach den verschiedenen vorliegenden Gutachten zu den Auswirkungen für den Einzelhandel (Junker + Kruse, CIMA, BBE), wird es durch das geplante DOC / FOC im Süden Neumünsters zu mehr oder weniger starken Umsatzumverteilungen für die Landeshauptstadt im Bereich Textilien / Bekleidung kommen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Wie in den vorstehenden Ausführungen / Anträgen (Kapiteln 2.3.2 und 2.3.3) ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind die Ergebnisse aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.
	Stärker betroffen sein wird davon die Kieler Innenstadt, weniger der Bereich des CITTI-Parks. Insofern sieht die Stadt das Bauvorhaben in seiner geplanten Größe und Sortimentsstruktur durchaus kritisch.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen,** sie entsprechen der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse.
	Die Landeshauptstadt Kiel wird die Planung des DOC / FOC in Neumünster zum Anlass nehmen, die Kieler Innenstadt im Einzelhandel offensiv weiter zu entwickeln. Mit der geplanten „RathausGalerie“ und den zur Zeit diskutierten Projekten in der nördlichen Altstadt mit zusätzlichen Einzelhandelsflächen wird Kiel versuchen, den von ihren Gutachtern prognostizierten Kaufkraftabfluss zu stoppen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**
125	**Gemeinde Kronshagen, Der Bürgermeister**	Keine Stellungnahme eingegangen.
126	**Hansestadt Lübeck, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Stadtplanung – 23.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
127	**Gemeindeverwaltung Malente**	Keine Stellungnahme eingegangen.
128	**Stadt Neustadt i. Holstein – 15.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
129	**Stadt Norderstedt, Der Oberbürgermeister, Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Fachbereich Planung – 18.10.2007**	
	Seitens der Stadt Norderstedt bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Neumünster ist als Oberzentrum eingestuft. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sind für die Stadt Norderstedt durch die Planungen keine bedeutenden negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings geht die Stadt Norderstedt davon aus, dass die in diesem Verfahrensschritt getroffenen Festsetzungen bis zum Abschluss des Verfahrens aufrechterhalten bleiben und ein städtebaulicher Vertrag wie in der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 – Sondergebiet Oderstraße (Seite 34) zwischen der Stadt Neumünster und der Investorengemeinschaft geschlossen wird.	**Keine Anregungen vorgetragen.** Es ist selbst Ziel der Stadt Neumünster, die in Rede stehenden Bauleitplanverfahren mit ihren Darstellungen / Festsetzungen durch einen städtebaulichen Vertrag zu ergänzen um ein Steuerungsinstrument für die zukünftige Entwicklung des DOC zu besitzen.
130	**Nortorf, Der Bürgermeister**	Keine Stellungnahme eingegangen.
131	**Pinneberg, Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung - 01.11.2007**	
	Die Belange der Stadt Pinneberg werden durch die Planungen der Stadt Neumünster nicht berührt. Daher werden keine Bedenken zu den o. g. Bauleitplanverfahren vorgetragen. Es stehen auch in der Stadt Pinneberg keine Planungen an, die die Planvorhaben der Stadt Neumünster berühren würden.	**Keine Anregungen vorgetragen.**
132	**Stadt Plön, Der Bürgermeister, Fachgruppe Bau, Planung & Umwelt – 29.10.2007**	
	Für die Übersendung der Planunterlagen bedanke ich mich. In einer ausführlichen Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt sieht dieser die Einrichtung des geplanten FOC für die städtische Einzelhandelsstruktur durchaus kritisch. Der Ausschuss hat mich deshalb gebeten, mich in meiner Stellungnahme der von den Städten Husum, Itzehoe, Bad Segeberg u. v. a. initiierten Stellungnahme vollinhaltlich anzuschließen. Ich bitte, die Stellungnahme in die Abwägung einzubeziehen. Anlage zur Stellungnahme der Stadt Plön vom 29.10.2007, Az.: 30/- Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster erheben die unterzeichnenden Städte und Gemeinden die nachfolgenden Einwendungen. Insbesondere wird dargelegt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesetzt,	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde und - die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten würde. Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig.	
	<u>I. Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB</u> Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist es benachbarten Gemeinden gestattet, sich auf Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der in den jeweiligen Einzugsgebieten liegenden Städte und Gemeinden, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. Hierauf können sich diese i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet benachbarte Gemeinden auch berufen. <u>1. Nachbargemeinde</u> Die unterzeichnenden Gemeinden und Städte sind i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg)

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 – 4 NB 42/94 -, DÖV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, RN. 106, sowie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Dies erkennt für einen Teil der Städte und Gemeinden die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung ausdrücklich an. So wird auf den Seiten 29 ff. des Entwurfs der Planbegründung dargelegt, dass die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssitation in den Gemeinden - Wahlstedt, - Bad Bramstedt, - Kellinghusen, - Hohenwestedt, - Nortorf und - Bordesholm haben wird. Zwar geht der Begründungsentwurf, wie unten noch näher auszuführen sein wird, insofern von zu niedrigen Zahlen aus. In jedem Falle wird jedoch schon aus der Tatsache, dass der Begründungsentwurf selbst Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der unterzeichnenden Städte und Gemeinden anerkennt, deutlich, dass diese bei der gebotenen funktionalen Betrachtungsweise Nachbargemeinden i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 sind und sich daher auf das interkommunale Abstimmungsgebot i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt Neumünster berufen können. Dasselbe gilt für die übrigen unterzeichnenden Städte und Gemeinden. Zar werden diese in der Planbegründung – was für sich genommen bereits verwundert – nicht explizit erwähnt. Auch auf ihre zentralen Versorgungsbereiche hätte eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch	im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. **Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Auswirkungen. Dies belegt schon, dass sie allesamt in einer der drei Zonen gelegen sind, an Hand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also alle in einem Bereich liegen, in dem man in höchstens 90 Minuten Pkw-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. 2. Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Gemeinden a) Zentrale Versorgungsbereiche Auf dem Gebiet jeder der in den jeweiligen Einzugsgebieten liegenden Städte und Gemeinden existiert mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Dies erkennt die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung für Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Nortorf und Bordesholm ausdrücklich an. Auch in den übrigen der unterzeichnenden Gemeinden finden sich solche jedoch. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägigen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, veröffentl. ausschl. in juris, oder bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädtischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher möglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauGB in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54,	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	als auch beispielsweise die Ausführungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2 Rn. 52. Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch alle weiteren Unterzeichnenden.	
	b) Auswirkungen Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse zu belegen versucht. Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städte und Gemeinden ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9, bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neu-	**Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker und Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	münster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 % unter denen anderer FOC liegen.“ (Hervorhebung hinzugefügt) Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65 % höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker + Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik – Fabrikverkauf, Textil-Wirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“	durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen durchschnittlichen Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der durchschnittlichen Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro / m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker und Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung“ einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren“ FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist,

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.
	Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unten noch detailliert und unter Verweis auf die Gutachten der Firmen CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will. Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone liegen u. a. die Gemeinden und Städte Nortorf, Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Rendsburg, Kaltenkirchen, Bad Segeberg und Bordesholm. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0 – 35,9 % also verglichen mit der Untersuchung von Junker + Kruse mehr als das Doppelte der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Markt-	Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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)

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	segmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden entfalten. c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen Die beschriebenen Auswirkungen werden darüber hinaus – und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung – auch nicht unwesentlich sein. Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2 Rn. 112.	für den Umsatzanteil des Vorhabens aus Zone 1. 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." Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - Der 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 2.3.2 - 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 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 durch-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		führte, 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.“ - 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 Zone) 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 keinster 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) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		Abhängigkeit von ihrer Ausrichtung. 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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht nur unwesentlich sind. Da genau dies – wie bereits ausführlich und unter Verweis auf zwei Gutachten, die dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt – bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkungen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen. Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2 Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die unterzeichnenden Gemeinden im Falle eines In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker + Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28 – 35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-Outlet-Center zu fahren. Darüber hinaus ist für einige der unterzeichnenden Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass die Auswirkungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass, wie	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Wie vorstehend ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die (seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80 % der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl. München 2006, § 2, Rn. 45, betont, eine „Abschöpfung von 10 – 20 % des Umsatzes des sog. innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein städtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583, sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, UPR 1999, S. 154, 158, und das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, - 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 -, BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I und II gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das bei Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers in Höhe von 5,5 – 8,2 % zu rechnen ist und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholger Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker + Kruse auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 – 36 % zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20 – 25 % zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit <u>unzweifelhaft</u> ersichtlich, dass sich insbesondere in der <u>Zone I</u> (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) durch das geplante FOC <u>erhebliche Auswirkungen</u> auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker + Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung weiter zu dem Ergebnis, dass - sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingungen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell für Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden müssen, und dass daher - der bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann. Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben würde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35 – 40 % der Betriebe sein. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szenarien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzu-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	mutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebietes haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I und II. Es kann damit, um die Formulierung der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19, zu verwenden, „an Hand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisert würde. Aus diesem Grunde sind die vorgebrachten Einwendungen in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsichtlich des interkommunalen Abstimmungsgebotes Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont: „Die beabsichtgte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein.“ Genau dies wäre bei einer In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes Nr. 188 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall. <u>II. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten.	
	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Dieses würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Be-	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mit-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	bauungsplanes Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 118 geplant, in großen Zentren „auf der grünen Wiese“ statt, sondern in den einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten, sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausführt: „Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. <u>um der Verödung bestimmter Stadtviertel</u> [...] <u>aber auch ländlicher Gemeinden entgegenzuwirken.</u> Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an <u>städtebaulich integrierten Standorten</u> ist ein wesentliches Anliegen einer <u>nachhaltigen städtebaulichen Entwickung</u>. verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, <u>insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können.“</u> (Hervorhebungen hinzugefügt) Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen – auch ländlichen – Städten und Gemeinden stattfinden, sondern zentral gebündelt werden. Dies wird, wie bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den unterzeichnenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I und II gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftabflüsse in erheblichem Maße drohen, Weiterhin bestünde die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da, wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35 – 40 % der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %. Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölke-	telzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die vorstehenden Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	rung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden. <u>III. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen</u> Die vorstehend vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen, sondern vor allem auch - zu beachten.	
	Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der von benachbarten Gemeinden vorgebrachten Einwendungen, vgl. Gierke in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2, Rn. 2, sowie Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, S 86, in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und bewerten, vgl. W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kom-	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Der Stadt Neumünster sind die zitierten Grundsätze, die angegebene Rechtsprechung und die Literatur bekannt. Das vorliegende Bebauungsplansverfahren folgt diesen Kriterien. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 8 lit. a) BauGB sind ebenso beachtet, wie die Belange der Nachbarstädte und Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Sinn und Zweck der erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse ist es, die durch die hier interessierende Planung ermöglichten Auswirkungen festzustellen und im Rahmen der Abwägung zu gewichten. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und begegnet keinen grundsätzlichen und auch keinen speziellen rechtlichen Bedenken.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	mentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfehlerlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch für das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 – IV C 21.74 -, zit. n. juris. Vorliegen würde in diesem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renommierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsichtlich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines solchen Fehlers wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 1007, § 2, Rn. 114. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen der unterzeichnenden Städte und Gemeinden noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten.	
	Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Dies ist nach Ansicht der unterzeichnenden Städte und Gemeinden dadurch zu geschehen, dass in den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster die folgenden Festsetzungen aufgenommen werden:	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu Ziffer 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 7. sind durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.** 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 Vor-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschränken. Begründung: Der Charakter als Designer-Outlet-Center und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Hersteller hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde. 2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (65 % der Gesamtverkaufsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer-Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. Begründung: Wie zuvor ausgeführt und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers „eine für Neumünster ‚aufsattelnde' Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen." Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet-Centers aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand – und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren – aus Designer-Produkten besteht. Ansonsten würde es sich nicht mehr, wie die Planbegründung auf Seite 17 der derzeitigen Entwurfsfassung ausführt, um eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels handeln, sondern um ein gewöhnliches Einkaufszentrum, vgl. Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar - Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 581, sowie Bönker, Planung und Genehmigung von Factory Outlet Centern – dargestellt an Hand der Rechtslage in Nordrhein-Westfalen, BauR 1999, S. 328, 329. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegenüber dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Ver-	habens zu erwartende Abmilderung der Auswirkungen <u>nicht</u> in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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: - 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	triebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihren Ausführungen vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790/2003/DS) zugestanden, in welchen es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des Designer-Outlet-Centers gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzuung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. ä. reguläre Handelsware anzubieten. 4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65 % der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker + Kruse gemachten Vorgaben entspricht. 5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. Begründung: Für ein Designer-Outlet-Center ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikläden besteht. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden. Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker + Kruse ein wesenstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet. 7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten und ähnliches, dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im B-Plan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam vertraglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die unterzeichnenden dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden	- die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	vermieden werden. Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Belange rechtswidrig und damit nichtig wäre, was die unterzeichnenden Städte und Gemeinden ggf. auch unter Inanspruchnahme obergerichtlicher Verfahren feststellen lassen würden.	
133	**Stadt Preetz, Der Bürgermeister, Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung – 25.10.2007**	
	§ 2 Abs. 2 BauGB erlaubt es den Städten und Gemeinden, sich auf die Ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Eine Durchsicht der Unterlagen ergibt, dass im FOC 35 % der Kunden aus der 60-Minuten-Zone (ohne Hamburg) erwartet werden. Hierin liegt der gesamte Kreis Plön, also auch die Stadt Preetz. Eine Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist zwar in Bezug auf die Stadt Neumünster selbst und einige Städte im Kreis Segeberg durchgeführt worden, nicht aber – soweit ersichtlich – auf Städte und Gemeinden des Kreises Plön. Ferner ist zu bemängeln, dass der Bebauungsplan zwar unter Ziffer 1.b) seiner textlichen Festsetzungen Sortimente und Verkaufsflächengrößen festsetzt, diese aber durch die Öffnungsklausel in Ziffer 9. überschritten werden dürfen. Diese Überschreitungen wären dann lediglich Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens bei der Stadt Neumünster, nicht aber Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens unter Einbeziehung der Landesplanung, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden in Bezug auf Auswirkungen auf betroffene Versorgungsbereiche.	**Den Ausführungen wird widersprochen.** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich – so auch im Kreis Plön – zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Ergänzend ist anzumerken, dass das Büro Junker + Kruse von einem Kundenanteil des FOC aus der 60-Minuten-Zone (ohne Hamburg) nicht von 35 %, sondern von 60 % ausgeht.
	Auf die Ihnen bekannten Bedenken von Herrn Prof. Ewer wird ausdrücklich Bezug genommen, ohne dass die 21-seitigen Ausführungen dieser Stellungnahme beigefügt sind.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Es wird auf die Anträge zu Ziffer 104, Stadt Bad Segeberg u. a. verwiesen (Ziffern 106, 112, 132, 137, 140, 144 und 152).
	Ich bitte um Berücksichtigung der geäußerten Bedenken bei den Planüberarbeitungen und Mitteilung des Abwägungsergebnisses.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Es wird auf die Anträge zu Ziffer 104, Stadt Bad Segeberg u. a. verwiesen (Ziffern 106, 112, 132, 137, 140, 144 und 152).
134	**Stadt Quickborn, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung – 12.11.2007**	
	Obgleich sich durch die in Rede stehende Form des Einzelhandels am Standort Neumünster nach meiner festen Überzeugung erhebliche städtebauliche Probleme in den Zentren Ihrer Nachbarkommunen einstellen werden, beurteile ich die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers auf die Stadt Quickborn nicht als derart schwerwiegend, dass	**Keine Anregungen vorgetragen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	von hier Einwände gegen Ihre Planung vorzubringen wären.	
135	**Gemeindeverwaltung Raisdorf**	Keine Stellungnahme eingegangen.
136	**Gemeindeverwaltung Rellingen**	Keine Stellungnahme eingegangen.
137	**Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister, Fachbereich III - 16.10.2007** Die Stadt Neumünster hat mit Schreiben vom 25.09.2007 die Entwurfsunterlagen für die „32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990“ und den Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Rendsburg als „zusätzlich zu beteiligende Gemeinde“ zugesandt. Die Unterlagen umfassen neben dem Anschreiben die Planzeichnung der F-Planänderung nebst dessen 61 Seiten umfassende Begründung, die Planzeichnung des B-Planes, die fünfseitigen textlichen Festsetzungen nebst dessen 72 Seiten umfassenden Begründung, der Planzeichnung des Städtebaulichen Konzeptes des Vorhabens und die 82 Seiten umfassende sogenannte „Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse DOC (Februar 2007)“ vom Gutachten Junker + Kruse aus Dortmund. Zur „Erleichterung“ der Bearbeitung wurden Vordrucke beigefügt, die zur Beantwortung verwendet werden können. Hierbei handelt es sich lediglich um ein DIN A 4 Blatt mit zwei Ankreuzmöglichkeiten: „1. Zu o. a. Bauleitplänen werden von uns keine Anregungen vorgetragen“ und 2. zu o. a. Bauleitplänen wird von uns wie folgt Stellung genommen:“, wobei der hierfür vorgesehene Platz den Rest des Blattes von ca. 10 cm umfasst. Es wurde um eine 2-fache Ausfertigung der Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurde im Anschreiben dargelegt, dass der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen habe, dass einem Antrag auf Fristverlängerung nicht stattgegeben wird. Hierzu ist wie folgt festzustellen: Entsprechend Ziffer 3.9 des Erlasses des Innenministeriums vom 03.07.1998 über das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) – sogenannter Verfahrenserlass – geschieht die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Regel zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Hierzu sei angemerkt, dass es die (frühzeitige) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die (normale) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gibt. In der Regel erfolgt die TÖB-Beteiligung entweder nach § 4 Abs. 1 oder 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Verfahrenserlass gibt hierzu den Hinweis, dass die Zusammenfassung der (frühzeitigen) TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3	**Die nachstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Abs. 2 BauGB sich nur empfiehlt, wenn bereits eine Vorabstimmung durchgeführt wurde oder keine Stellungnahme zu erwarten ist, die zu einer Änderung der Planung führen könnte. In diesem Fall findet jedoch eine zeitparallele Beteiligung der TÖBs nach § 4 Abs. 2 BauGB, der betroffenen Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Eine frühzeitige Vorabstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB hat nicht stattgefunden. Nach Ziffer 3.10.1 des Verfahrenserlasses sollte aber die planende Gemeinde eine möglichst frühzeitige Beteiligung vornehmen, um rechtzeitig zu erfahren, ob und welche Belange von der Planung berührt werden. Nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben die TÖBs ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben. Reicht die Frist für einen TÖB aus wichtigem Grund nicht aus, soll die Gemeinde sie für ihn angemessen verlängern, wobei nach Ziffer 3.10.2 des Verfahrenserlasses personelle Probleme kein wichtiger Grund für eine Verlängerung sind. Der Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses, dass einem Antrag auf Fristverlängerung nicht stattgegeben wird, ist in dieser pauschalen Form mit Rechtsfehlern behaftet und kann somit zu einem Verfahrens- und Formfehler bei der Aufstellung der o. g. Bauleitpläne führen, weil der Fachausschuss zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits angesichts der Brisanz des Vorhabens, der Dramatik auf die gesamte Einzelhandelslandschaft in Schleswig-Holstein (und Hamburg) und der unterlassenen frühzeitigen Beteiligung erkennen musste, dass es u. U. wichtige Gründe für eine Verlängerung geben kann, die nicht mit personellen Gründen einhergehen. Im günstigsten Fall sollte der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss daher wiederholt werden. Weiterhin wird dargelegt, dass der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesetzt, - insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde und - die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten würde. Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig. I. Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist es benachbarten Gemeinden gestattet, sich auf Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu be-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungs-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	rufen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der in den jeweiligen Einzugsgebieten liegenden Städte und Gemeinden, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. Hierauf können sich diese i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet benachbarte Gemeinden auch berufen. <u>1. Nachbargemeinde</u> Die unterzeichnenden Gemeinden und Städte sind i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 – 4 NB 42/94 -, DÖV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, RN. 106, sowie	gebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. **<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Dies erkennt für einen Teil der Städte und Gemeinden die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung ausdrücklich an. So wird auf den Seiten 29 ff. des Entwurfs der Planbegründung dargelegt, dass die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssitation in den Gemeinden - Wahlstedt, - Bad Bramstedt, - Kellinghusen, - Hohenwestedt, - Nortorf und - Bordesholm haben wird. Zwar geht der Begründungsentwurf, wie unten noch näher auszuführen sein wird, insofern von zu niedrigen Zahlen aus. In jedem Falle wird jedoch schon aus der Tatsache, dass der Begründungsentwurf selbst Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der unterzeichnenden Städte und Gemeinden anerkennt, deutlich, dass diese bei der gebotenen funktionalen Betrachtungsweise Nachbargemeinden i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB zum Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 sind und sich daher auf das interkommunale Abstimmungsgebot i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt Neumünster berufen können. Dasselbe gilt für die übrigen unterzeichnenden Städte und Gemeinden. Zar werden diese in der Planbegründung – was für sich genommen bereits verwundert – nicht explizit erwähnt. Auch auf ihre zentralen Versorgungsbereiche hätte eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch Auswirkungen. Dies belegt schon, dass sie allesamt in einer der drei Zonen gelegen sind, an Hand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also alle in einem Bereich liegen, in dem man in höchstens 90 Minuten Pkw-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. <u>2. Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Gemeinden</u> <u>a) Zentrale Versorgungsbereiche</u> Auf dem Gebiet jeder der in den jeweiligen Einzugsgebieten liegenden Städte und Gemeinden existiert mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Dies erkennt die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung für Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Nortorf und Bordesholm ausdrücklich an. Auch in den übrigen der unterzeichnenden Gemeinden finden sich solche jedoch. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägigen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, veröffentl. ausschl. in juris, oder bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädtischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher möglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauGB in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54, als auch beispielsweise die Ausführungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2 Rn. 52. Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch alle weiteren der in den jeweiligen Einzugsgebieten liegenden Städte und Gemeinden.	
	<u>b) Auswirkungen</u> Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse zu belegen versucht.	**<u>Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst reali-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städte und Gemeinden ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9, bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². <u>Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 % unter denen anderer FOC liegen.“</u> (Hervorhebung hinzugefügt) Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich	tätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker und Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen <u>durchschnittlichen</u> Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der <u>durchschnittlichen</u> Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65 % höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker + Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik – Fabrikverkauf, Textil-Wirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“	MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro / m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker und Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung“ einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren“ FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.
	Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unten noch detailliert und unter Verweis auf die Gutachten der Firmen CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaub-	Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	haft machen will. Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone liegen u. a. die Gemeinden und Städte Nortorf, Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Rendsburg, Kaltenkirchen, Bad Segeberg und Bordesholm. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0 – 35,9 % also verglichen mit der Untersuchung von Junker + Kruse mehr als das Doppelte der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden entfalten. <u>c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen</u> Die beschriebenen Auswirkungen werden darüber hinaus – und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung – auch nicht unwesentlich sein. Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der	Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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. 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.“ Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen:

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2 Rn. 112.	- Der 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 2.3.2 - 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 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.“ - 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 Zone) und angebotsbasierte (Vorhabenum-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		satzanteil 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 keinster 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) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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. 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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht nur unwesentlich sind. Da genau dies – wie bereits ausführlich und unter Verweis auf zwei Gutachten, die dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt – bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkungen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Wie vorstehend ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2 Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die unterzeichnenden Gemeinden im Falle eines In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker + Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28 – 35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-Outlet-Center zu fahren. Darüber hinaus ist für einige der unterzeichnenden Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass die Auswirkungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass, wie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl. München 2006, § 2, Rn. 45, betont, eine „Abschöpfung von 10 – 20 % des Umsatzes des sog. innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein städtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583, sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, UPR 1999, S. 154, 158,	(seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80 % der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	und das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, - 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 -, BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I und II gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das bei Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers in Höhe von 5,5 – 8,2 % zu rechnen ist und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholger Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker + Kruse auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 – 36 % zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20 – 25 % zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit <u>unzweifelhaft</u> ersichtlich, dass sich insbesondere in der <u>Zone I</u> (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) durch das geplante FOC <u>erhebliche Auswirkungen</u> auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker + Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung weiter zu dem Ergebnis, dass	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingungen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell für Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden müssen, und dass daher - der bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann. Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben würde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35 – 40 % der Betriebe sein. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szenarien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebietes haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I und II. Es kann damit, um die Formulierung der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19, zu verwenden, „an Hand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisert würde. Aus diesem Grunde sind die vorgebrachten Einwendungen in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsicht-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lich des interkommunalen Abstimmungsgebotes Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont: „Die beabsichtgte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein.“ Genau dies wäre bei einer In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes Nr. 188 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall. <u>II. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten.	
	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Dieses würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 118 geplant, in großen Zentren „auf der grünen Wiese“ statt, sondern in den einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten, sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausführt: „Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. <u>um der Verödung bestimmter Stadtviertel</u> [...] <u>aber auch ländlicher Gemeinden entgegen-</u>	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die vorstehenden Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen,

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	zuwirken. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwickung. verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können.“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen – auch ländlichen – Städten und Gemeinden stattfinden, sondern zentral gebündelt werden. Dies wird, wie bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den unterzeichnenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I und II gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftabflüsse in erheblichem Maße drohen, Weiterhin bestünde die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da, wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35 – 40 % der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %. Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden. II. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen III. Die vorstehend vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen,	dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	sondern vor allem auch - zu beachten. Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der von benachbarten Gemeinden vorgebrachten Einwendungen, vgl. Gierke in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2, Rn. 2, sowie Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, S 86, in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und bewerten, vgl. W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfehlerlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch für das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 – IV C 21.74 -, zit. n. juris. Vorliegen würde in diesem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renommierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsicht-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster sind die zitierten Grundsätze, die angegebene Rechtsprechung und die Literatur bekannt. Das vorliegende Bebauungsplansverfahren folgt diesen Kriterien. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 8 lit. a) BauGB sind ebenso beachtet, wie die Belange der Nachbarstädte und Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Sinn und Zweck der erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse ist es, die durch die hier interessierende Planung ermöglichten Auswirkungen festzustellen und im Rahmen der Abwägung zu gewichten. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und begegnet keinen grundsätzlichen und auch keinen speziellen rechtlichen Bedenken.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines Abwägungsfehlers bzw. der Nichtbeachtung der o. g. Einwendungen wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 1007, § 2, Rn. 114.	
	Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten. Denn von Seiten der Stadt Rendsburg kann den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen relativ geringen Spannweiten der Umsatzumverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rendsburg nicht gefolgt werden angesichts der Tatsache, das im Wesentlichen große absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nur auf die Grundzentren konstatiert werden. Rendsburg ist allerdings ein Mittelzentrum und das Versorgungszentrum eines Wirtschaftsraumes von insgesamt zwei Städten und 11 Gemeinden und einer Bevölkerung von rund 70.000 Einwohnern. Insofern sind die Ausgangsdaten für Rendsburg entsprechend anzupassen und die Auswirkungen diesbezüglich für diese Kernstadt dezidierter zu benennen. Ebenso kann aus diesem Grund nicht nachvollzogen werden, dass einerseits rd. 78 % des Gesamtumsatzes des FOC umverteilt wird, andererseits die Umsatzumverteilung je nach Warengruppen nur zwischen 2,8 bis 4,9 % ohne Differenzierung der einzelnen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Rendsburg selber prognostiziert wird und damit (natürlich) weit unter der magischen 10 %-Schwelle für Umsatzumverteilungen liegt. Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rendsburg ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Daher besteht die Forderung, bevor die Verfahren der Bauleitpläne beendet werden, von einem <u>unabhängigen</u> dritten Gutachter aufgrund der anzupassenden Ausgangsdaten einschließlich der Umlandgemeinden diese erforderliche Differenzierung und die jeweilige städtebauliche Auswirkung auf die Versorgungszentren der Stadt Rendsburg (und ggfl. der unmittelbaren Nachbarstadt Büddelsdorf) vornehmen zu lassen und die Ergebnisse vor der erneuten Beteiligung und öffentlichen Auslegung mit Rendsburg und den anderen betroffenen Kommunen zu diskutieren und einvernehmlich	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** 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. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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: - Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	abzustimmen. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die unterzeichnenden dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden vermieden werden. Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Belange rechtswidrig und damit nichtig wäre.	- 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		dem herkömmlichen Einzelhandelspreis zu verdeutlichen, beide Preise gegenübergestellt werden und somit der absolute wie relative Preisabschlag einfach nachzuvollziehen ist.
138	**Gemeindeverwaltung Scharbeutz, Der Bürgermeister - 19.10.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
139	**Stadt Schenefeld**	Keine Stellungnahme eingegangen.
140	**Stadt Schleswig, Der Bürgermeister – 02.11.2007** Da sich der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig erst am 30.10.2007 mit o. g. Bauleitplanung auseinander setzen konnte, ist es mir erst jetzt möglich, eine Stellungnahme abzugeben. Die Stadt Schleswig schließt sich vollinhaltlich der ablehnenden Sammeleinwendung der betroffenen Städte und Gemeinden an. Schleswig befindet sich in der Zone 2 mit 30 bis 60 Minuten Fahrzeit zum geplanten Factory Outlet Center. Damit ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt verbunden sind. Dieses kann vor dem Hintergrund, dass die Stadt Schleswig bisher große Anstrengungen unternommen hat um die Position ihrers zentralen Versorgungsbereiches gegenüber dezentralen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet wie auch in den Umlandgemeinden zu verteidigen und zu stärken. Verbunden war dieses auch mit erheblichen investiven Anstrengungen. Ich bitte deshalb im Namen der Stadt Schleswig, von Ihrem Vorhaben Abstand zu nehmen.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Es wird auf die Anträge zu Ziffer 104, Stadt Bad Segeberg u. a. verwiesen (Ziffern 106, 112, 132, 137, 140, 144 und 152).
141	**Gemeinde Stockelsdorf, Die Bürgermeisterin - 29.10.2007** Durch die Aufstellung der o. a. Bauleitpläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers mit einer Verkaufsfläche von 20.000 m² geschaffen werden. Die Gemeinde Stockelsdorf hat zur Aufstellung der o. a. Bauleitpläne insbesondere Bedenken, da: 1. dem interkommunalen Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB wegen der überregionalen Bedeutung hier nicht ausreichend Rechnung getragen wurde und	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	2. die wirtschaftlichen Belange des Raumes gem. § 1 Abs. 6 Satz 8 a BauGB nicht mit gebotenem Detaillierungsgrad (widersprüchliche Gutachten) gewichtet wurden. Die Gemeinde Stockelsdorf steht grundsätzlich den überregionalen Auswirkungen eines Outlet-Centers auf den traditionellen Einzelhandel in den Zentren äußerst kritisch gegenüber, auch wenn die direkten Auswirkungen auf das Stockelsdorfer Gebiet wegen der größeren Entfernung nicht allzu hoch eingestuft werden. Mögliche Auswirkungen: Da die meisten Besucher eines FOC mit dem Pkw kommen, werden zusätzliche hohe Verkehrsströme mit den daraus resultierenden ökologisch negativen Folgen (Lärm, Emissionen, Energie- sowie Flächenverbrauch für Straßen und Parkplätze) erzeugt. Wegen des notwendigen hohen Stellplatzbedarfs ist der Flächenverbrauch für das FOC überdurchschnittlich hoch und entspricht von daher nicht dem durch Gesetz festgelegten Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Es sind negative Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen und die Zentren zu erwarten, mit der Folge der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs und damit letztlich der (wohnungsnahen) Grundversorgung der Bevölkerung. Auch wenn in dem geplanten FOC viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden, so könnten auf der anderen Seite durch den Kaufkraftrückgang im traditionellen Einzelhandel viele Arbeitsplätze abgebaut werden. Aus Erfahrungen mit Non-Food-Discountern, die vom Vertriebskonzept einem FOC ähneln, ist bekannt, dass jeder neu geschaffene Arbeitsplatz im Discount 2,5 Arbeitsplätze im traditionellen Einzelhandel kostet.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Darüber hinaus ist aus gegebenem Anlass darauf hinzuweisen, dass die von der BBE und der CIMA ermittelten Zahlen nicht zur Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker und Kruse herangezogen werden können. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens sind diese Stellungnahmen nicht verwertbar.
142	**Stadt Tornesch**	Keine Stellungnahme eingegangen.
143	**Stadt Uetersen**	Keine Stellungnahme eingegangen.
144	**Wahlstedt, Der Bürgermeister – 31.10.2007** Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster erhebt die Stadt Wahlstedt die nachfolgenden Einwendungen. Insofern wird dargelegt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesetzt, - insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde und	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten würde. Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig. <u>I. Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB</u> Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden auf einander abzustimmen. Insbesondere ist es benachbarten Gemeinden gestattet, sich auf Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Städte und Gemeinden, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. Hierauf können sich diese i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet benachbarte Gemeinden auch berufen. <u>1. Nachbargemeinde</u> Die unterzeichnenden Gemeinden und Städte sind i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 – 4 NB 42/94 –, DÖV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 106, sowie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Dies erkennt für einen Teil der unterzeichnenden Städte und Gemeinden die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung ausdrücklich an. So wird auf den Seiten 29 ff. des Entwurfs der Planbegründung dargelegt, dass die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden - Wahlstedt, - Bad Bramstedt, - Kellinghusen, - Hohenwestedt, - Nortorf und - Bordesholm haben wird. Zwar geht der Begründungsentwurf, wie unten noch näher auszuführen sein wird, insofern von zu niedrigen Zahlen aus. In jedem Falle wird jedoch schon aus der Tatsache, dass der Begründungsentwurf selbst Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der unterzeichnenden Städte und Gemeinden anerkennt, deutlich, dass diese bei der gebotenen funktionalen Betrachtungsweise Nachbargemeinden i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB zum Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 118 sind und sich daher auf das interkommunale Abstimmungsgebot i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt Neumünster berufen können. Dasselbe gilt für die übrigen unterzeichnenden Städte und Gemeinden. Zwar werden diese in der Planbegründung – was für sich genommen bereits verwundert – nicht explizit erwähnt. Auch auf ihre zentralen Versorgungsbereiche hätte eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch Auswirkungen. Dies belegt schon, dass sie allesamt in einer der drei Zonen gelegen sind, anhand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also alle in einem Bereich liegen, in	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	dem man in höchstens 90 Minuten PKW-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. 2. Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Gemeinden Der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster würde, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, nachteilige bzw. nicht unwesentliche und sogar unzumutbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der unterzeichneten Städte und Gemeinden haben. a Zentrale Versorgungsbereiche Auf dem Gebiet jeder der unterzeichnenden Gemeinden existiert mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Dies erkennt die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung für Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Nortorf und Bordesholm ausdrücklich an. Auch in den übrigen der unterzeichnenden Gemeinden finden sich solche jedoch. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägigen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 –, veröffentl. ausschl. in juris, oder bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädtischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher möglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauGB in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54,	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	als auch beispielsweise die Ausführungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 52. Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Wahren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdrücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch alle weiteren der Unterzeichnenden. b) Auswirkungen Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker und Kruse zu belegen versucht. Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker und Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städte und Gemeinden ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9, bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA:	**Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar" bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker und Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA" nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren" FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an." Im Rahmen dieser

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	„Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In Ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen." (Hervorhebung hinzugefügt) Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65% höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker + Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik – Fabrikverkauf, TextilWirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6000 Euro pro m² an."	Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen durchschnittlichen Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der durchschnittlichen Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro / m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker und Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung" einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren" FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.
	Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unten noch detailliert und unter Verweis auf die Gutachten der Firmen CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will. Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten PKW-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4-14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone liegen u. a. die Gemeinden und Städte Nortorf, Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Rendsburg, Kaltenkirchen, Bad Segeberg und Bordesholm. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0-35,9%, also verglichen mit der Untersuchung von Junker und Kruse mehr als das Doppelte, der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in	Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marksegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden entfalten. <u>c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen</u> Die beschriebenen Auswirkungen werden darüber hinaus – und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung – auch nicht unwesentlich sein. Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 112.	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." Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - Der 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 2.3.2 - 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 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 verschiede-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		ne 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.“ - 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 Zone) 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 keinster 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) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht nur unwesentlich sind. Da genau dies – wie bereits ausführlich und unter Verweis auf zwei Gutachten, die dem dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt – bei einem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkungen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen. Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die unterzeichnenden Gemeinden im Falle eines In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker + Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28-35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-Outlet-Center zu fahren. Darüber hinaus ist für einige der unterzeichnenden Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass die Auswirkungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass,	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Wie vorstehend ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die (seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80 % der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	wie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 45, betont, eine „Abschöpfung von zehn bis 20 Prozent des Umsatzes des sog innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein städtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583, sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98 –, UPR 1999, S. 154, 158, und das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, – 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 –, BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. PKW-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das bei Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Center in Höhe von 5,5-8,2% zu rechnen ist und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholter Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker + Kruse auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht. Ausweislich des	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marksegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13-36% zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20-25% zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit unzweifelhaft ersichtlich, dass sich insbesondere in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. PKW-Fahrzeit) durch das geplante FOC erhebliche Auswirkungen auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker + Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung weiter zu dem Ergebnis, dass - sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingungen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell für Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden müssen, ss daher - der bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben würde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35-40% der Betriebe sein. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szena-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	rien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebiets haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I. Es kann damit, um die Formulierung der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19, zu verwenden, „anhand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisiert würde. Aus diesem Grunde sind die vorgebrachten Einwendungen der unterzeichnenden Städte und Gemeinden in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsichtlich des interkommunalen Abstimmungsgebots Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont: „Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein.“ Genau dies wäre bei einer In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall. <u>II. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten.	
	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als uner-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Dieses würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 118 geplant, in großen Zentren „auf der grünen Wiese“ statt, sondern in den einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten, sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausführt: „Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. <u>um der Verödung bestimmter Stadtviertel</u> […] <u>aber auch ländlicher Gemeinden entgegenzuwirken</u>. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedelung der Betriebe des Einzelhandels an <u>städtebaulich integrierten Standorten</u> ist ein wesentliches Anliegen einer <u>nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung</u>. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, <u>insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, das vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können.</u>" (Hervorhebungen hinzugefügt) Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen – auch ländlichen – Städten und Gemeinden stattfinden, sondern zentral gebündelt werden. Dies wird, wie bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den unterzeichnenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftabflüsse in erheblichem Maße drohen. Weiterhin bestünde die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da, wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35-40 % der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %.	heblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die vorstehenden Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden.	
	<u>III. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen</u> Die vorstehend vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen, sondern vor allem auch - zu beachten. Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der von benachbarten Gemeinden vorgebrachten Einwendungen, vgl. Gierke in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2, Rn. 2, sowie Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 –, NVwZ 2003, S. 86,	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Der Stadt Neumünster sind die zitierten Grundsätze, die angegebene Rechtsprechung und die Literatur bekannt. Das vorliegende Bebauungsplansverfahren folgt diesen Kriterien. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 8 lit. a) BauGB sind ebenso beachtet, wie die Belange der Nachbarstädte und Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Sinn und Zweck der erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse ist es, die durch die hier interessierende Planung ermöglichten Auswirkungen festzustellen und im Rahmen der Abwägung zu gewichten. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und begegnet keinen grundsätzlichen und auch keinen speziellen rechtlichen Bedenken.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und bewerten, vgl. W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfehlerlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch für das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 – IV C 21.74 –, zit. n. juris. Vorliegen würde in diesem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renommierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsichtlich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines solchen Fehlers wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 114. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen der unterzeichnenden Städte und Gemeinden noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten. Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Rea-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Dies hat nach Ansicht der unterzeichnenden Städte und Gemeinden dadurch zu geschehen, dass in den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster die folgenden Festsetzungen aufgenommen werden: 1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschränken. Begründung: Der Charakter als Designer-Outlet-Center und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Hersteller hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde. 2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (65 % der Gesamtverkaufsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer-Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. Begründung: Wie zuvor ausgeführt und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers „eine für Neumünster ‚aufsattelnde' Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen." Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet-Centers aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand – und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren – aus Designer-Produkten besteht. Ansonsten würde es sich nicht mehr, wie die Planbegründung auf Seite 17 der derzeitigen Entwurfsfassung ausführt, um eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels handeln, sondern um ein gewöhnliches Einkaufszentrum, vgl. Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 581, sowie Bönker, Planung und Genehmigung von Factory-Outlet-Centern – dargestellt anhand der Rechtslage in Nordrhein-Westfalen, BauR 1999, S. 328, 329. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegen-	**<u>Anregungen zu Ziffer 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 7. sind durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.</u>** 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. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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: - 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).

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	über dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Vertriebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihren Ausführungen vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790/2003/DS) zugestanden, in welchen es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des Designer-Outlet-Centers gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. ä. reguläre Handelsware anzubieten. 4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65% der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker + Kruse gemachten Vorgaben entspricht. 5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. Begründung: Für ein Designer-Outlet-Center ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikläden besteht. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden. Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker und Kruse ein wesenstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet. 7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten und ähnliches, dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im B-Plan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam vertraglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das	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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die unterzeichnenden dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden vermieden werden. Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Belange rechtswidrig und damit nichtig wäre, was die unterzeichnenden Städte und Gemeinden ggf. auch unter Inanspruchnahme obergerichtlicher Verfahren feststellen lassen würden.	
145	**Amt Wankendorf, Der Amtsvorsteher – 28.09.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
146	**Stadt Wedel**	Keine Stellungnahme eingegangen.
147	**Region Syddanmark**	Keine Stellungnahme eingegangen.
148	**Technologieregion K.E.R.N. – 27.09.2007**	Keine Anregungen vorgetragen.
149	**Industrie- und Handelskammer Flensburg – 29.10.2007**	Siehe oben
150	**Industrie- und Handelskammer Kiel – 29.10.2007**	Siehe oben
151	**Industrie- und Handelskammer Lübeck – 29.10.2007**	Siehe oben
152	**Stadt Husum, Der Bürgermeister, Stadtbauamt - 23.10.2007** Die Stadt Neumünster hat mit Schreiben vom 25.09.2007 die Entwurfsunterlagen für die „32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990“ und den Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Rendsburg als „zusätzlich zu beteiligende Gemeinde“ zugesandt. Die Stadt Rendsburg hat im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung auch der Stadt Husum die Unterlagen zur Verfügung gestellt. Seitens der Stadt Husum wird im Folgenden dargelegt, dass der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesezt, - insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde und	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten würde. Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig. <u>I. Verstoß gegen das inerkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB</u> Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist es benachbarten Gemeinden gestattet, sich auf Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der in den jeweiligen Einzugsgebieten liegenden Städte und Gemeinden, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. Hierauf können sich diese i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet benachbarte Gemeinden auch berufen. <u>1. Nachbargemeinde</u> Die unterzeichnenden Gemeinden und Städte sind i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Aus-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 – 4 NB 42/94 -, DÖV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 106, sowie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Dies erkennt für einen Teil der Städte und Gemeinden die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung ausdrücklich an. So wird auf den Seiten 29 ff. des Entwurfs der Planbegründung dargelegt, dass die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzumverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden - Wahlstedt, - Bad Bramstedt, - Kellinghusen, - Hohenwestedt, - Nortorf und - Bordesholm haben wird. Zwar geht der Begründungsentwurf, wie unten noch näher auszuführen sein wird, insofern von zu niedrigen Zahlen aus. In jedem Falle wird jedoch schon aus der Tatsache, dass der Begründungsentwurf selbst Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der unterzeichnenden Städte und Gemeinden anerkennt, deutlich, dass diese bei der gebotenen funktionalen Betrachtungsweise Nachbargemeinden i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB zumPlanungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 118 sind und sich daher auf das interkommunale Abstimmungsgebot i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt Neumünster berufen können. Dasselbe gilt für die übrigen unterzeichnenden Städte und Gemeinden. Zwar werden diese in der Planbegründung – was für sich genommen bereits verwundert – nicht explizit erwähnt. Auch auf ihre zentralen Versorgungsbereiche hättet eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch Auswirkungen. Dies belegt schon, dass sie allesamt in einer der drei Zonen gelegen sind, an Hand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also alle in einem Bereich lie-	wirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. **Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	gen, in dem man in höchstens 90 Minuten Pkw-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. 2. Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der unterzeichnenden Gemeinden a) Zentrale Versorgungsbereiche Auf dem Gebiet jeder der in den jeweiligen Einzugsgebieten liegenden Städte und Gemeinden existiert mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Dies erkennt die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung für Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Nortorf und Bordesholm ausdrücklich an. Auch in den übrigen der unterzeichnednen Gemeinden finden sich solche jedoch. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägigen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, veröffentl. ausschl. in juris, oder bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl. München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher rmöglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauGB in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54, als auch beispielsweise die Ausführungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 52.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdrücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch alle weiteren der in den jeweiligen Einzugsgebieten liegenden Städte und Gemeinden. b) Auswirkungen Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse zu belegen versucht. Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städte und Gemeinden ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9, bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In Ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei	**Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker und Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zu-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen.“ Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedirge Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65 % höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker + Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik – Fabrikverkauf, TextilWirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“	dem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen durchschnittlichen Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der durchschnittlichen Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro / m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker und Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung“ einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren“ FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gut-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		achten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.
	Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unten noch detailliert und unter Verweis auf die Gutachten der Firma CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will. Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone liegen u. a. die Gemeinden und Städte Nortorf, Wahlstedt, Bad Bramstedt, Kellinghusen, Hohenwestedt, Rendsburg, Kaltenkirchen, Bad Segeberg und Bordesholm. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0 – 35,9 %, also verglichen mit der Untersuchung von Junker + Kruse mehr als das Doppelte der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29,	Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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. Schließlich werden durch einfache Division dieser Umsatzanteile durch das sog. Marktpotenzial von 103,1 Mio. Euro

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden entfalten. <u>c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen</u> Die beschriebenen Auswikrungen werden darüber hinaus – und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung – auch nicht unwesentlich sein. Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVo zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 112.	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.“ Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - Der 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 2.3.2 - 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 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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.“ - 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 Zone) 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 keinster 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) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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. Bei den von der BBE ermittelten „Umsatzeinbußen“ handelt es sich nicht um Umsatzumverteilungsquoten, wie sie

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht zur unwesentlich sind. Da genau dies – wie bereits ausführlich und unter Verweis auf zwei Gutachten, die dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt – bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkungen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen. Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die unterzeichnenden Gemeinden im Falle eines In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker + Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28 – 35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-Outlet-Center zu fahren. Darüber hinaus ist für einige der unterzeichnenden Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass die Auswirkungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass wie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2 Rn. 45,	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Wie vorstehend ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die (seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80 % der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	betont, eine „Abschöpfung von 10 bis 20 Prozent des Umsatzes des sog. innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein städtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583, sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, UPR 1999, S. 154, 158, und das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, - 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 -, BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I und II gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das bei Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers in Höhe von 5,5 – 8,2 % zu rechnen ist und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholter Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker + Kruse auf nicht nachvollziebaren Annahmen beruht. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13 – 36 % zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20 – 25 % zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensbera-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	tung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit unzweifelhaft ersichtlich, dass sich insbesondere in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) durch das geplante FOC erhebliche Auswirkungen auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker + Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung weiter zu dem Ergebnis, dass - sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingungen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell für Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden müssen, und dass daher - der bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann. Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben würde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35 – 40 % der Betriebe sein. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szenarien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebietes haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I und II. Es kann damit, um die Formulierung der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19, zu verwenden, „an Hand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisiert würde. Aus diesem Grunde sind die vorgebrachten Einwendungen in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsichtlich des interkommunalen Abstimmungsgebots Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont: „Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein.“ Genau dies wäre bei einer In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall. <u>II. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118 würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten.	
	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleiplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Dieses würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 118 geplant, in großen Zentren „auf der grünen Wiese“ statt, sondern in den einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten, sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausführt:	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	„Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. um der Verödung bestimmter Stadtviertel [...] aber auch ländlicher Gemeinden entgegenzuwirken. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können.“ Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen – auch ländlichen – Städten und Gemeinden stattfinden, sondern zentral gebündetl werden. Dies wird, wie bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare Auswirkungen auf die Versrogungssituation in den unterzeichnenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I und II gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftabflüsse in erheblichem Maße drohen. Weiterhin bestünde die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da, wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35 – 40 % der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisiserung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %. Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhanels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, weil der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen	Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die vorstehenden Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen / Anträge, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	werden. II. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen III. Die vorstehend vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen, sondern vor allem auch - zu beachten. Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der von benachbarten Gemeinden vorgebrachten Einwendungen, vgl. Gierke in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2 Rn. 2, sowie Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, S. 86, in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und bewerten, vgl. W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfehlerlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch für das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster sind die zitierten Grundsätze, die angegebene Rechtsprechung und die Literatur bekannt. Das vorliegende Bebauungsplansverfahren folgt diesen Kriterien. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 8 lit. a) BauGB sind ebenso beachtet, wie die Belange der Nachbarstädte und Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Sinn und Zweck der erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse ist es, die durch die hier interessierende Planung ermöglichten Auswirkungen festzustellen und im Rahmen der Abwägung zu gewichten. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und begegnet keinen grundsätzlichen und auch keinen speziellen rechtlichen Bedenken.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	– IV C 21.74 -, zit. n. juris. Vorliegen würde in dieem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renommierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsichtlich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines Abwägungsfehlers bzw. der Nichtbeachtung der o. g. Einwendungen wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 114. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten. Denn von Seiten der Stadt Rendsburg kann den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen relativ geringen Spannweiten der Umsatzumverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rendsburg nicht gefolgt werden angesichts der Tatsache, dass im Wesentlichen große absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nur auf die Grundzentren konstatiert werden. Rendsburg ist allerdings ein Mittelzentrum und das Versorgungszentrum eines Wirtschaftsraumes von insgesamt zwei Städten und 11 Gemeinden und einer Bevölkerung von rund 70.000 Einwohnern. Insofern sind die Ausgangsdaten für Rendsburg entsprechend anzupassen und die Auswirkungen diesbezüglich für diese Kernstadt dezidierter zu benennen. Ebenso kann aus diesem Grund nicht nachvollzogen werden, dass einerseits rd. 78 % des Gesamtumsatzes des FOC umverteilt wird, andererseits die Umsatzumverteilung je nach Warengruppen nur zwischen 2,8 bis 4,9 % ohne Differenzierung der einzelnen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Rendsburg selber prognostiziert wird und damit (natürlich) weit unter der magischen 10 %-Schwelle für Umsatzumverteilungen liegt.	
	Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens gemäß §11 (3)

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Versorgungsbereiche der Stadt Rendsburg ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Daher besteht die Forderung, bevor die Verfahren der Bauleitpläne beendet werden, von einem unabhängigen dritten Gutachter aufgrund der anzupassenden Ausgangsdaten einschließlich der Umlandgemeinden diese erforderliche Differenzierung und die jeweilige städtebauliche Auswirkung auf die Versorgungszentren der Stadt Rendsburg (und ggfl. der unmittelbaren Nachbarstadt Büdelsdorf) vornehmen zu lassen und die Ergebnisse vor der erneuten Beteiligung und öffentlichen Auslegung mit Rendsburg und den anderen betroffenen Kommunen zu diskutieren und einvernehmlich abzustimmen. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die unterzeichnenden dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden vermieden werden. Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Belange rechtswidrig und damit nichtig wäre.	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 nicht in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. Darüber hinaus wurde – ergänzend 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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: - 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). 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 grundsätz-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		lich möglich. Voraussetzung hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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.
160	**<u>Anwohnerin Heinrich-Wittorf-Straße – 26.09.2007</u>** Am o. g. Tag erscheint die Anwohnerin bei dem Unterzeichner und gibt Folgendes zu Protokoll: Die Anwohnerin ist Mitglied im Seniorenbeirat Gadeland. Die Senioren befürchten durch die o. a. Planung einen weiteren Rückgang im innerstädtischen Geschäftsbesatz und einen weiteren Verlust an Lebensqualität in der Innenstadt.	**<u>Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.</u>** Den Ergebnissen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zufolge kann der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt als noch ausreichend bezeichnet werden. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept leistet die Stadt Neumünster einen Beitrag um die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt zu stabilisieren und um ein verträgliches Miteinander von Innenstadt und DOC zu gewährleisten.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Die Senioren fühlen sich zudem durch die Stadt an der Planung und durch die Planung ausgegrenzt.	**Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.** Die in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren werden entsprechend der rechtlichen Vorgaben durchgeführt, um eine hinreichende Beteiligung aller interessierten Bürgerinnen und Bürger gewährleisten zu können.
161	**Anwohner Schützenstraße – 18.10.2007** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ Am 18. Oktober 2007, 14.30 Uhr, erschien der Anwohner aus der Schützenstraße, Neumünster, in den Diensträumen des Fachdienstes Stadtplanung und gab folgende Stellungnahme zu den o.g. Bauleitplänen zu Protokoll:	
	„Ich bin nicht grundsätzlich gegen die DOC-Planung, sondern dafür, wenn es der weiteren wirtschaftlichen und sonstigen Bedeutung der Stadt Neumünster zugute kommt. Dennoch habe ich zu der jetzt vorliegenden Planung, über die ich eben informiert worden bin, ein paar wesentliche Einwendungen, speziell bezogen auf den jetzt vorhandenen, einen Kilometer langen Knickredder zwischen der Altonaer Straße und der Saalestraße, parallel angelegt südlich dem Verlauf der Oderstraße.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**
	Wie ich soeben erfahren habe, soll die östliche Hälfte dieses Knickredders im Rahmen der geplanten Baumaßnahme DOC in Länge von 500 Metern Weges nördlich dem Baugebiet DOC entfallen. Das bedeutet, dass genau 500 Meter vorhandener Knick in diesem Bereich abgängig wären. Es bedeutet weiterhin, dass eine bisher unverzichtbare Knickwegführung abseitig vom Verkehr der Oderstraße auf der Hälfte der Länge danach nicht mehr begehbar sein wird, und alle Nutzer, sprich: die Schwächsten der Gesellschaft wie Familien mit Kindern, Spaziergänger, Wanderer, Radfahrer, Walker, Jogger u. ä., gezwungen werden, auf die verkehrsreich werdende Oderstraße auszuweichen. Dieser Knickredder hat aber darüber hinaus eine weitaus größere Bedeutung für alle eben genannten Naherholungsmaßnahmen, dass man im südlichen Stadtbereich, von Westen kommend über Padenstedt - Wittorf über diesen Knickredder weiter kommen kann bis in den Bereich Gadeland - Krähenholz und umkehrt. Eine solche Verbindung würde abrupt abgeschnitten werden, wenn die Maßnahme realisiert wird. Wenn der Grund für diese Realität im Wesentlichen Wegnahme von Sichtbehinderungen auf das DOC darstellen soll, wäre ein solcher Preis für alle eben genannten Naherholungssuchenden schlicht und ergreifend zu hoch. Es müsste dagegen möglich sein, gerade bei einer solchen groß angelegten Baumaßnahme wie das DOC vorhandenes Naturgrün, sprich: Redder, mit der Baumaßnahme realistisch in Verbindung zu bringen, zum Wohle aller Nutzer. Als langjähriger ehemaliger 1. Vorsitzender der Naturfreunde Neumünster, aber auch als langjähriges Mitglied in der Naturschutzstelle und im Beirat für Naturschutz (40 Jahre) und darüber hinaus im Ausschuss für Naturpflege Stadtgärt-	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Ziel der Stadt Neumünster ist die Ansiedlung eines DOC mit hoher Anziehungskraft. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung hat sich herausgestellt, dass die ursprüngliche Grundstücksgröße für das geplante DOC sehr eng bemessen ist um einen optimalen Betriebsablauf zu gewährleisten. Um einen optimalen Betriebsablauf im geplanten DOC zu ermöglichen, auch im Sinne von Kundenzufriedenheit (insbesondere Kundenbindung) hat sich die Stadt Neumünster dazu entschlossen, das Plangebiet um die Flächen des angrenzenden Redders zu erweitern. Der Stadt Neumünster liegen keine Angaben vor, wie häufig der Redder durch Fußgänger, Wanderer, Jogger o. ä. genutzt wird. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Redder zukünftig zwischen einer höher frequentierten örtlichen Hauptverkehrsstraße und einer heranrückenden gewerblichen Nutzung liegen würde. Der Redder würde dadurch erheblich an Qualität einbüßen. Die bessere optische Sichtbarkeit des geplanten DOC ist nur von sekundärer Bedeutung, da im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Neupflanzungen an der zukünftigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	nerei, in Folge Umweltausschuss (30 Jahre), möchte ich mir erlauben, aufgrund meiner gewonnenen Kenntnisse gegen die Beseitigung des Knickredders in Länge von 500 Metern auf das Heftigste zu protestieren und alle beteiligten Gremien, sprich: Ratsversammlung, Verwaltung der Stadt Neumünster, wie auch den örtlich zuständigen Bauherren Herrn Michel, aufzufordern, einen etwa schon gefassten Beschluss dieser Art zurückzunehmen und den Knickredder in voller Länge von einem Kilometer für die Allgemeinheit zu erhalten.	
	Der zweite wichtige Punkt dieser Gesamtplanung DOC ist für mich die Erhaltung und Unantastbarkeit der westlich danebenliegenden Ausgleichsfläche im B 112, die für alle Bevölkerungsteile - Wittorfer wie auch Spaziergänger, Wanderer und andere - als grünes Objekt weiterhin von ganz großer Bedeutung ist. Eine weitere Inanspruchnahme durch die DOC-Planung müsste verhindert werden.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind festgesetzte Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 112 sowie Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“.
	Ich erkläre mich bereit, mit dem Oberbürgermeister, dem Ersten Stadtrat und / oder mit Herrn Michel über meine Einwendungen zu diskutieren mit der Absicht, noch etwas zugunsten der Natur zu erreichen.“	
162	**Anwohner Marderweg - 02.10.2007**	
	Nach erfolgter Einsichtnahme in die ausliegenden Planunterlagen gebe ich als betroffener Anwohner des Stadtteils Wittorf und als sachkundiger Bürger (frühere Tätigkeit im Aufgabenbereich Umwelt- und Naturschutz und jetzige ehrenamtliche Tätigkeit) folgende Stellungnahme ab:	
	Die nachfolgenden Hinweise zu den bereits bestehenden Belastungen des Stadtteils Wittorf und die weiteren Ausführungen beschränken sich auf umweltrelevante Dinge, die sowohl aus naturschutzrechtlicher Sicht als auch für die Lebensqualität der betroffenen Anwohner in die Zukunft gerichtet von besonderer Bedeutung sind. Die beabsichtigte Änderung des F-Planes und die Aufstellung des B-Planes 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ bieten zweifelsohne die Gelegenheit zur Planung und Ausführung umfassender und gezielter Ausgleichsmaßnahmen, die zugleich im Stadtteil Wittorf zur Klimaverbesserung und zur Lärmminderung beitragen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**
	Insgesamt gesehen halte ich die in den ausliegenden Entwürfen enthaltenen Aussagen zum Immissionsschutz (insbes. Lärm, Abgase, Feinstaub) für unzureichend und die vorgeschlagenen Standorte und Inhalte einzelner Ausgleichsmaßnahmen für ungeeignet und deshalb nachbesserungsbedürftig.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Umweltbericht und der Grünordnerische Fachbeitrag beinhalten die notwendigen Angaben entsprechend den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes.
	Die Kritik betrifft die Ausführungen zum Umweltbericht und die im grünordnerischen Fachbeitrag genannten Ausgleichsmaßnahmen. Hier muss es das Bestreben der Stadt Neumünster sein, Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie nicht direkt im Plangebiet 118 vorgenommen werden können, in unmittelbarer Nachbarschaft vorzusehen, und zwar unter Inanspruchnahme der nördlich der Südumgehung (B 205) zwi-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend den rechtlichen Grundlagen (BauGB, BNatSchG) nicht zwingend im Plangebiet selbst oder direkt benachbart zum Plangebiet durchgeführt werden, sondern an geeigneter Stelle im Gemeinde- / Stadtgebiet.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	schen der Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze gelegenen Freiflächen. Standorte wie „südlich Krötenbek" und „Bohmrade" mögen zwar für einen rechnerischen Ausgleich geeignet sein, sie wären aber in keiner Weise den vom künftigen DOC und von den bereits vorhandenen Emissionsquellen betroffenen reinen Wohngebieten dienlich.	
	Im Hinblick auf die zunehmende Belastung der Südumgehung sind nicht allein die Bebauung innerhalb des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes und die Wohnbebauung an der Altonaer Straße, Krokamp, Boostedter Straße und Ochsenweg schutzbedürftig, sondern auch die reinen Wohngebiete des B-Planes 106, der Steenkoppel und die der außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Siedlung Padenstedt-Kamp.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Die steigende Verkehrsbelastung führt zu keinen Immissionswerten, die einen aktiven bzw. passiven Schallschutz erforderlich machen.
	Zur Erinnerung: Ausgangspunkt für notwendige zusätzliche und ggf. „freiwillige" Ausgleichsmaßnahmen zur Klimaverbessserung und zur Minderung des vor allem von der Südumgehung ausgehenden Verkehrslärms (Waldgürtel) waren das über Jahre gewachsene Gewerbe- und Industriegebiet Süd, die Deponie mit dem Kompostwerk und der MBA (deren Lagerfläche jetzt zur Erweiterung ansteht) sowie die Südumgehung mit steigendem Verkehrsaufkommen und die damit für den Stadtteil Wittorf verbundenen außergewöhnlichen Umweltbelastungen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen,** sie sind nicht Bestandteil des laufenden Bauleitplanverfahrens. Für die angeführten Vorhaben ist der jeweils notwendige Ausgleich, vorwiegend im Stadtteil Wittorf erbracht worden.
	Allein das Verkehrsaufkommen auf der Südumgehung zwischen dem BAB-Anschluss und der Altonaer Straße betrug im Jahr 2005 15.555 Kfz / Tag. Durch den Betrieb des DOC wird sich das Aufkommen im Bereich Südumgehung / Oderstraße / Altonaer Straße um ca. 4.500 bis 5.500 Kfz / Werktag erhöhen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** Die steigende Verkehrsbelastung führt zu keinen Immissionswerten, die einen aktiven bzw. passiven Schallschutz erforderlich machen.
	Unter dem Gesichtspunkt bereits bestehender Umweltbelastungen und speziell im Hinblick auf die DOC-Planung beauftragte der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.01.2006 die Verwaltung, einen Plan vorzulegen, aus dem die jeweilige Lage des Gewerbe- und Industriegebietes Süd, der Deponie / MBA, der Südumgehung und der Wohngebiete sowie Möglichkeiten zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen zur Klimaverbesserung und zur Minderung des Verkehrslärms (Waldgürtel) hervorgehen sollten. In den Entwürfen der jetzt ausliegenden Planunterlagen findet der Ausschussauftrag vom Januar 2006 leider in keinster Weise seinen Niederschlag. Unverständlich ist insoweit der von der Bauverwaltung in der Ausschusssitzung am 13.09.2007 erfolgte Hinweis, dass die Umplanung von Ausgleichsflächen (vgl. entsprechenden Antrag vom selben Tage) zu einer Verzögerung des gesamten Planverfahrens führen würde.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen,** sie sind nicht Bestandteil des laufenden Bauleitplanverfahrens.
	Mein dringendes Anliegen ist, dass an die Stelle der in den Planentwürfen vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen „Krötenbek" und Bohmrade" der Bereich nördlich der Südumgehung zwischen Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze (oder darüber hinaus) insbesondere für die Schaffung eines möglichst breiten Waldgürtels tritt.	**Die Anregung wird tlw. berücksichtigt.** Die im Grünordnerischen Fachbeitrag angeführte Ausgleichsfläche „Krötenbek" im Stadtteil Wittorf bleibt unverändert. Die auf der Ausgleichsfläche „Bohmrade" im Stadtteil Gartenstadt vorgesehenen Maßnahmen werden auf die SWN-Fläche im Stadtteil Wittorf übertragen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Die genannte SWN-Fläche (erworben für eine Aufforstung im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen MBA-Genehmigungsverfahren) kann den Anfang machen. Die Fortsetzung in westl. Richtung parallel zur Südumgehung sollte zumindest mittelfristig machbar sein (ggf. im Wege des Vertragsnaturschutzes, sofern Teile der überwiegend noch landwirtschaftlich genutzten Flächen von der öffentlichen Hand nicht kurzfristig erworben werden können). Die im April 2006 von der Stadt Neumünster erfolgte Aufforstung einer ca. 0,8 ha großen Freifläche direkt an der Südumgehung würde sich nahtlos einfügen.	**Die Anregung wird dergestalt berücksichtigt,** dass ein ca. 40 m breiter Gehölzstreifen auf der SWN-Fläche angelegt und eine Sukzessionsfläche entwickelt wird. Die westlich der SWN-Fläche gelegenen Flächen befinden sich nicht im Besitz der Stadt Neumünster; für diese Flächen sieht der gültige Landschaftsplan der Stadt Neumünster andere Zielaussagen vor. Ein Änderungs- / Ergänzungsbeschluss für den Landschaftsplan ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.12.2007 nicht beschlossen worden, im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Grünordnung Wittorf-Süd“ der von der Ratsversammlung am 19.02.2008 bestätigt wurde, um in dessen Geltungsbereich die Entwicklung von Waldflächen zu prüfen.
	Als Sofortmaßnahme und als Minimallösung käme neben der Aufforstung der SWN-Fläche (vom Gutachter in der BPU-Ausschusssitzung am 13.09.2007 für geeignet erklärt) die vollständige Aufforstung der südlich des Keilerweges gelegenen stadteigenen Fläche in Frage. Belange der Landschaftsplanung dürften kein Hindernis sein (ein Landschaftsplan wie auch ein B-Plan lassen sich ändern und an die Entwicklung und Bedürfnisse anpassen) wenn es in erster Linie darum geht, in die Zukunft gerichtet geeignete Maßnahmen zur Klimaverbesserung und zur Lärmminderung in die Wege zu leiten. Das DOC-Verfahren bietet gegenwärtig dazu die beste Gelegenheit.	**Die Anregung wird dergestalt berücksichtigt,** als dass die Ratsversammlung am 19.02.2008 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Grünordnung Wittorf-Süd“ beschlossen hat, um dort die Entwicklung von Wald zu prüfen. Eine Änderung / Anpassung des Landschaftsplanes für die weiteren in Rede stehenden Flächen wurde nicht beschlossen. Demzufolge stehen die Zielaussagen des Landschaftsplanes der Forderung als öffentlicher Belang entgegen.
	Und ohne auf weitere Einzelheiten der Planunterlagen eingehen zu wollen: Allein das Zitat „In Bezug auf die Luftqualität ist zumindest für die straßennahen Bereiche der B 205 von einer durch den Kraftfahrzeugverkehr verursachten Immissionsbelastung auszugehen, da Gehölzbestände, die hier Filterfunktion übernehmen könnten, nur in geringem Umfang vorhanden sind“ (siehe gleichlautende Ausführungen in der Begründung zur F-Planänderung, Seite 51 und zum B-Plan 118, Seite 60, sowie im Grünordnerischen Fachbeitrag, Seite 8) belegt, dass der wiederholt gemachte Vorschlag einer massierten Gehölzpflanzung an der Südumgehung gerechtfertigt und begründet ist. Im Übrigen würden entsprechende Gehölze nach einer relativ kurzen Anlaufzeit auch unter dem Gesichtspunkt des globalen Klimawandels ihren, wenn hier auch nur bescheidenen, so doch besonderen Stellenwert haben. Und nicht zuletzt ist anzumerken, dass die genannten Flächen zum Landschaftsschutzgebiet der Stadt Neumünster gehören und als solche aufgewertet werden könnten, zumal eine Bebauung in welcher Weise auch immer selbst zu späterer Zeit nicht in Frage kommt. In der Erwartung, dass hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen eine sachgerechte Entscheidung zugunsten der betroffenen Anwohner und zugleich im Einklang mit der Natur getroffen wird.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** sie beziehen sich auf das Plangebiet und nicht auf die Wohngebietsflächen in Wittorf. Die Ergebnisse der Messung des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe im Stadtgebiet (in der Innenstadt) von Neumünster haben hinsichtlich Feinstaub und Stickoxide keine Ergebnisse gezeitigt, die ein Eingreifen zur Folge hätten. Wenn an einem innerstädtischen Standort wie der Bahnhofstraße (Kreuzungsbereich Wasbeker Straße / Schleusberg) keine Belastungen ermittelt werden konnten, dürfte dies auch für das Plangebiet mit einer ähnlichen Verkehrsbelastung zutreffen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
163	**Anwohner Marderweg - 10.10.2007**	
	Kopien meiner Stellungnahme vom 02.10.2007 hatte ich am 04.10.2007 an einzelne Anwohnerinnen und Anwohner im mit betroffenen Wohngebiet verteilt (Briefkasteneinwurf) mit der Möglichkeit, die Forderung nach geeigneten Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Südumgehung zwischen Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze zu unterstützen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
	Bereits innerhalb von nur sechs Tagen sind bei mir entsprechende Erklärungen mit bisher 67 Unterstützungsunterschriften eingegangen. Sie spiegeln die Stimmung der Anwohner wieder und sie sind mit ein Beleg dafür, dass die Anwohner des Marderweges und die am Ende des Ochsenweges, des Wührenbeksweges und der Steenkoppel sich durch bereits bestehende Umweltbelastungen beeinträchtigt fühlen. Umso dringender wird für erforderlich gehalten, den durch das DOC zusätzlich entstehenden Belastungen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu begegnen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
	Nochmals wird dafür plädiert, dass an Stelle der in den Planungsentwürfen genannten Standorte „Krötenbek“ und „Bohmrade“ der Bereich nördlich der Südumgehung für die Schaffung eines möglichst breiten Waldgürtels tritt.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
	Die als Anlage zu diesem Schreiben beigefügten Erklärungen werden Ihnen hiermit als gleichlautende Stellungnahmen zum öffentlich ausliegenden DOC-Planverfahren überreicht. Wir Anwohner gehen davon aus, dass unsere vor allem auch im Interesse der jüngeren und kommender Generationen liegende Forderung bei der weiteren Entscheidung Beachtung finden wird. Sehr geehrte Anwohnerinnen und Anwohner des Marderweges, des Ochsenweges, des Wührenbeksweges sowie der Steenkoppel. - Das stetig erweiterete Gewerbe- und Industriegebiet Süd, - die Deponie mit Kompostwerk und MBA und - die Südumgehung (B 205) und die damit verbundenen Umweltbelastungen für unser reines Wohngebiet waren und sind für mich Beweggründe, im Interesse Wittorfs gegenüber der Stadt Neumünster zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu verlangen. Das zur Zeit bei der Stadt Neumünster (Stadtplanung) bis zum 29. Oktober laufende Auslegungsverfahren der Planunterlagen zur Errichtung eines DOC an der Oderstraße bietet die Möglichkeit, eine solche Forderung nach mehr Umweltschutz zu wiederholen. Wünschenswert und hilfreich wäre es, wenn Sie sich meinen	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Ausführungen vom 02. Oktober 2007 anschließen könnten und wenn wir Anwohner als Betroffene das gemeinsame Interesse gegenüber der Stadt Neumünster bekunden würden. In diesem Fall möchte ich Sie bitten, die nachstehende Erklärung auszufertigen: Erklärung gegenüber der Stadt Neumünster Die mir / uns im Wortlaut vorliegende Stellungnahme vom 02.10.2007, die die Planung und Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Südumgehung zwischen Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze beinhaltet, findet meine / unsere Unterstützung. Neumünster, den	
164	**Anwohner Wührenbeksweg – 06.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
165	**Anwohner Marderweg – 09.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
166	**Anwohnerin Marderweg - 04.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
167	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 04.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
168	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – 04.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
169	**Anwohner und Anwohnerin Marderweg – 05.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
170	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 04.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
171	**Anwohnerin und Anwohner Steenkoppel– (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
172	**Anwohner und AnwohnerinWührenbeksweg – 05.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
173	**Anwohner Marderweg - 04.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
174	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg - (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
175	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 06.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
176	**Anwohner und Anwohnerin Marderweg – 05.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
177	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – 06.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
178	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 05.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
179	**Anwohner und Anwohnerin, Wührenbeksweg – 06.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
180	**Anwohnerin und Anwohner Wührenbeksweg – 07.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
181	**Anwohner und Anwohnerin Marderweg – 05.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
182	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
183	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – 08.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
184	**Anwohner und Anwohnerin Marderweg – 08.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
185	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
186	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
187	**Anwohner und Anwohnerin Marderweg – 06.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
188	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 08.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
189	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 09.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
190	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – 09.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
191	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – 08.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
192	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 09.10.2007** Erklärung gegenüber der Stadt Neumünster Die mir / uns im Wortlaut vorliegende Stellungnahme vom 02.10.2007, die die Planung und Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Südumgehung zwischen Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze beinhaltet, findet meine / unsere Unterstützung. Neumünster, den	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
193	**Anwohnerin und Anwohner Steenkoppel – 09.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
194	**Anwohnerin Steenkoppel - 09.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
195	**Anwohnerin Marderweg - 08.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
196	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
197	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – 04.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
198	**Anwohner und Anwohnerin Marderweg – 05.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
199	**Anwohner / Anwohnerin Marderweg – (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
200	**Anwohner und Anwohnerin, Wührenbeksweg – (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
201	**Anwohner Marderweg - 22.10.2007** Im Nachgang zum Schreiben vom 10.10.2007 überreiche ich Ihnen weitere bei mir eingegangene Erklärungen mit zusätzlichen 22 Unterstützungsunterschriften. Auch bei diesen Erklärungen handelt es sich um Stellungnahmen zum öffentlich ausliegenden DOC-Verfahren. In diesem Zusammenhang nehme ich Bezug auf den „HC“-Artikel vom 17.10.2007. Die dem Fachbereich IV bzw. dem Fachdienst Natur und Umwelt zuzuschreibende Aussage „Reese unterschlage, dass 88 Prozent der geplanten Ausgleichsflächen von insgesamt 4,5 Hektar im Umkreis des DOC ausgewiesen würden“, ist irreführend und insoweit unrichtig, als beispielsweise der Standort „Krötenbek“ 1,7 km vom DOC-Gelände entfernt jenseits der Südumgehung liegt und somit der Forderung nach Schutzmaßnahmen nördlich der Südumgehung zwischen Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze in keinster Weise entspricht. Zugleich ist diesem Schreiben in Fotokopie die in der Anwohnerversammlung am 17.10.2007 von insgesamt 54 Teilnehmerinnen und Teilnehmern unterzeichnete Resolution beigefügt. Die Aussprache machte nochmals deutlich, dass von den betroffenen Anwohnern erwartet wird, dass die Entscheidungsträger der Stadt Neumünster dem Inhalt der Stellungnahme vom 02.10.2007 folgen werden (siehe auch die dazu erschienenen Presseberichte). Kein Verständnis kann dafür aufgebracht werden, dass von der Verwaltung Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden, die den vom Gewerbe- und Industriegebiet Süd, von der Deponie mit Kompostwerk und MBA sowie der Südumgehung ausgehenden Umweltbelastungen, die mit dem Betrieb des DOC noch zunehmen werden, kaum begegnen. Daher die Forderung der Bürgerinitiative: DOC-Ausgleichsmaßnahmen gehören an die Südumgehung! Eine Abordnung der Initiative wird das Original der Resolution vom 17.10.2007 Herrn Stadtpräsident Klamt überreichen mit der Bitte, Ausfertigungen zusammen mit der Stellungnahme vom 02.10.2007 den Rathausfraktionen zuzuleiten. Sehr geehrte Anwohnerinnen und Anwohner des Marderweges, des Ochsenweges, des Wührenbeksweges sowie der Steenkoppel. - Das stetig erweiterete Gewerbe- und Industriegebiet Süd, - die Deponie mit Kompostwerk und MBA und - die Südumgehung (B 205)	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	und die damit verbundenen Umweltbelastungen für unser reines Wohngebiet waren und sind für mich Beweggründe, im Interesse Wittorfs gegenüber der Stadt Neumünster zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu verlangen. Das zur Zeit bei der Stadt Neumünster (Stadtplanung) bis zum 29. Oktober laufende Auslegungsverfahren der Planunterlagen zur Errichtung eines DOC an der Oderstraße bietet die Möglichkeit, eine solche Forderung nach mehr Umweltschutz zu wiederholen. Wünschenswert und hilfreich wäre es, wenn Sie sich meinen Ausführungen vom 02. Oktober 2007 anschließen könnten und wenn wir Anwohner als Betroffene das gemeinsame Interesse gegenüber der Stadt Neumünster bekunden würden. In diesem Fall möchte ich Sie bitten, die nachstehende Erklärung auszufertigen: Erklärung gegenüber der Stadt Neumünster Die mir / uns im Wortlaut vorliegende Stellungnahme vom 02.10.2007, die die Planung und Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Südumgehung zwischen Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze beinhaltet, findet meine / unsere Unterstützung. Neumünster, den	
202	**Anwohnerin und Anwohner Wührenbeksweg – 10.10.2007** Unserer Meinung nach kann die Lärmbelästigung nur durch eine Lärmschutzwand gemildert werden, da die Südumgehung hoch gelegt wurde. Lärmmessungen müssen über einen Zeitraum durchgeführt werden.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen haben gezeigt, dass hinsichtlich der Verkehrsentwicklung auf der Südumgehung keine Lärmimmissionen zu erwarten sind, aktive Schallschutzmaßnahmen rechtfertigen.
203	**Anwohner und Anwohnerin Marderweg – 10.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
204	**Anwohnerin und Anwohner Ochsenweg – 11.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
205	**Anwohner und Anwohnerin Marderweg – 11.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
206	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 11.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
207	**Anwohnerin und Anwohner Wührenbeksweg – 12.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
208	**Anwohner und Anwohnerin Ochsenweg – 15.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
209	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 16.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
210	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – (ohne Datum)**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
211	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – 15.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
212	**Anwohner und Anwohnerin Wührenbeksweg – 12.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
213	**Anwohner / Anwohnerinnen Marderweg, Wührenbeksweg, Ochsenweg und Steenkoppel – 17.10.2007** Wir Anwohnerinnen und Anwohner aus dem Marderweg und Teilen des Wührenbekswegs, des Ochsenwegs und der Steenkoppel protestieren mit dieser Resolution gegen die Planung der Stadt Neumünster, Ausgleichsmaßnahmen für das DOC-Gelände an der Oderstraße an den 1,7 km bzw. ca. 6 km entfernten Standorten „Krötenbek“ und „Bohmrade“ vorzusehen. Wir fordern die Entscheidungsträger der Stadt Neumünster auf, aufgrund der bereits bestehenden und der mit dem DOC verbundenen zusätzlichen Umweltbelastungen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form eines möglichst breiten Waldgürtels (zur Klimaverbesserung und zur Minderung des von der Südumgehung ausgehenden Verkehrslärms) im Bereich nördlich der Südumgehung zwischen Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze zu beschließen. Zur Begründung verweisen wir auf die zum gegenwärtigen Planauslegungsverfahren abgegebene Stellungnahme vom 02.10.2007, die bis zum 12.10.2007 bereits von 81 Anwohnerinnen und Anwohner aus den o. a. reinen Wohngebieten durch gleich lautende Erklärungen gegenüber der Stadt Neumünster unterstützt wird.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
214	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
215	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
216	**Anwohnerin und Anwohner Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
217	**Anwohnerin Igelweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
218	**Anwohner Igelweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
219	**Anwohner Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
220	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
221	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
222	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
223	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
224	**Anwohnerin Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
225	**Anwohner / Anwohnerin Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
226	**Anwohner Ochsenweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
227	**Anwohner Lerchenweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
228	**Anwohner Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
229	**Anwohner Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
230	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
231	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
232	**Anwohnerin Ochsenweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
233	**Anwohner Ochsenweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
234	**Anwohner Steenkoppel – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
235	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
236	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
237	**Anwohnerin Hamsterweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
238	**Anwohner Ochsenweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
239	**Anwohnerin Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
240	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
241	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
242	**Anwohner Kälberweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
243	**Anwohnerin Kälberweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
244	**Anwohner Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
245	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
246	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
247	**Anwohner / Anwohnerin Steenkoppel – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
248	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
249	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
250	**Anwohner und Anwohnerin Steenkoppel – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
251	**Anwohner Steenkoppel – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
252	**Anwohnerin Steenkoppel – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
253	**Anwohner Steenkoppel – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
254	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
255	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
256	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
257	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
258	**Anwohner Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
259	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
260	**Anwohner Igelweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
261	**Anwohner Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
262	**Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
263	**Anwohner in Hamsterweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
264	**Anwohner / Anwohnerin Wührenbeksweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
265	**Anwohner Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
266	**Anwohner Hamsterweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
267	**Anwohnerin Marderweg – 17.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
268	**Anwohner / Anwohnerinnen Marderweg, Wührenbeksweg, Ochsenweg und Steenkoppel - 23.10.2007** Aus der Anwohnerversammlung vom 17.10.2007 (vgl. Schreiben vom 22.10.2007) hat sich die Bürgerinitiative „Immissionsschutz für Wittorf – DOC-Ausgleichsmaßnahmen gehören an die Südumgehung“ entwickelt. Die drei Sprecher der Bürgerinitiative haben die von den 54 Teilnehmerinnen und Teilnehmern unterzeichnete Protestresolution Herrn Stadtpräsident Klamt überreicht und dabei nochmals auf Folgendes hingewiesen: Aus den zur Zeit ausliegenden Planunterlagen geht hervor, dass entgegen der bisherigen Planung, der parallel zur Oderstraße verlaufende als Redder augebildete Wanderweg sowie die Oderstraße in das DOC-Gelände einbezogen werden sollen. In diesem Fall würden zusätzlich 1.340 m Knick und Redder verloren gehen, und zwar zu Lasten von Fauna und Flora und zum Nachteil des Ortsklimas. Verweisen möchten wir im Zusammenhang mit der DOC-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Planung nochmals darauf, dass die im Bereich Oderstraße / Altonaer Straße / Südumgehung gelegenen reinen Wohngebiete (Ochsenweg, B-Plan 106, Steenkoppel) bereits durch die vom Gewerbe- und Industriegebiet Süd, von der Deponie / MBA und der Bundesstraße 205 (Südumgehung) ausgehenden Emissionen seit Jahren nachteilig beeinflusst werden. Das durch den DOC-Betrieb um ca. ein Drittel zunehmende Verkehrsaufkommen (Südumgehung / Oderstraße / Altonaer Straße) wird zu weiteren Umweltbelastungen führen. Umso bedeutungsvoller halten wir die von der Bürgerinitiative aufgestellte Forderung, Ausgleichsmaßnahmen in Form eines Waldgürtels nördlich der Südumgehung zwischen Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze zu planen und umzusetzen. Es geht um Klimaschutz und Immissionsschutz im Süden des Stadtteils Wittorf. Aufforstungen werden dem Klimaschutz dienen und außerdem den von der Südumgehung augehenden Verkehrslärm mindern. Eine derartige Maßnahme war bereits im Zusammenhang mit dem Bau der Südumgehung geplant worden, und zwar durch Gehölzpflanzungen auf der südlich des Keilerweges gelegenen stadteigenen Fläche. So forderte auch der Stadtteilbeirat Wittorf in der Sitzung am 17.02.1987 die Aufforstung der zwischen der Trassenführung und der Wohnbebauung gelegenen Freiflächen. Bepflanzt wurde damals etwa nur ein Drittel der stadteigenen Fläche; die vollständige Bewaldung scheiterte seinerzeit hauptsächlich am fehlenden Geld. Nach einer ergänzenden Teilaufforstung von rd. 1,5 ha im Jahr 2003 durch die SWN im Rahmen des MBA-Genehmigungsverfahrens, verbleiben bis heute immer noch etwa 5 bis 6 ha Freifläche, die aufgeforstet werden müsste und die dann als Sofortmaßnahme zusammen mit der an der Altonaer Straße / Südumgehung gelegenen SWN-Fläche (die in das Eigentum der Stadt übergehen soll) einen in die Zukunft gerichteten wirkungsvollen Beitrag vor allem zur Klimaverbesserung darstellen würde. Etwaige Bedenken der Naturschutzbehörde der Stadt können nicht aufrecht erhalten werden, wenn es darum geht, geeignete Maßnahmen zum Wohle betroffener Anwohner in die Wege zu leiten. Es sei der Hinwies erlaubt, dass die betreffende Fläche südlich des Keilerweges zumindest in der früheren Version nicht mehr dem formalen Schutz des außer Kraft getretenen § 15 a LNatSchG unterliegt (Ausnahmen waren ohnehin zulässig); sie stellt nach neuem Recht kein derartig gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne von § 25 des jetzigen LNatSchG dar. Auch der Landschaftsplan der Stadt Neumünster darf nicht als Vorwand herhalten, zumal ein solcher Plan den sich ändernden Bedürfnissen anzupassen ist. Im Übrigen würde eine Aufforstung keine Zerstörung von Natur und Landschaft darstellen, das Gegenteil wäre der Fall. Ergänzend zu diesen als Sofortmaßnahme möglichen und kostenneutralen Aufforstungen (stadteigene Fläche südlich des Keilerweges und SWN-Fläche) sollte nach unseren Vorstellungen mittelfristig eine weitere Aufforstung direkt entlang der Südumgehung in die Planung einbezogen werden.	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Mittelfristig deshalb, weil weite Teile dieser Freiflächen noch landwirtschaftlich genutzt werden und wohl nicht vollständig im Eigentum der Stadt stehen. Der von Herrn Stadtpräsident Klamt zugesicherten gemeinsamen Erörterung mit den umweltpolitischen Sprecherinnen der Rathausfraktionen und möglichst unter Beteiligung des Herrn Oberbürgermeisters sehen wir mit Interesse entgegen.	
269	**Anwohner Marderweg - 26.10.2007**	
	Im Nachgang zu den o.a . Schreiben übersende ich Ihnen weitere bei mir eingegangene Erklärungen mit zusätzlichen 17 Unterstützungsunterschriften. Die Anzahl der von mir weitergeleiteten Unterzeichnungen (jeweils als Einzelstellungnahmen / Einwendungen zu werten) beläuft sich nunmehr auf insgesamt 106.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
	Nicht ohne Anlass möchte ich auf mein Schreiben vom 01.10.2005 mit den Fragen zur Einwohnerfragestunde im BPU-Ausschuss a) Ist die Stadt Neumünster bereit, das Thema „Verbesserung des Stadtklimas / Minimierung des von der Südumgehung ausgehenden Verkehrslärms“ aus den dargelegten Gründen wieder aufzugreifen? b) Hat die Stadt Neumünster die Absicht, das unter a) genannte Thema im Zusammenhang mit dem FOC in die Bauleitplanung einzubeziehen?	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** die Fragen wurden durch eine Mitteilung an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 10.11.2005 (0144/2003/MV) beantwortet.
	verweisen und ganz besonders auf die mit Schreiben vom 07.11.2005 gestellten Zusatzfragen. Meine damaligen Anfragen haben ganz offensichtlich mit zum Antrag vom 08.12.2005 geführt. Der dazu einstimmig ergangene Beschluss des BPU-Ausschusses zielte darauf ab, Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem DOC aufzuzeigen, und zwar im Bereich nördlich der Südumgehung zwischen der Altonaer Straße und der westlichen Stadtgrenze. Dass dies bislang nicht geschehen ist, halte ich für ein gravierendes Versäumnis seitens der Planungs- und Umweltverwaltung und für eine Missachtung der Belange des Stadtteils Wittorf. Insoweit zielen meine Ausführungen zu Recht darauf ab, bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen die Gesamtsituation im südlichen Stadtteil zu sehen (Belastungen durch das Industriegebiet, die Deponie mit Kompostwerk und MBA und die Südumgehung mit steigendem Verkehrsaufkommen). Die Minimalforderung lautet daher nach wie vor: Ergänzende Aufforstung der stadteigenen Fläche südlich des Keilerweges (erforderlichenfalls durch eine Änderung des betreffenden B-Planes) sowie die Aufforstung der SWN-Fläche, die in	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** die Zusatzfragen wurden durch eine Mitteilung an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 08.12.2005 (0167/2003/MV) beantwortet.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	das Eigentum der Stadt übergehen soll. Die Auffassung der UNB, dass eine (kümmerliche) Sukzessionsfläche südlich des Keilerweges auf jeden Fall erhalten bleiben muss, ist unverständlich, wenn es darum geht, Ausgleichsmaßnahmen zur Klimaverbesserung, verbunden mit der Möglichkeit der Verkehrslärmminderung, zum Wohle betroffener Menschen zu verwirklichen. Für die in der Planung befindlichen Standorte „Bohmrade“ und „Krötenbek“ haben die betroffenen Anwohner Wittorfs allemal kein Verständnis. Daher auch die Forderung „Immissionsschutz für Wittorf – DOC-Ausgleichsmaßnahmen gehören an die Südumgehung“. Ganz eindringlich möchte ich Sie nochmals bitten, im Zusammenhang mit der lfd. DOC-Planung den Sinn und Zweck des eingangs genannten BPU-Ausschussbeschlusses zu berücksichtigen.	
270	**Anwohnerin Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
271	**Anwohner und Anwohnerin Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
272	**Anwohner und Anwohnerin, Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
273	**Anwohnerin und Anwohner Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
274	**Anwohner und Anwohner Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
275	**Anwohner und Anwohnerin Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
276	**Anwohner und Anwohnerin Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
277	**Anwohner und Anwohnerin Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
278	**Anwohner und Anwohnerin Fohlenweg – 21.10.2007**	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** es wird auf die Anträge zu Ziffer 162 verwiesen.
279	**DOC Neumünster – Investorengemeinschaft McArthur Glen - Michel Objektbau, Friedrich-Wöhler-Straße 54, 24536 Neumünster – 25.10.2007**	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	In der Anlage erhalten Sie fristgemäß unsere Stellungnahme zum B-Plan Nr. 118 nebst Begründung der Stadt Neumünster gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Wir geben diese Stellungnahme vorsorglich zur Sicherung etwaiger Verfahrensrechte ab und zwar in unserer Funktion als Vorhabenträger und Investor sowie als späterer Betreiber des DOC Neumünster. Dabei beschränken wir uns auf solche Anregungen, die sich auf Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. Begründungsformulierungen beziehen, welche sich möglicherweise nachteilig beim Betrieb des DOC auswirken können. Es handelt sich um Anregungen, die überwiegend bereits in unseren verschiedenen Besprechungen erörtert worden sind. Darüber hinaus werden wir uns erlauben, außerhalb dieses Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ergänzende Empfehlungen zur Überarbeitung der Begründung des B-Plans Nr. 118 der Stadt Neumünster noch vor Ablauf dieses Monats vorzulegen. Dieses geschieht in Wahrnehmung unserer Funktion als Vertragspartner der Stadt (Grundvertrag) zur Realisierung des gemeinsam geplanten und zu verwirklichenden DOC Neumünster.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** **Die Stadt Neumünster ist zur Durchführung eines Vergabeverfahrens vom Grundvertrag zurückgetreten.** Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat am 05.03.2008 die Drucksache 1411 / 2003 / DS zum Rücktritt vom Grundvertrag beschlossen. Dieser wurde mit Schreiben vom 11.03.2008 vollzogen.
	Wie bereits in unserer Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB angekündigt, überreichen wir in der Anlage einige Empfehlungen zur (erneuten) Überarbeitung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 118. Wir verbinden dieses mit bestem Dank dafür, dass etliche unserer Empfehlungen bereits vor der Auslegung noch Berücksichtigung gefunden haben; dies gilt namentlich für den Teil A der Begründung des Bebauungsplanes. Dass wir gleichwohl noch weitere Änderungen empfehlen, dient dem gemeinsam Ziel, diese für uns besonders wichtige Bauleitplanung möglichst rechtssicher auszugestalten. Deshalb verstehen Sie bitte diese weitere Initiative unsererseits als einen Beitrag, den wir in Wahrnehmung unserer Funktion als Vertragspartner der Stadt Neumünster formulieren. Für etwaige Rücksprachen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.	
	<u>Anlage</u> Weitere Empfehlungen zur Überarbeitung der Begründung nach Abschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB	Die vorgeschlagenen redaktionellen Hinweise sind geprüft und übernommen worden; soweit sie die Bauleitverfahren direkt betreffen,werden sie zurückgewiesen.
	In Ergänzung unserer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die wir innerhalb der Auslegungsfrist schriftlich vorgetragen haben, empfehlen wir weitere Änderungen des Begründungstextes mit dem Ziel, Missverständnisse zu vermeiden, möglichste Klarheit zu schaffen und etwaige Widersprüche auszuräumen. Dabei haben wir uns auf das Wesentliche konzentriert, zumal bereits noch kurz vor der Auslegung wesentliche Anregungen von uns Berücksichtigung gefunden haben.	
	1. Durchgängig, erstmals unter A.2. zweiter Absatz wird empfohlen, die Bezeichnung des SO-Gebietes Oderstraße einheitlich mit der Abkürzung (DOC) zu versehen. Dies gilt natür-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lich nur, soweit der Text wirklich das konkrete SO-Gebiet in der Oderstraße meint. Bislang gehen die Bezeichnungen DOC oder FOC durcheinander. Vgl. dazu auch A.4. zweiter Absatz. 2. Erneut wird vorgeschlagen, den Text unter A.4.2, Absatz 3, durch die folgende Formulierung zu ersetzen: „Der vorgesehene Standortbereich für das DOC in Neumünster im Industriegebiet Süd ist als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen. Deshalb kommt es unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlich gewährleisteten Planungshoheit der Stadt Neumünster darauf an, ob die in der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes, Ziffer 7.5, genannten Ausnahmen vom Integrationsgebot durch die planerische Gesamtkonzeption der Stadt nachvollziehbar zu begründen sind.“ 3. Zu A.4.3.2, fünfter Absatz: Bei der Überschrift 3 muss es heißen „Wegeverbindung DOC - Innenstadt stärken“. 4. Zu B.2.1.1, erster Absatz: Hier muss die Begründung angepasst werden, soweit (hoffentlich) unserer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gefolgt wird. 5. Zu B.2.1.1, zweiter Absatz: Bitte den Satz wie folgt ergänzen: „... eine Hose, in allen Konfektionsgrößen vorhanden ist, und für den Kunden ein gezielter Einkauf nicht möglich ist.“ Hinweis: Mit dieser Ergänzung kann dann der letzte Absatz in diesem Abschnitt ersatzlos gestrichen werden. 6. Zu B.2.1.2, Überschrift: Es wird aus Gründen der Klarheit über den Inhalt dieses Abschnitts empfohlen, die Überschrift durch die Worte: „und Hersteller“ zu ergänzen. 7. Zu B.3.1, dritter Absatz: In der ersten Zeile ist das Wort „ungleich“ ersatzlos zu streichen. Die damit verknüpfte Überbetonung erscheint nicht sachgerecht. 8. Zu B.3.2, letzte Zeile: Ersetze das Wort „einzurichten“ durch „vorgesehen“. 9. Zu B.3.3, dritter Absatz: Formulierung ist viel zu zurückhaltend und unsicher. Stattdessen wird folgende Formulierung empfohlen: „... Bad Oldesloe geführt mit dem Ziel, eine Busverbindung vom Südbahnhof zum DOC zu etablieren sowie eine Umbenennung des Südbahnhofs in Südbahnhof / DOC Neumünster zu erreichen.“ Ähnliche Zurückhaltung oder Unsicherheit findet sich im	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	letzten Absatz dieses Abschnitts, der eingeleitet wird durch die Worte „geprüft wird noch, ...“, wobei darauf hinzuweisen ist, dass es kaum Aufgabe von Planungsbegründungen ist, Prüfabsichten zu formulieren. Deshalb wird folgender Text vorgeschlagen: „Es wird beabsichtigt, dass der Standort des geplanten DOC in die überregionale Route „VON KÜSTE ZU KÜSTE (HUSUM-TRAVEMÜNDE)“, die Neumünster passieren soll, eingebunden wird.“ 10. Zu B.3.4, letzter Absatz: Die hier gegebene Formulierung wiederum ist zu apodiktisch, zumal Verhandlungen über eine umweltgerechte Entsorgung mit dem TBZ noch nicht erfolgt sind. Daher bitten wir um folgende Formulierung: „Die Müllbeseitigung erfolgt in der Regel durch das TECHNISCHE BETRIEBSZENTRUM (TBZ). Für Gewerbebetriebe ist kein Benutzungszwang vorgesehen. Der Betreiber des DOC wird aber mit dem TBZ Verhandlungen über eine umweltgerechte Entsorgung aufnehmen.“ 11. Zur Gliederung bzw. Strukturierung des Abschnittes C: Vor der erfolgten Auslegung haben wir eine Neustrukturierung des Abschnittes C „Auswirkungen der Planung“ dringend empfohlen. Auf die insoweit vorgetragene Gliederung wird verwiesen. Auf jeden Fall sollte strikt zwischen den Auswirkungen des DOC Neumünster auf die angrenzende Region, insbesondere die Nachbargemeinden (interkommunale Abstimmung) einerseits und die Auswirkungen auf die Stadt Neumünster selbst, insbesondere die Innenstadt (Integrationsgebot, zulässige Ausnahmen, vgl. Begründung A.4.2) getrennt werden. Denn die rechtlichen Grundlagen und Maßstäbe für die Bewertung dieser Auswirkungen, ihre planungsrechtliche Zulässigkeit und die gegebenen Rechtsschutzmöglichkeiten sind völlig unterschiedlich. Bei der interkommunalen Abstimmung stehen der planenden Stadt Neumünster andere Kommunen mit Planungshoheit gegenüber, bei den Auswirkungen auf die Innenstadt ist die Stadt Neumünster selbst Planer und daher selbst in der Lage und gehalten, die Auswirkungen zu minimieren und die Vitalisierung der Innenstadt voranzutreiben. Im Übrigen ist nach der Fortschreibung 2004 das Integrationsgebot ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung, welches über § 1 Abs. 4 BauGB Verbindlichkeit erlangt hat und nicht der Abwägung zugänglich ist. Eine gleichberechtigte, im Wesentlichen undifferenzierte Aneinanderreihung der Darstellungen der regionalen Auswirkungen und der innerstädtischen Auswirkungen kann nur zu Missverständnissen führen. 12 Zu C.2. (Überschrift): Es wird empfohlen, die Überschrift durch ein Adjektiv zu ergänzen: „...Bewertung der regionalen Auswirkungen ...“. Begründung: Dies dient der Klarstellung und ist im Hinblick auf das Begehren der Gemeinde Bispingen in Niedersachsen, am Planverfahren beteiligt zu werden, wichtig. 13	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Zu C.2.2, generell sowie die ersten beiden Absätze: Hier ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass eine deutlich getrennte Darstellung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung (nicht „Ansiedlungen“) des DOC auf die Stadt Neumünster selbst, insbesondere die Innenstadtentwicklung, rechtlich, ökonomisch und im Hinblick auf die unterschiedlichen Abwägungskriterien geboten ist. Insoweit ist entsprechend der Darstellung unter A.4.2 ein bewertender Obersatz in Anlehnung an das Integrationsgebot und die Fortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes Ziffer 7.5 zu formulieren, wobei im Einzelnen auf die Darstellung oben unter A.4.2 verwiesen werden kann. Im Übrigen ist auch hier in der Darstellung immer noch von FOC und nicht von DOC die Rede. 14. Zu c.2.2.3, letzter Absatz: Abgesehen davon, dass auch hier stets von FOC und nicht von DOC die Rede ist, bedarf es im Hinblick auf die Betroffenheit der Firma Nortex des ausdrücklichen Hinweises, dass das geltende Bauplanungsrecht nicht dem Konkurrentenschutz dient, sondern ausschließlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der dabei auftretenden Bewältigung von Konflikten, die durch Abwägung zu lösen sind. 15. Zu C.3, letzter Absatz: Hier ist die Formulierung in der ersten Zeile, dass das Straßennetz „im Prinzip“ ausreichend dimensioniert ist, zu unbestimmt. Für den gesamten Absatz wird folgender Text vorgeschlagen: „Die Stadt Neumünster geht auf der Grundlage der Untersuchungen davon aus, dass das Straßennetz ausreichend dimensioniert ist und dass es einen zeitlich gestuften Handlungsbedarf für die Ertüchtigung der untersuchten Knotenpunkte gibt (Abbildung 5).“ 16. Zu C.4, dritter Absatz: Die Formulierung „Vorsorge bei der Bauleitplanung“ ist, gelinde gesagt, unüblich. Dass Planung stets auch vorsorgenden Charakter hat, ergibt sich aus dem Begriff der Planung selbst. Deshalb wird vereinfacht vorgeschlagen: „Im Rahmen der bei der Bauleitplanung erforderlichen Bewertung der Lärmbelastung ...“. 17. Zu D.1.1: Insoweit wird noch einmal auf die Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Im Übrigen fällt auf, dass in diesem Abschnitt nur der Grundvertrag (= Städtebaulicher Vertrag I) und von den Realisierungsverträgen nur der „Städtebauliche Vertrag“ (II) genannt werden, nicht aber die sonstigen Realisierungsverträge sowie ebenfalls nicht etwaige Bindungen, die sich aus dem Grundstückskaufvertrag ergeben. Dies muss noch einmal überdacht werden, und zwar auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich aufgekommenen Problematik, ob die bisherige Vorgehensweise mit geltendem Vergaberecht vereinbar ist. 18. Zu D.5, erster Absatz: Insoweit wird auf die Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Bezug genommen. Die in Abs. 1 zweiter Satz enthaltene Formulierung über die „Planungs-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben“ ist so zumindest missverständlich, wenn nicht rechtlich unzutreffend: Die Zulässigkeiten der Vorhaben richtet sich allein nach den planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB; die Bestimmungen des städtebaulichen Vertrages dürfen hiervon, weil die Festsetzugen geltendes Recht darstellen, nicht abweichen, sie können allenfalls zur Interpretation der Festsetzungen herangezogen werden. 19. Zu F.1.2: In der Überschrift ist von „einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen“ die Rede. Auf der folgenden Seite wird unter dem Begriff „Fachplanungen“ auch der Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster genannt. Dies ist nach dem üblichen Sprachgebrauch des Planungsrechts mindestens missverständlich, wenn nicht unzutreffend: Der Flächennutzungsplan gem. §§ 5 ff. BauGB ist ein vorbereitender Raumplan für das gesamte Stadtgebiet, nicht aber ein Fachplan. 20. Zu F.2: Hier wird insgesamt vorgeschlagen, zur besseren Übersichtlichkeit eine Untergliederung nach den einzelnen Schutzgütern vorzunehmen (S. 56 ff.). 21. Zu F.4: Hier werden im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung „anderweitige Lösungsmöglichkeiten“ dargestellt. Die Darstellung deckt sich inhaltlich zum Teil mit A.4.2.2. Hierauf sollte Bezug genommen werden. 22. Zu F.6 (Überschrift): Dass die „Zusammenfassung“ ... „allgemein verständlich“ ist, wäre zu wünschen, sollte allerdings nicht behauptet werden. Es genügt als Überschrift „Zusammenfassung“. 23. Zu G: Hier handelt es sich um eine Darstellung, die nichts Neues bringt, sondern weitestgehend Argumente der Planrechtfertigung und der Vereinbarkeit mit Ausnahmen vom Integrationsgebot im Teil A wiederholt. Deshalb sollte überlegt werden, diese Darstellung radikal zu kürzen und im Wesentlichen nach oben zu verweisen. Dies gilt insbesondere für die Frage alternativer Standorte.	
280	**NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster, Dieter Reese, Marderweg 23, 24539 Neumünster - 15.10.2007** Als Verband für Umweltschutz nehmen wir zu den zur Zeit ausliegenden Planunterlagen wie folgt Stellung: Im Vertrauen auf die Beschlusslage der Ratsversammlung vom 15.11.2005 waren wir davon ausgegangen, dass der parallel zur Oderstraße verlaufende Redder unangetastet bleiben würde. Nach den jetzigen Planunterlagen ist jedoch vorgesehen, dass das Plangebiet für das DOC um die Flächen des Redders erweitert werden soll. Lt. grünordnerischem Fach-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** im Zuge der Entwurfsbearbeitung der Bauleitpläne hat sich herausgestellt, dass eine größere Grundstücksfläche benötigt wird, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Die vorgesehene Beseitigung des Redders ist im Umweltbericht und Grünordnerischen Fachbeitrag berücksichtigt

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	beitrag handelt es sich bei dem Redder um 1.049 ld. m, hinzukommen 291 m Knick.	und damit in die Ausgleichsermittlung aufgenommen worden.
	Der Redder ist nicht nur ein kulturhistorisches Element (so von der UNB beschrieben), sondern er hat seine besondere Bedeutung für die Fauna und Flora und letztlich auch als Gehölzbestand als Filterfunktion. Ebenso ist der Redder Teil des Wander- und Radweges zwischen Padenstadt-Kamp und der Boostedter Straße. Bei der seinerzeitigen Ausweisung / Erweiterung des Industriegebietes Süd wurde der Redder nicht ohne Grund (und mit maßgeblicher Forderung der NaturFreunde) erhalten und geschützt.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;** der Redder würde zukünftig zwischen einer stark befahrenen örtlichen Hauptverkehrsstraße und einer heranrückenden gewerblichen Nutzung liegen. Inwieweit er seine Filterfunktion unter diesen Umständen noch erfüllen würde, kann nicht abgeschätzt werden.
	Sollten Redder und Knick aus überwiegend planerischen Gründen keinen Bestand haben können, halten wir es umso bedeutungsvoller, Ausgleichsmaßnahmen über das angegebene Maß hinaus und in unmittelbarer Nachbarschaft (westlich der Altonaer Straße) zu planen und vorzunehmen. Insoweit unterstützen die NaturFreunde die Forderungen betroffener Anwohner im Stadtteil Wittorf.	**Die Anregung wird tlw. berücksichtigt.** Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend den rechtlichen Vorgaben (BauGB, BNatSchG) nicht zwingend im Plangebiet selbst oder direkt benachbart zum Plangebiet durchgeführt werden, sondern an geeigneter Stelle im Stadt- / Gemeindegebiet. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Stadtteil Wittorf im Bereich der „Krötenbek“ und auf der SWN-Fläche entsprechen somit den Vorgaben.
281	**Firma Nortex, vertreten durch Weißleder & Ewer, Notar – Rechtsanwälte, Walkerdamm 4 – 6, 24103 Kiel – 23.10.2007**	
	In vorbezeichneter Angelegenheit teilen wir Ihnen unter Hinweis auf die anliegend in Abschrift beigefügte Vollmacht mit, dass die Firma Nortex uns mit ihrer anwaltlichen Vertretung beauftragt hat. Namens und in Vollmacht der Firma Nortex machen wir gegen den Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster die folgenden Einwendungen geltend, die bei der weiteren Beschlussfassung uber den Bebauungsplan Nr. 118 zu beachten sein werden. Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 und der damit angestrebten Realisierung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) bzw. Factory-Outlet-Centers (FOC) am vorgesehenen Standort sprechen eine ganze Reihe Gründe. So würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in Gestalt seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden, - bereits aufgrund der mangelnden Ermittlung des planungsrelevanten Sachverhalts einem Abwägungsfehler unterliegen, genauso wie - aufgrund einer nicht ausreichenden Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB, - aufgrund der zu befürchtenden Erzeugung negativer städtebaulicher Entwicklungen durch Hervorrufen eines Trading-Down-Effekts im Stadtteil Neumünster-Wittorf, sowie - aufgrund eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Es ist nicht zutreffend, dass es an belastbaren Untersuchungsergebnissen bezüglich der Vorhabenauswirkungen auf den Textilfachhandel in Neumünster und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgen mangelt. Vom Büro Junker + Kruse wurde eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt, in die alle vorhabenrelevanten Faktoren Eingang fanden. Wie im Gutachten ausführlich erläutert, erfolgte die Umsatzumverteilungsberechnung im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis eines modifizierten Gravitationsmodells, in das vertiefend Kennwerte und Parameter zur sortimentsspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen rechnerisch eingestellt wurden. Die Eingangswerte des Modells wurden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zugänglich gemacht. Hierbei handelt es sich, wie auf S. 7 der Verträglichkeitsanalyse ausgeführt, im Einzelnen um: - Die erhobenen Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten. - Die Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten. - Den daraus resultierenden sortimentsgruppenspezifischen und summierten Umsatz der Anbieter / Standorte. - Die Widerstände (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Im Einzelnen tragen wir hierzu wie folgt vor.	- Den zu erwartenden Umsatz des geplanten FOC in verschiedenen Varianten. - Auf der Nachfrageseite: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die projektrelevanten Sortimente. Der Vorwurf der nicht ausreichenden Sachverhaltsermittlung ist somit nicht zutreffend. Unter Anwendung des differenzierten Gravitationsmodells wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich sowie der Stadt Neumünster selber zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. 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 sei. Zur den einzelnen Kritikpunkten am Gutachten des Büros Junker + Kruse sei auf die Ausführungen in den folgenden Kapiteln verwiesen.
	<u>A. Keine ausreichende Sachverhaltsermittlung – Gefahr eines Abwägungsdefizits bzw. einer Abwägungsfehleinschätzung</u> Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es bislang an hinreichend belastbaren Untersuchungsergebnissen über - nachteilige Auswirkungen der Etablierung eines Designer-Outlet-Centers auf den Textilfachhandel in Neumünster und - sich daraus ergebende negative städtebauliche Folgen mangelt. Da aus diesem Grunde der der beabsichtigten Planung zugrunde liegende Sachverhalt nicht in ausreichendem Maße ermittelt wurde, besteht die Gefahr, dass die im Rahmen des Planbeschlusses vorzunehmende Abwägungsentscheidung an einem rechtlich beachtlichen Fehler leiden würde. Nach der vom Bundesverwaltungsgericht sowohl für das Bauleitplanungs- als auch für das Fachplanungsrecht ent-	**<u>Die Ausführungen zur Flächenproduktivität werden nicht berücksichtigt.</u>** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	wickelten Abwägungsfehlerlehre, vgl. exemplarisch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 – IV C 21.74 –, zit. n. juris, ist eine Abwägungsentscheidung fehlerhaft, wenn die betreffende Gemeinde nicht alle bei der Abwägung relevanten Gesichtspunkte in die Abwägungsentscheidung einbezogen hat (Abwägungsdefizit), oder ihnen dabei nicht das ihnen zustehende Gewicht beigemessen hat (Abwägungsfehleinschätzung). Ein solcher Fehler liegt damit generell vor, wenn der planungsrelevante Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt wurde, da in diesem Fall ausgeschlossen ist, dass die Gemeinde alle planungsrelevanten Faktoren im Rahmen der Abwägung ausreichend berücksichtigt, vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 07.03.2006 – 10 D 10/04.NE -, zit. n. juris Bezogen auf die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 ist insofern zunächst festzustellen, dass in mehrfacher Hinsicht Anlass zur Kritik an dem dem Bebauungsplan Nr. 118 ausweislich Seite 29 der Planbegründung in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde liegenden Gutachten der Firma Junker & Kruse gibt. Dies betrifft insbesondere die dem Gutachten zugrunde liegenden Prämissen, und zwar hinsichtlich - der Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers, - der daraus resultierenden Verdrängungswirkung, sowie - der Umsatzherkunft. <u>I. Flächenproduktivität</u> Eine Überprufung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker & Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch	werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker + Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen <u>durchschnittlichen</u> Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der <u>durchschnittlichen</u> Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro/m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker + Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprufung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9, hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker & Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Fur die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen fur das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In Ihrem Gutachten fur das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Hohe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². <u>Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen.“</u> (Hervorhebung durch den Unterzeichner) Hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65 % höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da	breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung“ einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren“ FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- das geplante Designer-Outlet-Center in einer erheblich verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur BAB 7 liegen soll und - in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker & Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik – Fabrikverkauf, TextilWirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, S. 23 f., die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center . „mit durchschnittlich 6000 Euro pro m² an.“ Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will. Der Planung wird damit in dieser Hinsicht ein Sachverhalt zugrunde gelegt, der nicht den Tatsachen entspricht und damit zu einer ordnungsgemäßen Abwägungsentscheidung nicht herangezogen werden kann.	
	<u>II. Verdrängungswirkung / Bindung der Kundenumsätze</u> Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker & Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 - 14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone – und zwar in der unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten Designer-Outlet-Center – liegt auch der Standort der Traditionsfirma Nortex. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse von deren Kundenumsätzen binden. Selbst diese der Planung zugrunde gelegten Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker & Kruse zugrunde, sondern die der Überprufung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0 - 35,9 %, also verglichen mit der Un-	**<u>Die Ausführungen zur Verdrängungswirkung / Bindung der Kundenumsätze werden nicht berücksichtigt.</u>** Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus dem Gutachten der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. Hierzu wurde basierend auf Einwohnerzahlen und einem gemittelten Kaufkraftniveau für die drei Zonen des Einzugsgebietes (eigene Zoneneinteilung anhand der Zeit-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	tersuchung von Junker & Kruse mehr als das Doppelte, der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I – und damit auch bei der Firma Nortex – hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in der Zone I entfalten, mithin auch auf die Firma Nortex. Damit liegt auch in dieser Hinsicht dem Bebauungsplan Nr. 118 keine ausreichende und v. a. realistische Ermittlung des planungsrelevanten Sachverhalts zugrunde. Vor einer Beschlussfassung über den Plan sind daher weitere realitätsnahe Untersuchungen einzuholen, die hinsichtlich der Flächenproduktivität die Daten liefern, die eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung ermöglichen. Sofern dies nicht geschieht, wäre der Plan aufgrund eines beachtlichen Abwägungsfehlers nichtig. Die derzeitige Untersuchungslage kann nicht als ausreichende Sachverhaltsermittlung gewertet werden.	angaben 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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. 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.“ Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 3.4.2 - 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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 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 zum CIMA-Gutachten 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.“ - 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 keinster 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 und Kruse) und Marktpotenzialen je Zone (nach BBE) problematisch zu bewerten. - Auch innerhalb des nachfragebasierten Teils der Untersuchung sind Unklarheiten und mangelnde Detailschärfe

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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. **Fazit:** Bei den von der BBE ermittelten „Umsatzeinbußen“ handelt es sich nicht um Umsatzumverteilungsquoten, wie sie von Junker und 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 auf für die auf diesen Werten basierenden Schlussfolgerungen, worauf in Kapitel 3.4.5 näher eingegangen wird. Die von der BBE ermittelten Zahlen können somit nicht zur Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.
	III. Umsatzherkunft Im Gutachten der Firma Junker & Kruse wird ferner jedem Einwohner im Einzugsbereich ein gewisser Umsatzfaktor zugeschrieben (S. 32 des Gutachtens). Im Ergebnis wird daher die Umsatzherkunft der Kundenherkunft gleichgesetzt. Wenn dies richtig wäre, würden die Kunden ihr Geld heute dort ausgeben, wo sie auch leben. Auch diese Prämisse ist jedoch falsch. Richtig ist stattdessen, dass die Kunden ihr Geld bereits heute an anderen Standorten ausgeben. Insoweit kommt aber der von Junker & Kruse verifizierte (S. 54 des Gutachtens) hohe Zentralität der Stadt Neumünster Bedeutung zu. In den von der Designer-Outlet-Center-Ansiedlung betroffenen Branchen beträgt die Zentralität zwischen 163 und 262 %. Daran wird deutlich, dass die Stadt Neumünster bereits heute hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert. Mit anderen Worten: Viele Kunden, die im Umland leben, geben ihr Geld bereits heute in Neumünster aus. Folglich würde aber durch das Designer-Outlet-Center der Umsatz gerade nicht am jeweiligen Wohnort, sondern in der Stadt Neumünster verdrängt. Speziell hinsichtlich unserer Mandantin, der Firma Nortex, geht sogar das Gutachten der Firma Kruse & Junker von	**Die Ausführungen zur Umsatzherkunft werden nicht berücksichtigt.** Vor dem Hintergrund der umfangreichen Erläuterungen zur im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse angewandten Methodik (modifiziertes Gravitationsmodell) ist uns die genaue Ursache des Missverständnisses, das offensichtlich dem obigen Vorwurf zugrunde liegt, unklar. Im Erläuterungstext heißt es u. a.: „Daher werden in dem hier angewendeten modifizierten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter zur sortimentsspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.“ Auch wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse deutlich darauf hingewiesen, dass die Grundannahmen zur Umsatzherkunft lediglich „als Basis für die folgende Ermittlung von Umsatzumverteilungen [dienen]. Für die folgende Modellberechnung liegen die angebots- wie nachfrageseitigen Daten (Verkaufsflächen und Einzelhandelsumsätze, Kaufkraft) für den dargestellten Untersuchungsraum vor. Anhand der durchgeführten Modellberechnung ist eine Abbildung

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	„deutlich absatzwirtschaftlichen Auswirkungen" aus, insbesondere einer Umsatzverteilung von ca. 1,9 – 2,1 Mio. Euro (S. 55, 59 des Gutachtens), mithin einer Umsatzumverteilungsquote von 11 bis 13 %. Auch diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch, sondern deutlich zu niedrig angesetzt, werden jedoch ohne weitere Hinterfragung in die Planung – so die Ausführungen auf Seite 41 der Planbegründung in der derzeitigen Entwurfsfassung – übernommen. Demhingegen geht die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 15, davon aus, dass im Gesamtbereich Neumünster, zu welchem auch die Firma Nortex rechnet, die Verdrängungswirkung des geplanten Designer-Outlet-Centers in den auch für die Firma Nortex relevanten Marktsegmenten deutlich höher liegen wird, als von Junker & Kruse angenommen. So ist - im Segment Bekleidung / Wäsche mit einer Verdrängungswirkung von 18,7% und - im Segment Schuhe mit einer Verdrängungswirkung von 15,8 %. zu rechnen. Angesichts der Tatsache, dass der Standort der Firma Nortex in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Designer-Outlet-Center liegt, ist davon auszugehen, dass die Verdrängungswirkung des Centers auf die Firma Nortex noch einmal höher sein wird als hinsichtlich des Gesamtgebiets der Stadt Neumünster. Auch insofern liegen der derzeitigen Änderungsplanung fur den Bebauungsplan Nr. 118 mithin erhebliche Defizite bezüglich der vollständigen und v. a. richtigen bzw. realistischen Ermittlung des planungsrelevanten Sachverhalts zugrunde. Diese sind durch die Einholung weiterer Untersuchungen vor der Verabschiedung des Plans zu korrigieren. Konsequenz aus einer Perpetuierung dieses Umstandes wäre ansonsten die Abwägungsfehlerhaftigkeit des Plans und damit seine Nichtigkeit. <u>B. Keine ausreichende Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Über die nicht ordnungsgemäße Ermittlung des planungsrelevanten Sachverhalts hinaus würde dem Plan, sollte er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden, auch deshalb ein Abwägungsfehler zugrunde liegen, als dass abwägungsrelevante Belange nicht ausreichend berücksichtigt werden (Abwägungsfehleinschätzung bzw. Abwägungsdisproportionalität). Dies gilt insbesondere fur die bei der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB zu beachtenden Belange der Wirtschaft. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die	der sich verändernden Kaufkraftflüsse und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen innerhalb dieses Raumes in detaillierter Form möglich." Um es noch einmal deutlich zu formulieren: Es ist nicht zutreffend, dass die bestehenden Kaufkraftflüsse zwischen Angebots- und Nachfragestandorten vom Büro Junker + Kruse nicht berücksichtigt worden wären. Hinsichtlich des unter Bezugnahme auf die Ausführungen der CIMA vorgebrachten Vorwurfs, die für die Firma Nortex zu erwartenden Umsatzumverteilungen seien vom Büro Junker + Kruse deutlich zu niedrig angesetzt worden, wird noch einmal folgendes Zitat aus den Ausführungen der CIMA herangezogen: „Basierend auf der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse hat die CIMA (vorbehaltlich einer eigenen Verträglichkeitsuntersuchung) 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." In Kapitel 3.4.2 und 3.4.3 wurde bereits ausführlich darauf eingegangen, dass die zugrundeliegenden Annahmen der CIMA im Hinblick auf Vorhabenumsatz und Umsatzherkunft nicht haltbar sind. Insofern können die angeführten sog. „Verdrängungsquoten" nach CIMA nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse herangezogen werden. **<u>Die Ausführungen zu den Belangen der Wirtschaft werden nicht berücksichtigt.</u>** Die obigen Ausführungen bewegen sich zum Teil in einem rein spekulativen Bereich, insbesondere was die„bei einer Erhöhung der Umsatzherkunft aus Neumünster auf 20 % anstelle von 14 %" vermutete Erhöhung der „Verdrängungsquoten im Bereich Bekleidung von 9,5 bis 10,5 % auf 12,9 bis 14,3 %" oder den erwarteten „Gesamtrückgang der Umsätze bei den übrigen am Markt tätigen Firmen in den Segmenten Bekleidung und Schuhe in einer Größenordnung

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber - gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion fur die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt, und gebietet ferner, - dass die Bauleitplanung einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen sowie zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen schaffen muss, vgl. Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., Munchen 2007, § 1, Rn. 71. Diese gesetzgeberischen Vorgaben würden jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 nicht berucksichtigt. Zur mittelstandischen Wirtschaft in der Stadt Neumünster rechnet auch die Firma Nortex, die am Standort Neumünster auf eine langjährige Tradition zurückblicken kann und mit der Wirtschaftsgeschichte der Stadt der letzten Jahrzehnte eng verbunden ist. Aus der – wie auf Seite 6 ff. dieses Schreibens ausgefuhrt – fehlerhaften Herleitung der Umsatzherkunft und der Verdrängungswirkung des geplanten Designer-Outlet-Centers resultiert jedoch, dass die Firma Nortex als mittelständisches Unternehmen in der Stadt Neumünster bei einer Realisierung der Planung bzw. des Designer-Outlet-Centers unter erheblich negativen Folgen zu leiden hätte, die das Gutachten von Junker & Kruse derzeit negiert. So sollen vom Gesamtumsatz des durch den Bebauungsplan zu ermöglichenden Designer-Outlet-Centers von 72 Mio. bis 80 Mio. Euro nach Angaben von Junker & Kruse lediglich 10,2 bis 11,3 Mio. Euro im Stadtgebiet von Neumünster verdrängt werden. Das entspricht ca. 14 %. Für die Firma Nortex wird sogar von einem noch ein wenig niedrigeren Wert ausgegangen. Geht man richtigerweise hingegen davon aus, dass die Bewohner des Umlandes ihr Geld bereits heute in nicht unerheblichem Umfang - nicht im Umland, sondern - in der Stadt Neumünster ausgeben, folgt daraus, dass hier ein spürbar höherer Anteil des Umsatzes verdrängt werden wurde, als im Gutachten angenommen. Bereits bei einer Erhöhung der Umsatzherkunft aus Neu-	von 15 - 18 %“ durch das „Zusammenwirken der Ansiedlung von Dodenhof-Mode in Kaltenkirchen, dem Citti-Park in Kiel und des Designer-Outlet-Centers in Neumünster“ angeht, so dass eine sachliche Gegenargumentation hier nicht möglich ist. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um Werte aus den Stellungnahmen von CIMA oder BBE handelt. Wie in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich erläutert wurde, entsprechen auch die zitierten Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind die zitierten Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen hinsichtlich der zu erwartenden Vorhabensauswirkungen, wie beispielsweise die Behauptung, der Bebauungsplan würde „einen Wettbewerber einseitig bevorzugen, diesem eine ruinöse Wirkung auf die Firma Nortex und den übrigen Textilhandeln in der Region ermöglichen und damit auch das Gebot der Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung [...] ignorieren“. Ebenfalls wurde dargelegt, dass der Vorwurf der fehlerhaften Herleitung der Auswirkungen des Vorhabens durch das Büro Junker und Kruse nicht zutreffend ist. Die genannten Zahlen und die daraus abgeleiteten Behauptungen können nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich – so auch in der Stadt Neumünster selber – zu erwarten sind. Die inzwischen realisierten Vorhaben Dodenhof in Kaltenkirchen und CITTI-Park in Kiel sind nicht Bestandteil der lfd. Bauleitplanverfahren.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	münster auf 20 % anstelle von 14 % würden sich dabei die Verdrängungsquoten im Bereich Bekleidung von 9,5 bis 10,5 % auf 12,9 bis 14,3 % erhöhen. Dabei ist zu bedenken, dass im Textil-Facheinzelhandel der Break-Even-Point, also der Punkt, an dem Erlös und Kosten einer Produktion oder eines Produktes gleich hoch sind und somit weder Verlust noch Gewinn erwirtschaftet wird, erst bei etwa 85 % des Planumsatzes erreicht wird. Erst darüber beginnt die Gewinnzone. Praktisch heißt dies, - dass für derartige Fachgeschafte – so auch die Firma Nortex – bei Umsatzverlusten von 10 % der Betriebsgewinn auf ein Drittel reduziert wird und - dass sie bei Umsatzverlusten von mehr als 15 % in die Verlustzone gezwungen werden. Dass eine Verdrängungswirkung dieses Umfangs hinsichtlich der Firma Nortex realistisch ist, belegen die ebenfalls bereits erwähnten Daten der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 15, wonach bereits im Gesamtgebiet der Stadt Neumünster - im Segment Bekleidung / Wäsche mit einer Verdrängungswirkung von 18,7 % und - im Segment Schuhe mit einer Verdrängungswirkung von 15,8 % zu rechnen ist, wobei die Verdrängungswirkung für die in unmittelbarere Nachbarschaft gelegene Firma Nortex noch höher sein dürfte. Zusätzlich kommt vor diesem Hintergrund dem Umstand Bedeutung zu, dass es nicht nur durch das Designer-Outlet-Center zu einem Umsatzentzug in dieser Größenordnung käme, sondern dass bereits in jüngster Vergangenheit gewaltige Kaufkraftentzüge durch die Ansiedlung von Dodenhof-Mode in Kaltenkirchen und dem Citti-Park in Kiel stattgefunden haben. Auch die Kumulation solcher Auswirkungen dürfen bei der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan grundsätzlich nicht ausgeblendet werden, wie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts für das Land Brandenburg vom 26.03.2001 – 3 B 113/00.Z –, vollst. veröffentl. ausschl. in juris, belegt. Geht man daher davon aus,	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- dass der verfügbare Umsatz im Bekleidungs-Facheinzelhandel in Schleswig–Holstein bei ca. 900 Mio. bis 950 Mio. € pro Jahr liegt, - dass durch das Zusammenwirken der Ansiedlung von Dodenhof-Mode in Kaltenkirchen, dem Citti-Park in Kiel und des Designer-Outlet-Centers in Neumünster Bekleidungsumsätze in einer Größenordnung von 150 Mio. bis 200 Mio. Euro umgeschichtet werden, und - dass dies zu einem Gesamtrückgang der Umsätze bei den übrigen am Markt tätigen Firmen in den Segmenten Bekleidung und Schuhe in einer Größenordnung von 15 - 18 % führt, so liegt es auf der Hand, dass die Errichtung des Designer-Outlet-Centers der Tropfen sein würde, der das Fass zum Überlaufen bringt und damit sowohl für Nortex als auch für andere ortsansässige Textileinzelhandelsunternehmen zu einer akuten Existenzgefährdung führen würde. Damit würde der Bebauungsplan Nr. 118, sollte er in seiner jetzigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB zu beachtenden Belange der mittelständischen Wirtschaft nicht ausreichend berücksichtigen, sondern die gesetzgeberische Wertung unbeachtet lassen. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel – auch die Firma Nortex – überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Anstelle des vom Gesetzgeber von der Bauleitplanung geforderten Ausgleichs zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen will der Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung einen Wettbewerber einseitig bevorzugen, diesem eine ruinöse Wirkung auf die Firma Nortex und den übrigen Textilhandeln in der Region ermöglichen und damit auch das Gebot der Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL. Munchen, Stand: März 2007, § 1, Rn. 157, ignorieren. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden. Er würde entgegen der gesetzlichen Vorgaben nach	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB nicht der traditionsreichen mittelständischen Versorgung der Bevölkerung den Vorzug geben, sondern diese in die Verlustzone und damit mittelfristig in den Ruin treiben. C. Negative städtebauliche Folgen – Gefahr eines Trading-Down-Effekts durch Leerstände Käme es zu einem solchen Ruin der Firma Nortex, zöge dies darüber hinaus nicht nur den Verlust zahlreicher Arbeitsplätze sondern zudem – insbesondere im Stadtteil Wittorf – erhebliche negative städtebauliche Folgen nach sie. Dies gilt v. a. deshalb, - weil es entgegen der Annahme auf Seite 30 der Planbegründung in der derzeitigen Entwurfsfassung zu einem weiteren großflächigen Leerstand käme, und - weil Folgenutzungen in keiner Weise absehbar sind. Hinzuweisen ist diesbezüglich darauf, dass in Neumünster-Wittorf seit längerem zahlreiche Gewerbeflächen leer stehen. Beispiele sind - das Gelände hinter der Jet-Tankstelle (Bartram), - vordere Teil des TWN (Teppich-Werk-Neumünster)- Gebäudes, - das Spettmann-Gelände . und - Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes von Möbel Lutz. Es liegt auf der Hand, weiterer großflächiger Leerstand – insbesondere des Nortex-Geländes – den Trading-Down-Effekt in Teilen von Neumünster-Wittorf erheblich verstärken wurde. Auch hierbei handelt es sich um einen Belang, der im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 zu berücksichtigen ist, da dieser Effekt die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur gefährden kann. In dieser Hinsicht äußern sich beispielsweise das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim vom 03.03.2005 – 3 S 1524/04 –, NVwZ-RR 2006, S. 170, ferner das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 11.05.2005 – 8 C 10053/05 –, BRS 69 Nr. 35 (2005), sowie das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom	**Die Ausführungen zu den negativen städtebaulichen Folgen werden nicht berücksichtigt.** Der Standort „Nortex" ruft die in § 11 Abs. 3 BauNVO angesprochenen Auswirkungen hervor, denn er befindet sich weder in einem noch in der Nähe eines zentralen Versorgungsbereiches. Das Umfeld ist geprägt durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung. Der Standort „Nortex" liegt in einem festgesetzten Sondergebiet für „Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften". Am Standort Nortex sind planungsrechtlich abgesichert 11.200 m² Verkaufsfläche für Bekleidungsartikel und dazugehörige Randsortimente (Schuhe, Lederwaren, Reiseutensilien bis zur Grenze der Großflächigkeit) zulässig; vorhanden sind ca. 9.200 m² Verkaufsfläche für Bekleidungsartikel. Das dortige Angebot dient nicht der Grundversorgung der Bevölkerung Neumünsters. Daher sind die vorhabenbedingten Auswirkungen auf ‚Nortex' als rein wettbewerblich und ohne städtebauliche Relevanz einzuordnen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die obigen Ausführungen auf nicht haltbaren Grundannahmen im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens fußen, wie in den vorangegangenen Begründung zu den Anträgen ausführlich erläutert wurde. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster wird die Firma Nortex als bestehender Betrieb - mit einem Sonderstatus (Karte – Sonderstandort Typ B und im Grundsatz 1) – angeführt. Die Firma Nortex genießt Bestandsschutz und die damit implizit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten. Der Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten wird durch das Einzelhandelskonzept vorgegeben. Nach Auffassung der Stadt Neumünster sind die Auswirkungen auf die Firma Nortex nicht so gravierend wie behauptet, so dass es am Standort auch nicht zu Trading-Down-Effekten kommen wird. Selbst wenn die Firma Nortex wider Erwarten doch schließen sollte, ist es keine gesetzmäßige Selbstverständlichkeit, dass es zu Trading-Down-Effekten kommen würde. Mit einer Rahmenplanung und ggf. erschließender Bauleitplanung könnten für den Standortbereich neue Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt bzw. entwickelt werden. Die angeführten Leerstände an der Altonaer Straße sind auch darauf zurückzuführen, dass seitens der Projektentwickler / Eigentümer als Nachfolgenutzung für die Gewerbeimmobilien in der Regel nur eine Einzelhandelsnutzung vorgeschlagen wird und andere Alternativen aus „Kostengründen" verworfen werden; das Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht im Widerspruch zu diesen Entwicklungsabsichten. Trading-Down-Effekte lassen sich dadurch nicht begründen, da sowohl in der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeits-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	29.01.1997 – 11 A 2980/94 –, BRS 59 Nr. 27 (1997), wobei letzteres betont, dass ein Trading-Down-Effekt gerade auch hinsichtlich vorhandener attraktiver Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich relevant ist. Diese zu befürchtenden negativen städtebaulichen Entwicklungen werden bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 118 mithin zu berücksichtigen sein und der Bebauungsplan dementsprechend anzupassen. <u>D. Verletzung des Rücksichtnahmegebots</u> Aus ähnlichen Gründen, wie sie auf den Seiten 10 ff. dieses Schreibens bereits hinsichtlich der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB benannt wurden, würde das In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung sowie die Realisierung der Planung in Gestalt des Designer-Outlet-Centers ferner gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Dieses durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelte Gebot hat nicht nur bei der Entscheidung über konkrete Bauvorhaben Berücksichtigung zu finden, sondern auch im Rahmen der Bauleitplanung. Es steuert die durch die Planung vorgenommene Um- und Ausformung der vorgegebenen Situation und kennzeichnet die Planung als einen „Versuch, planerische Entscheidungen in ihre Umgebung einzubetten und auf diese Weise das eine dem anderen angemessen .zuzuordnen’“, vgl. Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., Munchen 2007, § 1, Rn. 122. Anerkannt ist nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.03.2002 – 4 CN 14/00 –, BVerwGE 116, S. 144, dass die Bauleitplanung keine enteignende Wirkung auf dem Plangebiet benachbarter Grundstücke haben darf. Das Bundesverwaltungsgericht betont in besagter Entscheidung darüber hinaus: „Das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 6 BauGB vermittelt den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebiets eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als geringfügig sind.“ Eine solche – der Enteignung zumindest vergleichbare – Wirkung, die in einem adäquaten Kausalzusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 118 stünde und keine nur geringfügigen Auswirkungen hätte, ist jedoch für das Grundstück der Firma Nortex, auf welchem diese ihren Textilmarkt betreibt, keinesfalls auszuschließen.	analyse wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Standort „Wittorf“ untersucht worden ist und keine dementsprechenden Ergebnisse ermittelt wurden. **<u>Die Ausführungen zur Verletzung des Rücksichtnahmegebots werden nicht berücksichtigt.</u>** Auch in diesem Zusammenhang gilt, dass die obige Argumentation auf nicht haltbaren Grundannahmen im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens fußt, wie in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich erläutert wurde. Entgegen den Ausführungen verstößt die Planung nicht gegen das Rücksichtnahmegebot. Das Bauplanungsrecht ist wettbewerbsneutral, es dient nicht dazu, unmittelbar den Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Handels zu bewirken. Nichts weniger als dies wird aber durch den Vortrag für die Firma Nortex verlangt. Die Firma Nortex verfügt insgesamt über 11.200 m² planungsrechtlich abgesicherte Einzelhandelsflächen, auf denen sie Textilien anbietet und verkauft. Der Standort der Firma Nortex ist nicht integriert, ist seinerseits also nicht vorrangig innenstadtdienlich. Die gesamte zitierte Literatur und Rechtsprechung zeichnet sich dadurch aus, dass sie auf den vorgenannten Sachverhalt in der angestrebten Allgemeinheit nicht anwendbar ist. Die Stadt hat mit Hilfe des Gutachtens von Junker + Kruse die von der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung ausgehenden Beeinträchtigungen untersuchen lassen und stellt diese (selbstverständlich) in die Abwägung ein. Die Beeinträchtigung hat nach dieser Untersuchung nicht den von der Firma Nortex behaupteten Umfang. Vielmehr ist richtiger, von einer Umsatzumverteilungsquote von 11 % bis 13 % auszugehen. Die Argumentation der Firma Nortex würde dazu führen, dass keine Bebauungsplanausweisung zulässig wäre, die (rein wettbewerbsrechtlich) einen anderen Einzelhandelsbetrieb oder einen anderen Gewerbebetrieb bei einer entsprechenden Entwicklung beeinträchtigen könnte. Damit würde die Bauleitplanung unzulässigerweise in die an sich bestehende, aus Artikel 14 ableitbare Baufreiheit eingreifen, im Übrigen auch gegen Artikel 12 GG und die daraus abgeleiteten beruflichen Entwickungsmöglichkeiten verstoßen. Kein „Lidl“ oder „Aldi“ dürfte zugelassen werden, weil er bestehende kleine Einzelhandelsbetriebe („Tante Emma-Laden“) stets und auf Dauer verdrängt. Es ist zu wiederholen: Die Stadt hat die Belange der Firma Nortex gesehen, diese im Rahmen der Verträglichkeitsstudie untersucht und gewichtet. Die Stadt wird außerdem parallel zu hier interessierenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Wie bereits auf den Seiten 10 ff. dieses Schreibens dargelegt, bestehen hinreichend konkrete Anhaltspunkte dafür, dass im Falle der Realisierung der Planung die Firma Nortex mit hoher Wahrscheinlichkeit dauerhaft in die Verlustzone gezwungen würde und sie daher kurz- oder mittelfristig ihr Geschäft nicht mehr betreiben könnte. Da aufgrund der relativ engen Festsetzungen des für ihr Grundstück geltenden Bebauungsplans Nr. 123 eine vergleichbare Alternativnutzung kaum wirtschaftlich möglich ist, wäre die Firma Nortex darüber hinaus gezwungen, nicht nur ihr Geschäft aufzugeben, sondern auch ihr Grundstück nicht weiter wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen. Der Bebauungsplan Nr. 118 bzw. die Realisierung seiner derzeitigen Entwurfsfassung würde damit eine Wirkung auf die Firma Nortex haben, die in ihrer Schärfe und in ihrem Gewicht einer enteignenden Wirkung im Sinne der erwähnten Rechtsprechung durchaus gleich käme. Zumindest kann nicht davon gesprochen werden, dass diese Auswirkungen der Planung nur geringfügig wären. Dies gilt auch unter dem Aspekt, dass es nach unserem Verständnis auch nicht mit der gebotenen Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL. München, Stand: März 2007, § 1, Rn. 157, vereinbar ist, - wenn auf bauplanerischem Wege nicht nur die Voraussetzungen fur einen Verdrängungswettbewerb zu lasten des ortsansässigen Textilfacheinzelhandels geschaffen werden, sondern - wenn die Bauleitplanung zudem noch aktiv dazu beiträgt, unter Verletzung der Chancengleichheit die Wettbewerbsposition der ortsansässigen, vor allem mittelständisch geprägten Textilhändler gegenüber dem Designer-Outlet-Center zu verschlechtern. Eben hierzu würde es aber kommen, - wenn im Designer-Outlet-Center eine breite Palette von Produkten zugelassen und auch ein kleinteiliger Verkauf – etwa durch Shops – ermöglicht wird, und - wenn dagegen der Firma Nortex vergleichbare Verkaufsmöglichkeiten vorenthalten werden. Dies ist umso bedeutsamer angesichts dessen, dass im Zeitalter der agglomerierten Zentren – seien es Factory-Outlet-Center oder klassische Malls wie Citti – die Bereitschaft der Verbraucher zum Besuch von nur aus wenigen Segmenten bestehenden Einkaufsstätten immer stärker abnimmt.	eines Einzelhandelskonzepts dafür Sorge tragen, dass eine entsprechende Entwicklung der Innenstadt von Neumünster ermöglicht und gesichert wird. Dabei wird auch eine Rolle spielen, dass die Firma Nortex mit ihrer Einzelhandelsfläche nicht zur eigentlichen Innenstadt von Neumünster gehört, sondern von ihr selbst in Richtung auf die Innenstadt negative Auswirkungen ausgehen. Aus all dem ergibt sich, dass keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vorliegt und die durch diesen Bebauungsplan ermöglichte Ansiedlung keinen Bedenken begegnet.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Bei Realisierung der Planung aufgrund eines Beschlusses des Bebauungsplans Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung würde sich die Stadt Neumünster als planende Kommune damit quasi zum Instrument des Designer-Outlet-Center-Betreibers machen und von staatlicher Seite aus die Voraussetzungen für einen Verdrängungswettbewerb gegenüber der Firma Nortex schaffen, dem die Firma Nortex aufgrund der ihr zuteil werdenden Benachteiligungen nicht gewachsen sein könnte. Damit würde die Stadt die Grenze des Art. 12 Abs. 1 GG überschreiten, der zwar keinen Schutz vor Konkurrenz bietet, es aber jedenfalls ausschließt, dass der Staat sich in einer Weise in den Wettbewerb einmischt, dass ein Wettbewerber von staatlicher Seite unmittelbar oder auch mittelbar einseitig bevorzugt wird, während ein anderer Mitbewerber durch die staatlich gebilligte und mit hervorgerufene Wettbewerbsverzerrung in den Ruin getrieben wird. Für eine Beeinträchtigung des – auch der Firma Nortex als inländische juristische Person des Privatrechts – durch Art. 12 Abs. 1 GG zustehenden Rechts auf freie Berufsausübung genügt nach dem Beschluss des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 25.03.1992 – 1 BvR 298/86 –, BVerfGE 86, S. 28, 37, insofern bereits, dass „durch staatliche Maßnahmen der Wettbewerb beeinflusst und die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dadurch behindert wird.“ Ausdrücklich gilt dieser Grundsatz, wie der Beschluss des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 12.06.1990 – 1 BvR 355/86 –, BVerfGE 82, S. 209, 223 f., sowie das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.04.1985 – 3 C 34/84 –, BVerwGE 71, S. 183, 191, betonen, auch für die staatliche Begünstigung von Konkurrenten, insbesondere durch staatliche Planungsentscheidungen, was auch die einschlägige Literatur anerkennt, vgl. Jarass in: Jarass/Pieroth, Grundgesetz, Kommentar, 7. Aufl., München 2004, Art. 12, Rn. 15. Aufgrund eines solchen die Grenzen des Art. 12 Abs. 1 GG überschreitenden und von staatlicher Seite ermöglichten Verdrängungswettbewerbs würde eine Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung ebenso die Grenzen der Verhältnismäßigkeit überschreiten. Damit erweist sich die auf Seite 41 der derzeitigen Entwurfsfassung der Planbegründung aufgestellte Bemerkung, hinsichtlich des Standorts der Firma Nortex am Grünen Weg sei die Planung	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	„in erster Linie unter absatzwirtschaftlichen und nicht unter städtebaulichen Aspekten zu betrachten“, als nicht haltbar. Vielmehr würde durch die Planung aufgrund ihrer nicht mit Art. 12 Abs. 1 GG vereinbaren Auswirkungen gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen, welches letztendlich nichts weiter ist als ein Ausfluss bzw. eine Konkretisierung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, vgl. Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 122, so dass die Auswirkungen auf die Firma Nortex sowie ihren Standort am Grünen Weg städtebauliche Relevanz haben. Um die im Falle einer Zulassung des Designer-Outlet-Centers anstehende existenzgefährdende Benachteiligung von Nortex etwas abzumildern fordern wir daher für unsere Mandantin dringend, - die Erweiterung der Bruttogeschossfläche von 17.700 auf 20.000 m² und hiervon - 5.000 m² für Artikel des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs weitere 15.000 m² für Artikel des mittel- und des langfristigen Bedarfs. Durch konkretere Sortimentsbeschränkungen würde dem Standort die erforderliche Flexibilität genommen werden, um den raschen Veränderungen und dem daraus folgenden Anpassungsbedarf des Marktes entsprechen zu können. Zudem stellt auch der Schutz der Innenstadt keinen Rechtfertigungsgrund dafür dar, - einerseits – im im Falle des Designer-Outlet-Centers – auf entsprechende Einschränkungen zu verzichten, und - andererseits - im Falle von Nortex als hauptbetroffenem Mitbewerber – entsprechende Restriktionen aufrechtzuerhalten, und damit im Ergebnis auf bauplanerischer Ebene gerade keine Wettbewerbsgleichheit durchzusetzen, sondern mit zweierlei Maß zu messen. <u>E. Zusammenfassung</u> Wie nunmehr umfassend dargelegt, leidet der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung unter erheblichen Defiziten. So - ist bereits die Ermittlung des planungsrelevanten Sachverhalts nicht ordnungsgemäß erfolgt, da das der Planung hinsichtlich der Auswirkungen einer Realisierung des Designer-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Outlet-Centers auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Neumünster, insbesondere die Firma Nortex, zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker & Kruse bezüglich - der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, - der daraus resultierenden Verdrängungswirkung für den übrigen Einzelhandel sowie - der Umsatzherkunft keine realistischen Daten liefert und der Plan daher auf falschen Sachverhaltsannahmen beruht. Ferner - berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung die Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB nicht in ausreichendem Maße, - erzeugt die Planung Gefahren erheblicher städtebaulich negativer Auswirkungen im Stadtteil Neumünster-Wittorf durch Hervorrufen erheblicher Leerstände und eines daraus resultierenden Trading-Down-Effekts und - verstößt die Planung gegen das Rücksichtnahmegebot, insbesondere aufgrund eines Verstoßes gegen die Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts und der staatlichen Ermöglichung für die Firma Nortex und den weiteren Einzelhandel ruinösen und durch die Planung zugunsten des Designer-Outet-Centers unzulässig verzerrten Verdrängungswettbewerbs. Diese Belange werden bei der weiteren Planung aufgrund ihrer planungsrechtlichen Relevanz, welche auch die zitierte Rechtsprechung und Literatur belegen, zu beachten sein. In seiner derzeitigen Entwurfsfassung darf der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster daher nicht verabschiedet werden. <u>F. Konsequenzen eines Beschlusses der derzeitigen Entwurfsplanung</u> Sofern der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster ohne Berücksichtigung der dargestellten Belange unverändert gegenüber seiner derzeitigen Entwurfsfassung verabschiedet würde, würde die dem Planbeschluss zugrunde liegende Abwägungsentscheidung unter rechtlich relevanten Abwägungsfehlern leiden, und zwar - aufgrund der nicht ausreichenden Sachverhaltsermittlung in der Form des Abwägungsdefizits bzw. der Abwägungsfehleinschätzung, sowie	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- aufgrund - der nicht ausreichenden Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB, - des Hervorrufens negativer städtebaulicher Entwicklungen in der Form eines Trading-Down-Effekts in Wittorf und - des Verstoßes gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot und den Grundsatz der Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung in der in der Form eines Abwägungsdefizits bzw. einer Abwägungsdisproportionalität. Konsequenz dieser im Sinne der vom Bundesverwaltungsgericht fur den Bereich der Bauleitplanung und der Fachplanung entwickelten Abwägungsfehlerlehre, vgl. exemplarisch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 – IV C 21.74 –, zit. n. juris, wäre, die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster. Unsere Mandantin würde in diesem Falle gezwungen sein, dies unter Inanspruchnahme obergerichtlicher Hilfe im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO zu rügen und die Nichtigkeit des Plans gerichtlich feststellen zu lassen, was sie ggf. auch tun würde.	
	Zur Vermeidung solcher Abwägungsfehler und der daraus resultierenden Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster erlauben wir uns abschließend einige Vorschläge zu unterbreiten, die es auch ermöglichen, die durch die Planung zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie die unzumutbaren bzw. rücksichtslosen Auswirkungen auf unsere Mandantin, die Firma Nortex, zumindest abzumildern. In den Bebauungsplan Nr. 118 sollten daher folgende Festsetzungen aufgenommen werden: 1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschränken. Begründung: Der Charakter als Designer-Outlet-Center und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Hersteller hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde. 2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (65 % der Gesamtverkaufsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer- Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu den Ziffern 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 7. sind durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.** 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 nicht in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. Darüber hinaus wurde – ergänzend 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. Begründung: Wie zuvor ausgeführt und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers eine für Neumünster ‚aufsattelnde' Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen.“ Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet-Centers aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand – und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren – aus Designer-Produkten besteht. Ansonsten würde es sich nicht mehr, wie die Planbegründung auf Seite 17 der derzeitigen Entwurfsfassung ausführt, um eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels handeln, sondern um ein gewöhnliches Einkaufszentrum, vgl. Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory- Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 581, sowie Bönker, Planung und Genehmigung von Factory-Outlet-Centern – dargestellt anhand der Rechtslage in Nordrhein-Westfalen, BauR 1999, S. 328, 329. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegenüber dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Vertriebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihren Ausführungen vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790/2003/DS) zugestanden, in welchen es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des Designer-Outlet-Centers gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. a. reguläre Handelsware anzubieten.	Angebotes unterstützt werden kann. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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: - 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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,

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65 % der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker & Kruse gemachten Vorgaben entspricht. 5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. Begründung: Für ein Designer-Outlet-Center ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikläden besteht. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden. Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker + Kruse ein wesenstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet. 7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten und ähnliches, dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im Bebauungsplan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam vertraglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden. Dies sollte insbesondere durch regelmäßige, mindestens vierteljährliche, Kontrollen durch unabhängige Gutachter geschehen, beispielsweise eine Universität, nicht jedoch durch die Firma Junker & Kruse, die bereits ein über weite Strecken nicht nachvollziehbares Gutachten zu den Auswirkungen des Bebauungsplans Nur. 118 verfasst haben. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen – auch auf die Firma Nortex – vermieden werden. Nach alledem ist die dem Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster zugrunde liegende Planung vor Beschluss des Bebauungsplans noch einmal grundlegend und unter Beachtung der nunmehr vorgebrachten Belange zu überdenken und entsprechend anzupassen.	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. Im Zusammenhang mit dem Vorwurf der „unzumutbaren bzw. rücksichtslosen Auswirkungen“ auf die Firma Nortex sei zudem darauf verwiesen, dass die Firma Nortex im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb und wichtiger Baustein des gesamtstädtischen Angebotsspektrums in Neumünster herausgestellt wurde. Dementsprechend wurde im Einzelhandelskonzept festgelegt, dem Betrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Bestandsschutzes einzuräumen, um die betriebliche Standortsicherung zu ermöglichen. Der Vorwurf des rücksichtslosen Vorgehens gegenüber der Firma Nortex ist somit nicht zutreffend.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
282	**Nortex Mode-Center, Grüner Weg 9 – 11, 24539 Neumünster – 24.10.2007** In Ergänzung zu den Ihnen bereits übersandten Einwendungen unseres anwaltlichen Vertreters zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir Ihnen als Unternehmen auf diesem Wege unsere tiefe Besorgnis hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung auf unser Unternehmen und die von uns befürchteten Strukturbrüche (Arbeitsplatzverluste, Betriebsstilllegungen) mitteilen.	
	Dabei empfinden wir vor allem die dem FOC eingeräumte faktische Monopolstellung in Bezug auf Flächengrößen und Sortimente in Verbindung mit der Verwehrung von Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten für unser Unternehmen als ungerechtfertigte Benachteiligung und als Eingriff in unsere unternehmerische Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherstellung der notwendigen Wettbewerbsfähigkeit. Die Begründung, dass es sich bei dem FOC um eine besondere Form des Einzelhandels handelt, überzeugt nach heutigem Wissenstand in keiner Weise. Bereits die weichen Formulierungen zu Verkäufen von Überschussproduktionen und Waren, die zu Markttestzwecken angefertigt wurden, erlauben eine weitgehende Interpretation und öffnen ganz herkömmlichem Warenvertrieb Tür und Tor. Wir meinen, dass die heute vorliegenden Erkenntnisse den eindeutigen Schluss zulassen, dass ein FOC „normaler" großflächiger Einzelhandel ist, der planerisch auch im Kern so behandelt werden sollte. Auch in den bisher bekannt gewordenen Absichten hinsichtlich der Kontrollen im FOC sehen wir einen mangelnden Willen zur tatsächlichen Beschränkung des FOC in seinen Vertriebsmöglichkeiten. Angesichts der Abfolge von Kollektionen und Produktlinien sowie den schnellen Reaktionszeiten im Markt kann eine Überprüfung der Einhaltung von Beschränkungen im Hinblick auf das Alter der Waren und ähnliche Merkmale im 2-Jahresrhythmus keine Wirkung entfalten. Hier entspricht eine vierteljährliche Kontrolle durch unabhängige Warenfachleute den notwendigen Anforderungen, wenn eine effiziente Überprüfung gewollt ist. Eine weitere Argumentation die uns irritiert, und die wir auch nicht nachvollziehen können, besteht in der Behauptung, dass das FOC im Wesentlichen auf die Schließung von Angebotslücken abzielt. Zum einen widerspricht diese These selbst den im Einzelhandelskonzept von Junker + Kruse getroffenen Aussagen zur Quantität und Qualität der Stadt Neumünster in den einschlägigen Sortimenten, die durchweg als überdurchschnittlich gut angesehen wird. Auch beim besten Willen ist für uns daher nicht erkennbar, wie die geplante Fläche des FOC auch nur ansatzweise mit Marken und Produkten von Herstellern gefüllt werden soll, die derzeit am Standort Neumünster nicht erhältlich sind. Wir gehen vielmehr davon aus, dass es zu massiven Angebots- und Sortimentsüberschneidungen kommen wird.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Bei einer Verkaufsfläche von ca. 240.000 m² in Neumünster, lt. Entwurf der Kernaussagen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom September 2007, kann nicht von einer Monopolstellung des geplanten DOC in Bezug auf Flächengrößen und Sortimenten die Rede sein. In den Sortimentsbereichen Bekleidung, Wohneinrichtung / Heimtextilien und Glas / Porzellan / Keramik gibt es mehrere größere Anbieter. Die Firma Nortex mit ihren planungsrechtlich abgesicherten 11.200 m² Verkaufsfläche – für innenstadtrelevante Sortimente – genießt Bestandsschutz mit den sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegeben. Im Rahmen des Zwischenberichtes zum Einzelhandelskonzept wird 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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 - 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),

	Anregungen	**Antrag** / Begründung

Der in Aussicht gestellte positive Beschäftigungseffekt ist ebenfalls nicht zu erwarten. In aller Regel ist an Standorten, an denen vergleichbare Ansiedlungen erfolgt sind, zu beobachten, dass entweder ein realer Verlust von qualifizierten Arbeitsplätzen eintritt, bzw. das sich eine Umwandlung von Vollzeitarbeitsplätzen in Teilzeitbeschäftigungen mit geringerer Qualifizierung und Entlohnung vollzieht. Ein per saldo positiver Effekt ist jedenfalls aufgrund der Umverteilungseffekte und der absehbaren Verluste im Facheinzelhandel nicht darstellbar.

Bei Würdigung aller Aspekte bitten wir Sie daher eindringlich, die bestehenden Planungen grundsätzlich zu überdenken bzw. die geplante Ansiedlung jedenfalls auf ein Maß zu reduzieren und zu beschränken, das den übrigen Marktteilnehmern die Chance auf einen fairen Wettbewerb bietet.

Anlage

	FOC	Nortex
Durchschnittliche Größe	250 m²	
Höchstgröße	1.250 m²	
Gesamtverkaufsfläche FOC	m²	m²
Schuhe / Lederwaren	2.500	800
Sportartikel	2.000	
Wohneinrichtung / Heintextilien	1.000	
Glas / Porzellan / Keramik	1.000	
Uhren / Schmuck / Accessoires	500	
Souvenirs / Kioskwaren	200	
Schokolade / Süßigkeiten	70	

- 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).

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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können

- die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale
- die Sortimentsstruktur,
- die Preisstruktur der angebotenen Waren,
- das Alter des Warensortiments sowie
- das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter

überprüft werden.

- 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.

Im Zusammenhang mit dem Vorwurf der „unzumutbaren bzw. rücksichtslosen Auswirkungen“ auf die Firma Nortex

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		sei zudem darauf verwiesen, dass die Firma Nortex im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb und wichtiger Baustein des gesamtstädtischen Angebotsspektrums in Neumünster herausgestellt wurde. Dementsprechend wurde im Einzelhandelskonzept festgelegt, dem Betrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Bestandsschutzes einzuräumen, um die betriebliche Standortsicherung zu ermöglichen. Der Vorwurf des rücksichtslosen Vorgehens gegenüber der Firma Nortex ist somit nicht zutreffend.
283	**Nortex Mode-Center, Grüner Weg 9 – 11, 24539 Neumünster – 24.10.2007** Im Kontext unserer bisherigen Einwendungen und unter Hinweis auf die geführte Korrespondenz möchten wir zwei Anliegen in eigener Sache bereits heute beantragen bzw. Sie bitten, die dafür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Wenn wir davon ausgehen müssen, dass das FOC in Neumünster in reduzierter und entsprechend unseren Einwendungen „verträglicher“ Form realisiert wird, möchten wir zur Wahrung unserer Wettbewerbschancen zwei konkrete Anliegen formulieren.	
	1. Wir beantragen die Erlaubnis zur Errichtung eines ausreichend dimensionierten Werbeschildes im Sichtzusammenhang mit dem FOC an einem gut einsehbaren Standort.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Zuständig für die Genehmigung eines Werbeschildes, dessen Standort noch zu klären wäre, sind die Fachdienste Bauaufsicht und Tiefbau (Straßenverkehrsbehörde).
	2. Im Zuge der Einrichtung eines Shuttle-Verkehrs benötigen wir zur Wahrung unserer Interessen eine Bushaltestelle in unmittelbarer Zuordnung zu unserem Betriebsstandort im „Grünen Weg“. Wir bitten Sie eindringlich, unser diesbezügliches Anliegen zu verfolgen und entsprechende Voraussetzungen zur Umsetzung zu schaffen.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Die Einrichtung einer Bushaltestelle ist mit dem möglichen Betreiber des Shuttle-Verkehrs abzustimmen.
284	**Rendsburg-Marketing e. V. vertreten durch Weißleder & Ewer, Notar – Rechtsanwälte, Walkerdamm 4 – 6, 24103 Kiel – 26.10.2007** In vorbezeichneter Angelegenheit dürfen wir Ihnen unter Verweis auf die anliegend übersandte Vollmacht mitteilen, dass uns der Verein RD-Marketing e. V. mit seiner anwaltlichen Vertretung beauftragt hat. Gegen den Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster erheben wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten die nachfolgenden Einwendungen. Insofern wird dargelegt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesetzt,	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde und - die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten würde. Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig.	
	I. Aufgabe des Vereins RD-Marketing e. V. Zum besseren Verständnis der für unseren Mandanten vorgebrachten Einwendungen sei kurz dessen Tätigkeit bzw. Vereinszweck beschrieben. Der Verein RD-Marketing e. V. wurde im Jahre 2003 gegründet mit dem Ziel, auf veränderte Rahmenbedingungen in gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Bereichen durch Entwicklung und Umsetzung neuer Konzepte zu reagieren. Mit neuen Formen der Zusammenarbeit, Bündelung vorhandener Ressourcen, Abbau bürokratischer Strukturen und Entwicklung von mehr Gemeinsinn sollen im Raum Rendsburg Stadt und Region gefördert, vorangebracht und weiter entwickelt werden. Unter Mitwirkung ortsansässiger Institutionen, Unternehmen und Personen aus Wirtschaft, Handel, Politik, Verwaltung, Freizeit, Soziales, Kultur, Jugend, Senioren und Familie entwickelt der Verein Konzepte, auf welche Weise Rendsburg und das Umland den Herausforderungen in Gegenwart und Zukunft stellen können. In verschiedenen Arbeitsgruppen werden regelmäßig die unterschiedlichen Themenbereiche auf der Grundlage des RD-Marketing-Leitbildes behandelt, diskutiert und daraus Handlungskataloge und konkrete Maßnahmen entwickelt. Beim regen Austausch wird eine gemeinsame Umsetzung von Projekten mit allen Beteiligten angestrebt. Auf diese Weise sollen Synergien besser genutzt werden. Unter anderem gehören dem Verein insgesamt 178 Unternehmen verschiedenster Branchen an, die nahezu ausnahmslos ihren Sitz in Rendsburg oder in einer der Gemeinden der Umgebung haben, beispielsweise in Osterrönfeld, Büdelsdorf, Westerrönfeld, Flintbek, Hamdorf, Fockbek, Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Westensee oder auch in der Landeshauptstadt Kiel. Unter anderem finden sich unter den Vereinsmitgliedern - Modehäuser, - Geschäfte des Textil- und Bekleidungsgewerbes, - Schuhgeschäfte, - Ledergewerbe, - Einzelhändler, - Porzellan- und Haushaltswarenhändler, - Geschenkartikelhändler, - Juweliere, - Apotheken,	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	- Unternehmen des Beauty-Gewerbes, - Gesundheitsunternehmen, - Gastronomieunternehmen, - Einrichtungshäuser und Unternehmen verschiedener anderer Branchen sowie Freiberufler. Gerade diese Vereinsmitglieder haben es sich zum Ziel gesetzt, durch gemeinsame Aktionen und koordiniertes Handeln den Einzelhandelsstandort Rendsburg weiterhin für Kunden attraktiv zu halten, dessen Attraktivität weiter zu verbessern und solche Entwicklung auch in den im Rendsburger Umland gelegenen Gemeinden bzw. der Region Rendsburg zu ermöglichen und zu fördern. Diese Pläne würden durch die Errichtung des mit dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster geplanten Designer-Outlet-Centers empfindlich gestört bzw. unmöglich gemacht, da es bei einer Verwirklichung der Planung, wie im Folgenden ausgeführt werden wird, dazu kommen wird, dass die im Verein Rendsburg Marketing e. V. organisierten mittelständischen Unternehmer ihre Versorgungsfunktionen nicht mehr wahrnehmen könnten, die ihnen z. B. durch § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB zugewiesen wird, und insofern auch ein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot nahe liegt. Dies wird bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 118 zu beachten sein.	
	<u>II. Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB</u> Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden auf einander abzustimmen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden, in denen ein Großteil der in unserem Mandanten organisierten mittelständischen Einzelhandelsunternehmen seinen Geschäftssitz hat, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. Für einen Hinweis hierauf im Rahmen einer Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB, wie wir sie für unseren Mandanten abgeben, schadet es dabei nicht, dass das durch § 2 Abs. 2 BauGB normierte interkommunale Abstimmungsgebot nur die von der Planung betroffenen Nachbargemeinden berechtigt bzw. schützt. Aufgrund der Objektivität des Verfahrens zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB sind nicht allein Gemeinden darauf beschränkt, eine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots zu rügen. Jedermann, auch unserem Mandanten, ist es möglich, im Rahmen einer Stellungnahme jedenfalls darauf hinzuweisen, dass das interkommunale Abstimmungsgebot durch die Bauleitplanung in der bei Auslegung des Plans vorliegenden Entwurfsfassung nicht ausreichend beachtet wird.	**<u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u>** Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. Auf die einzelnen Aspekte der Argumentation wird in den folgenden Kapiteln eingegangen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Das Abgeben von Stellungnahmen und damit auch der Hinweis auf die mögliche Rechtswidrigkeit einer Planung, sollte sie in der ausgelegten Fassung beschlossen werden, steht nicht nur demjenigen zu, der die Verletzung eines subjektiven Rechts rügt, sondern jedermann. So führt beispielsweise Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand Marz 2007, § 3, Rn. 53, diesbezüglich aus: „§ 3 Abs. 2 Satz 2 enthält keine Einschränkung im Hinblick auf den berechtigten Personenkreis. Dem Willen des Gesetzgebers entsprechend […], kann jedermann - natürliche und juristische Personen - Anregungen vorbringen, somit nicht nur Betroffene und Beteiligte […].“ (Hervorhebungen durch den Unterzeichner) Zu beteiligen und damit auch zur Beteiligung berechtigt ist die Öffentlichkeit insgesamt. Jedermann darf sich mithin an dem Verfahren beteiligen und die Einwendungen vorbringen, die er hat. Beteiligen darf sich daher, wie es Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand Marz 2007, § 3, Rn. 13a, weiter betont, „jede natürliche oder juristische Person, die in ihren Rechten oder Interessen betroffen ist oder ein sonstiges Interesse an der Bauleitplanung hat oder dies zeigt […].“ (Hervorhebung durch den Unterzeichner) vgl. außerdem W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 3, Rn. 9; ebenso Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 3, Rn. 6. Auch unser Mandant darf sich als juristische Person des Privatrechts daher an der Bauleitplanung i. S. d. Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster beteiligen. Ein hinreichendes Interesse hieran kann ihm nicht abgesprochen werden, da er, wie auf den Seiten 2 f. dieses Schriftsatzes aufgeführt, das Ziel bzw. den Zweck hat, für seine Vereinsmitglieder, zu denen auch eine große Zahl Einzelhändler gehört, an deren jeweiligem Standort attraktive Bedingungen zu schaffen. Hierauf hat die Planung Einfluss bzw. wurde das Designer-Outlet-Center, sofern es wie geplant realisiert würde, erheblichen Einfluss haben. Da der Kreis der zur Stellungnahme berechtigten Öffentlichkeit nicht auf Betroffene beschränkt ist, ist unser Mandant damit auch nicht auf die Geltendmachung solcher Einwände beschränkt, mit denen die Betroffenheit in eigenen Rechten gerügt wird. Auch unser Mandant	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	darf auf alle objektiv vorliegenden rechtlichen Probleme der Planung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung hinweisen. Nur kurz sei ferner darauf hingewiesen, dass es dabei nicht notwendig ist, dass entsprechende Einwendungen jeweils durch einzelne natürliche oder juristische Personen geltend gemacht werden. Auch die Geltendmachung durch eine Interessengemeinschaft wie unseren Mandanten ist zulässig, vgl. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 3, Rn. 53. Es ist daher zulässig, dass auch unser Mandant auf die Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots hinweist, die eintreten würde, würde der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft treten. Dies gilt umso mehr, als dass alle unternehmerischen Mitglieder ihren Sitz in Gemeinden haben, welche durch die Auswirkungen der Planung nach dem Bebauungsplan Nr. 118 nicht nur unwesentlich betroffen waren. Hierzu tragen wir wie folgt vor. <u>1. Nachbargemeinde</u> Eine Realisierung des mit dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster geplanten Designer-Outlet-Centers würde nicht unerhebliche Auswirkungen auf gerade die Gemeinden haben, in welchen die Mitglieder unseres Mandanten ihren jeweiligen Geschäftssitz haben. Alle betreffenden Gemeinden und Städte sind i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB als dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 - 4 NB 42/94 -, DOV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand Marz 2007, § 2, Rn. 106, sowie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Zwar werden die Städte und Gemeinden, in denen sich die Geschäftssitze der Mitglieder unseres Mandanten befinden, in der Planbegründung nicht explizit erwähnt. Auch auf ihre	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	zentralen Versorgungsbereiche hätte eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch Auswirkungen. Dies belegt schon der Umstand, dass sie allesamt in einer der drei Zonen gelegen sind, anhand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also alle in einem Bereich liegen, in dem man in höchstens 90 Minuten Pkw-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. 2. Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der betreffenden Gemeinden Der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster würde, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, nachteilige bzw. nicht unwesentliche und sogar unzumutbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der betreffenden Städte und Gemeinden haben. a) Zentrale Versorgungsbereiche Auf dem Gebiet jeder der betreffenden Gemeinden existiert mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägigen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 - 7 A 964/05 -, veröffentl. ausschl. in juris, oder bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädtischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher möglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauGB in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsge-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	setz Bau - EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54, als auch beispielsweise die Ausfuhrungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 52. Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdrücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch alle Gemeinden und Städte, in welchen die Mitglieder unseres Mandanten ihren jeweiligen Geschäftssitz haben.	
	b) Auswirkungen Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse zu belegen versucht. Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städte und Gemeinden, in denen die Geschäftssitze eines Großteils der Mitglieder unseres Mandanten liegen, ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9,	**Die Anregung bezüglich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wird nicht berücksichtigt.** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker und Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Um-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker und Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wortlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen fur das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In Ihrem Gutachten für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gutachter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen.“ (Hervorhebung hinzugefügt) Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65 % höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker + Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme fur den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik - Fabrikverkauf, TextilWirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, S. 23 f., die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von	satzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen durchschnittlichen Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der durchschnittlichen Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-Forschung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. Mac ArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro/m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker + Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung“ einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren“ FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6000 Euro pro m² an.“ Legt man diese realistischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unten noch detailliert und unter Verweis auf die Gutachten der Firmen CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will.	Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²“ Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen“ für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet.
	Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich hoheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4-14,7 % der Kundenumsätze binden wird. In dieser Zone liegt ein Großteil der Städte und Gemeinden, in welchen die Mitglieder unseres Mandanten Geschäfte und sonstige Unternehmungen betreiben. Bereits nach dem der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist fur die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0-35,9 %, also verglichen mit der Untersuchung von Junker + Kruse mehr als das Doppelte, der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, in Abschrift beigefügt als	**<u>Die Ausführungen zur Flächenproduktivität und Verdrängungswirkung werden nicht berücksichtigt.</u>** Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. Hierzu wurde basierend auf Einwohnerzahlen und einem gemittelten Kaufkraftniveau für die drei Zonen des Einzugsgebietes (eigene Zoneneinteilung anhand der Zeitangaben von Junker und 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + Kruse sowie von der CIMA prognostizierten Vorhabenumsatzes in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Sport (65,6 - 72,6 Mio. Euro nach Junker und 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)

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Anlage 1, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden entfalten. <u>c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen</u> Die beschriebenen Auswirkungen werden darüber hinaus - und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung - auch nicht unwesentlich sein. Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand Marz 2007, § 2, Rn. 112.	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. 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." Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - Der 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 3.5.2 - 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 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 Besucherbefra-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		gung 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.“ - 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 Zone) 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 keinster 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 und Kruse) und Marktpotenzialen je Zone (nach BBE) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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. **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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE, worauf in Kapitel 3.5.4 näher eingegangen wird.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht nur unwesentlich sind. Da genau dies - wie bereits ausführlich und unter Verweis auf zwei Gutachten, die dem dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt - bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkungen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen. Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die meisten Gemeinden, in denen die Mitglieder unseres Mandanten ihre Geschäftssitze unterhalten, im Falle eines In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker + Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28-35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte, zu denen auch ein Großteil der Mitglieder unseres Mandanten gehört, sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-	**<u>Die Ausführungen zu absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden nicht berücksichtigt.</u>** Wie in den vorangegangenen Anträgen ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die (seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80 % der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Outlet-Center zu fahren. Darüber hinaus ist für einige der betreffenden Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass die Auswirkungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung sie in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass, wie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., Munchen 2006, § 2, Rn. 45, betont, eine „Abschöpfung von zehn bis 20 Prozent des Umsatzes des sog innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein stadtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar - Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583, sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 - 8 B 12650/98 -, UPR 1999, S. 154, 158, und das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, - 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 -, BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das Designer-Outlet-Center in Höhe von 5,5-8,2 % zu rechnen ist und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholter Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplan-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	ten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker + Kruse auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Hohe von 13-36 % zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20-25 % zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit unzweifelhaft ersichtlich, dass sich insbesondere in der <u>Zone I</u> (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) durch das geplante FOC <u>erhebliche Auswirkungen</u> auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ (Hervorhebungen durch den Unterzeichner) Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker + Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung auf den Seiten 35 f. ihres Gutachtens, in Ablichtung beigefügt als Anlage 2, weiter zu dem Ergebnis, dass - sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingungen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, also auch auf einen Großteil der Mitglieder unseres Mandanten, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell fur Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden mussen, und dass daher - bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann.	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben - also auch dem Großteil der Mitglieder unseres Mandanten - wurde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35-40 % der Betriebe sein. Dies wird durch die auf den in Ablichtung als Anlage 3 beigefügten Seiten 31-34 des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung auch durch entsprechende Zahlen konkret belegt. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szenarien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebiets haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I. Es kann damit, um die Formulierung der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19, zu verwenden, „anhand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisiert würde. Aus diesem Grunde sind die nunmehr vorgebrachten Einwendungen in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsichtlich des interkommunalen Abstimmungsgebots Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont:	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	„Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein.“ Genau dies wäre bei einer Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall.	
	III. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion fur die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Hierzu rechnet auch der ganz überwiegende Teil der unternehmerischen Mitglieder unseres Mandanten. Dieses besondere Gewicht mittelständischer Wirtschaft würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 118 geplant, in großen Zentren .auf der grünen Wiese“ statt, sondern in den einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten, sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ausführt: „Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. um der Verödung bestimmter Stadtviertel […] aber auch ländlicher Gemeinden entgegenzuwirken. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedelung der Betriebe des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet	**Die Ausführungen zur Nichtbeachtung der Belage der Wirtschaft werden nicht berücksichtigt.** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen in den vorstehenden Ausführungen / Anträgen, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	werden, insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können." (Hervorhebungen durch den Unterzeichner) Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen - auch ländlichen - Städten und Gemeinden durch Unternehmer wie die Mitglieder unseres Mandanten stattfinden, sondern zentral in Neumünster, insbesondere am Standort eines Wettbewerbers, gebündelt werden. Selbst im dortigen Stadtgebiet soll dieser - darauf sei im Übrigen kurz hingewiesen - noch nicht einmal an einem integrierten Standort entstehen. Standorte „auf der grünen Wiese“ sind nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 05.02.2007 - 2 BV 05.1571 - veröffentl. ausschl. in juris, gerade keine integrierten Standorte. Dies sind vielmehr solche, die - anders als der durch den Bebauungsplan Nr. 118 ausgewählte Standort - unmittelbaren Bezug zu Wohnbebauung von wesentlichem Ausmaß haben und von deren Bewohnern ohne die Zurücklegung größerer Entfernungen - höchstens einige hundert Meter - erreicht werden können. Diese Konzentration der Versorgung auf den durch den im Bebauungsplan Nr. 118 ausgewählten Standort wird, wie bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den betreffenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftabflüsse in erheblichem Maße drohen. Da damit das bereits beschriebene „Sterben“ der mittelständischen Fachhandelsgeschäfte einher ginge, zu denen auch der Großteil der Mitglieder unseres Mandanten gehört, bestünde weiterhin die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da, wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35-40 % der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %. Damit wird im Übrigen deutlich, dass das Designer-Outlet-Center keine Angebotslücke schließen würde, also die mittelständischen Versorgungsstrukturen ergänzen würde. Die zu befürchtenden Geschäftsaufgaben im Bereich der mittelständischen Wirtschaft weisen vielmehr eindeutig darauf hin, dass in Neumünster aber vor allem auch in den übrigen in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden bereits ein ausreichendes Angebot vorhanden ist, welches durch die Planung nach dem Bebauungsplan Nr. 118 weitgehend auf das Designer-Outlet-Center verlagert würde.	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels, also auch die Mitglieder unseres Mandanten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seite 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden. <u>IV. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen</u> Die vorstehend vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen, sondern vor allem auch - zu beachten. Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der im Hinblick auf § 2 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Einwendungen vgl. Gierke in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2, Rn. 2, sowie Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar - Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, S. 86,	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und bewerten, vgl. W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfehlerlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch fur das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 - IV C 21.74 -, zit. n. juris. Vorliegen würde in diesem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renommierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsichtlich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines solchen Fehlers wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 114. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen noch einmal in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten. Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Realisierung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine nega-	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu Ziffer 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 7. sind**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	tiven städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Dies hat zum Schutz der betreffenden Gemeinden und damit auch zum Schutz des Großteils der unternehmerischen Mitglieder unseres Mandanten dadurch zu geschehen, dass in den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster die folgenden Festsetzungen aufgenommen werden: 1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschranken. Begründung: Der Charakter als Designer-Outlet-Center und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Hersteller hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde. 2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (65 % der Gesamtverkaufsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer-Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. Begründung: Wie zuvor ausgeführt und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers .eine für Neumünster ‚aufsattelnde' Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen." Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet-Centers aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand - und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren - aus Designer-Produkten besteht. Ansonsten würde es sich nicht mehr, wie die Planbegründung auf Seite 17 der derzeitigen Entwurfsfassung ausführt, um eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels handeln, sondern um ein gewöhnliches Einkaufszentrum, vgl. Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar - Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 581, sowie Bönker, Planung und Genehmigung von Factory-Outlet-Centern - dargestellt anhand der Rechtslage in Nordrhein-Westfalen, BauR 1999, S. 328, 329. Dieses würde dann gegenüber den Wettbewerbern, auch gerade den mittelständischen Wettbewerbern in Neumünster, Rendsburg und anderen Gemeinden, insbesondere in der	**durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.** 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 nicht in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11(3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. Darüber hinaus wurde – ergänzend 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser Unterscheidungskriterien: Die Atypik des Angebots des geplanten DOC in Neumünster begründet sich in der Tatsache, dass laut städtebaulichem Vertrag und Bebauungsplan 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: - 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). Eine Überprüfung von Einzelbetrieben bzw. der dort angebotenen Sortimente hinsichtlich dieser Kriterien und somit

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Zone I, zu denen auch der Großteil der Mitglieder unseres Mandanten gehört, durch die Planung einen nicht zu rechtfertigenden Wettbewerbsvorteil erhalten. Eine Form des Einzelhandels würde entgegen der gesetzgeberischen Wertung in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB privilegiert bzw. bevorzugt. Eine solche, auch vor dem Hintergrund des Art. 3 Abs. 1 GG nicht zu rechtfertigende Bevorzugung eines Wettbewerbers aufgrund staatlicher „Planungshilfe“, kann nur ausgeschlossen werden, wenn durch die beschriebenen Beschränkungen sichergestellt ist, dass das Designer-Outlet-Center auch wirklich den Charakter eines solchen hat und nicht ein bloß als Designer-Outlet-Center bezeichnetes Einkaufszentrum ist. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegenüber dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Vertriebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihren Ausführungen vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790/2003/DS) zugestanden, in welchen es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des Designer-Outlet-Centers gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. a. reguläre Handelsware anzubieten. 4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65 % der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker + Kruse gemachten Vorgaben entspricht. 5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. Begründung: Für ein Designer-Outlet-Center ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikläden besteht. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden.	der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Regelungen des städtebaulichen Vertrags ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker + Kruse ein wesenstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet. 7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten und ähnliches, dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im B-Plan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam vertraglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden. Dies sollte insbesondere auch durch regelmäßige, mindestens vierteljährliche, Kontrollen durch unabhängige Gutachter geschehen, beispielsweise eine Universität, nicht jedoch durch die Firma Junker + Kruse, die bereits ein über weite Strecken nicht nachvollziehbares Gutachten zu den Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 118 verfasst hat. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden vermieden werden sowie auf die dort angesiedelten mittelständischen Unternehmer, wie sie in unserem Mandanten organisiert sind. Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Belange rechtswidrig und damit nichtig wäre, was ggf. auch unter Inanspruchnahme obergerichtlicher Verfahren festzustellen lassen wäre.	
285	**KATAG AG, Stralsunder Straße 5, 33605 Bielefeld - 26.10.2007** In vorbezeichneter Angelegenheit erheben wir gegen den Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster die nachfolgenden Einwendungen. Insofern wird dargelegt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Fassung in Kraft gesetzt, - insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde und - die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Planaufstellung vorzunehmenden Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Ver-	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	sorgung der Bevölkerung, nicht in der gebotenen Weise beachten würde. Der Bebauungsplan wäre damit, würde er so in Kraft gesetzt, rechtswidrig und nichtig. I. Vorstellung der KATAG AG Zum besseren Verständnis der vorgebrachten Einwendungen dürfen wir zunächst kurz unsere Tätigkeit beschreiben. Die KATAG AG ist Europas größter Fashion-Dienstleister. Mehr als 400 Handelsunternehmen – überwiegend solche des mittelständischen Einzelhandels – mit über 1.200 Standorten gehören zum Kreis der KATAG-Partnerfirmen. Der Außenumsatz betrug in 2006 rund 3,3 Mrd. €. Die KATAG AG bietet ihren Partnern im Handel renditestarke, systemorientierte, attraktive Marken-Kollektionen für Kompetenzabteilungen, Flächenkonzepte und Shops an. Systemversorgung, EAN-Vorauszeichnung mit EDI-Anbindung sowie eine professionelle Marketingunterstützung sind Bestandteile des modernen Leistungsportfolios der KATAG AG. Benchmarkzahlen werden unterstützend durch Kosten- und Sortimentsvergleiche durch die Hiltes International Partners Warenwirtschaft bereitgestellt. Durch die Erstellung zielgruppenorientierter und themenbezogener Kollektionen leistet die KATAG einen entscheidenden Beitrag zur Profilierung der Partnerfirmen am jeweiligen Standort. Unsere Produktpalette umfasst alle Bereiche der im textilen Einzelhandel gehandelten Waren, beispielsweise - hochwertige Bekleidung, - Wäsche, - Young Fashion, - Strümpfe, - Lederwaren, - Accessoires, - Haus- und Heimtextilien und vieles mehr. Insofern haben wir als führender Modedienstleister allein schon aufgrund der Auswirkungen, die eine Realisierung der Planung nach dem Bebauungsplan Nr. 118 auf unsere Kunden bzw. Partnerfirmen im Bereich des Textileinzelhandels haben wird, ein Interesse an der Planung, welches uns berechtigt, Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB geltend zu machen. Dies vorweg geschickt machen wir sowohl im eigenen Namen als auch im Namen der uns angeschlossenen mehr als 400 Unternehmen des mittelständischen Textileinzelhandels die folgenden Einwendungen geltend. II. Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbar-	**Die Ausführungen zur Vorstellung der KATAG AG werden zur Kenntnis genommen.** **Die Ausführungen zum interkommunalen Abstimmungs-**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	ter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gegen dieses Abstimmungsgebot würde verstoßen, würde der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt werden. Die Errichtung eines Designer-Outlet-Centers am durch den betreffenden Bebauungsplan vorgesehenen Standort hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vieler Städte und Gemeinden und damit auf die dort ansässigen mittelständischen Einzelhandelsunternehmen, insbesondere die der Textilbranche, und zwar nicht unerheblich negative bzw. sogar unzumutbare. Für einen Hinweis hierauf im Rahmen einer Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB, wie wir sie hier abgeben, schadet es dabei nicht, dass das durch § 2 Abs. 2 BauGB normierte interkommunale Abstimmungsgebot nur die von der Planung betroffenen Nachbargemeinden berechtigt bzw. schützt. Aufgrund der Objektivität des Verfahrens zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB sind nicht allein Gemeinden darauf beschränkt, eine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots zu rügen. Jedermann, auch uns, ist es möglich, im Rahmen einer Stellungnahme jedenfalls darauf hinzuweisen, dass das interkommunale Abstimmungsgebot durch die Bauleitplanung in der bei Auslegung des Plans vorliegenden Entwurfsfassung nicht ausreichend beachtet wird. Das Abgeben von Stellungnahmen und damit auch der Hinweis auf die mögliche Rechtswidrigkeit einer Planung, sollte sie in der ausgelegten Fassung beschlossen werden, steht nicht nur demjenigen zu, der die Verletzung eines subjektiven Rechts rügt, sondern jedermann. So führt beispielsweise Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 3, Rn. 53, diesbezüglich aus: „§ 3 Abs. 2 Satz 2 enthält <u>keine Einschränkung im Hinblick auf den berechtigten Personenkreis</u>. Dem Willen des Gesetzgebers entsprechend [...], kann jedermann – natürliche und juristische Personen – Anregungen vorbringen, somit <u>nicht nur Betroffene und Beteiligte</u> [...].“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Zu beteiligen und damit auch zur Beteiligung berechtigt ist die Öffentlichkeit insgesamt. Jedermann darf sich mithin an dem Verfahren beteiligen und die Einwendungen vorbringen, die er hat. Beteiligen darf sich daher, wie es Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 3, Rn. 13a, weiter betont, „jede natürliche oder juristische Person, die in ihren Rechten oder Interessen betroffen ist <u>oder ein sonstiges</u>	**<u>gebot werden nicht berücksichtigt.</u>** Es ist zutreffend, dass die genannten Gemeinden sich im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 118 auf das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB berufen können. Die Tatsache, dass „die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden“ haben wird, kann jedoch nicht als Kriterium für einen Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB gewertet werden. So wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionalen Zentren der Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten sind. In den genannten Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen in diesen Kommunen zu rechnen ist. Zu dem Vorwurf, dass der Begründungsentwurf von zu niedrigen Zahlen ausginge, sei auf die Ausführungen in den folgenden Anträgen verwiesen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Interesse an der Bauleitplanung hat oder dies zeigt [...].“ (Hervorhebung hinzugefügt) vgl. außerdem W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 3, Rn. 9; ebenso Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 3, Rn. 6. Auch wir als juristische Person des Privatrechts dürfen uns daher an der Bauleitplanung i. S. d. Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster beteiligen. Ein hinreichendes Interesse hieran kann uns nicht abgesprochen werden, da die Planung, wie auf den Seiten 1 f. dieses Schriftsatzes aufgeführt, erhebliche Auswirkungen auf den textilen Einzelhandel in den dem geplanten Designer-Outlet-Center im planungsrechtlichen Sinne benachbarten Gemeinden haben wird, und damit auf unsere (potenziellen) Partnerunternehmen. Hierauf hat die Planung Einfluss bzw. würde das Designer-Outlet-Center, sofern es wie geplant realisiert würde, erheblichen Einfluss haben. Da der Kreis der zur Stellungnahme berechtigten Öffentlichkeit nicht auf Betroffene beschränkt ist, sind wir damit auch nicht auf die Geltendmachung solcher Einwände beschränkt, mit denen die Betroffenheit in eigenen Rechten gerügt wird. Auch wir dürfen auf alle objektiv vorliegenden rechtlichen Probleme der Planung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung hinweisen. Es ist daher zulässig, dass auch wir auf die Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots hinweisen, die eintreten würde, würde der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft treten. Hierzu tragen wir wie folgt vor. 1. Nachbargemeinde Eine Realisierung des mit dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster geplanten Designer-Outlet-Centers würde nicht unerhebliche Auswirkungen auf Gemeinden haben, in welchen die dortige Bevölkerung bislang durch dort ansässige Textileinzelhändler versorgt wird, insbesondere auf solche Gemeinden und Städte sind i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB, die als dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster benachbart anzusehen sind. Zur Erfüllung dieses Merkmals ist nicht entscheidend, dass das Gebiet der betreffenden Gemeinde unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, was der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.1995 – 4 NB 42/94 -, DÖV 1995, S. 820, belegt. Vielmehr ist bzgl. § 2 Abs. 2 BauGB von einem funktionalen Ansatz auszugehen. Nachbargemeinde im Sinne dieser Norm ist, ähnlich wie im sonstigen Baunachbarrecht, jede Gemeinde, auf deren Gebiet, insbesondere deren zentrale Versorgungsbereiche, die strittige Bauleitplanung Auswirkungen haben kann,	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Der Stadt Neumünster ist die angeführte Rechtsprechung und Kommentierung bekannt. Die vorliegenden Bauleitplanverfahren folgen den dort angegebenen Kriterien.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 106, sowie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Dies erkennt für einige Städte und Gemeinden die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung ausdrücklich an. So wird auf den Seiten 29 ff. des Entwurfs der Planbegründung dargelegt, dass die Errichtung des geplanten Designer-Outlet-Centers Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der Einzelhandelssituation in den Gemeinden - Wahlstedt, - Bad Bramstedt, - Kellinghusen, - Hohenwestedt, - Nortorf und - Bordesholm haben wird. Zwar geht der Begründungsentwurf, wie unten noch näher auszuführen sein wird, insofern von zu niedrigen Zahlen aus. In jedem Falle wird jedoch schon aus der Tatsache, dass der Begründungsentwurf selbst Auswirkungen auf die Umsatzverteilung bzgl. der betreffenden Städte und Gemeinden anerkennt, deutlich, dass diese bei der gebotenen funktionalen Betrachtungsweise Nachbargemeinden i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB zum Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 118 sind. Auch auf die zentralen Versorgungsbereiche anderer, nicht ausdrücklich genannter Städte und Gemeinden hätte eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgrund eines Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Neumünster ferner Auswirkungen. Dies gilt zumindest für diejenigen, die in einer der drei Zonen gelegen sind, anhand derer das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten der Firma Junker + Kruse die Auswirkungen des geplanten Designer-Outlet-Centers bestimmt, sie also alle in einem Bereich liegen, in dem man in höchstens 90 Minuten Pkw-Fahrzeit das Designer-Outlet-Center erreichen kann. <u>2. Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 118 auf zentrale Versorgungsbereiche der betreffenden Gemeinden</u> Der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster würde, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, nachteilige bzw. nicht unwesentliche und sogar unzumutbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der betreffenden Städte und Gemeinden haben. <u>a) Zentrale Versorgungsbereiche</u> Auf dem Gebiet jeder der betreffenden Gemeinden existiert	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	mindestens ein zentraler Versorgungsbereich. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der einschlägigen Definition in Rechtsprechung und Literatur, beispielsweise im Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, veröffentl. ausschl. in juris, oder bei Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 34, Rn. 74, ein innerstädtischer Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen bzgl. Waren aller Art, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung liegende Versorgungsfunktion zukommt. Letztendlich ermöglicht es ein zentraler Versorgungsbereich der Bevölkerung also, aus einem umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebot aller Art auszuwählen, welches ihr vor allem durch Einzelhandelsbetriebe angetragen wird, und dabei nur kurze Wege im und in den innerstädtischen Bereich in Kauf nehmen zu müssen. Es ist daher möglich, dass sich in einer größeren Gemeinde auch mehrere solche zentralen Versorgungsbereiche finden. Die Eigenschaft eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich ist dabei unabhängig von einer formellen Planung zu sehen. Das Gebiet muss beispielsweise nicht zwingend in einem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen sein. Seine faktische Funktion als ein solcher reicht aus, dass sich die Gemeinde auf § 2 Abs. 2 BauGB in dieser Hinsicht berufen kann. Dies belegen sowohl die offizielle Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54, als auch beispielsweise die Ausführungen von W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 52. Über ein solches Gebiet, in welchem durch Einzelhandelsbetriebe dem Kunden eine Vielzahl von Waren und Dienstleistungen angeboten werden, die dieser auf kurzen Wegen erreichen kann, verfügen nicht nur die in der Planbegründung ausdrücklich genannten Städte und Gemeinden, sondern auch viele andere Gemeinden und Städte, in welchen textile Einzelhändler und Partnerunternehmen von uns ihren Geschäftssitz haben.	
	<u>b) Auswirkungen</u> Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster	**<u>Die Ausführungen zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden nicht berücksichtigt.</u>** Der branchenspezifische Umsatz eines Vorhabens ist eine

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Auswirkungen haben, und zwar in einer deutlich erheblicheren Weise als es das von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse zu belegen versucht. Eine Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, sowie das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe, Sport, belegen nicht nur, - dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse und damit die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 118 z. T. nicht nachvollziehbar ist, sondern auch - dass von einer Realisierung der Planung deutlich negativere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Städte und Gemeinden, in denen textiler Einzelhandel ansässig ist, ausgehen werden als bislang angenommen. So führt die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 9, bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität eines Designer-Outlet-Centers wie es durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, aus, dass das Gutachten der Firma Junker + Kruse nicht nachvollziehbar ist. Wörtlich betont die Untersuchung der Firma CIMA: „Für die Berechnung der Umsatzverdrängung ist ein Ausschlag gebender Faktor die Umsatzschätzung des jeweiligen Vorhabens. Junker + Kruse gehen für das FOC in Neumünster von einem Gesamtumsatz in Höhe von 72,0 bis 80,0 Mio. Euro aus. Das entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche. In Ihrem Gutachten für das FOC Werthein Village aus dem Jahr 2000 gehen Junker + Kruse von einem Gesamtumsatz in Höhe von 51 bis 65 Mio. Euro aus. Daraus ergibt sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.800 m² (im Jahr 2000) eine durcschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 bis 6.600 Euro je m². Aus Sicht der CIMA ist nicht nachvollziehbar, warum die Gut-	bedeutende Eingangsgröße für eine Verträglichkeitsanalyse, die ihr Ergebnis – das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen – in entscheidendem Maße bestimmt. Daher hat das Büro Junker + Kruse großen Wert auf eine möglichst realitätsnahe und differenzierte Prognose der sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens, aus denen sich die Kenngröße Umsatz ableitet, verwandt. Die Herleitung der zugrundegelegten Werte erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse auf Basis verschiedener aktueller Datengrundlagen unter Berücksichtigung der Spezifika des untersuchten Vorhabens und wurde ausführlich begründet. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass die Angaben zur Flächenproduktivität in der obigen Anregung zitierten Stellungnahme der CIMA als „nicht nachvollziehbar“ bezeichnet werden. Noch mehr verwundert jedoch, dass der CIMA in ihren Ausführungen als Beleg für die angeblich deutlich höheren Flächenproduktivitäten von FOC ein mittlerweile acht Jahre altes Gutachten von Junker + Kruse dient. 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. Die von der CIMA in ihren Modellberechnungen zugrundegelegte Flächenproduktivität von 4.570 – 5.120 Euro bleibt mit der Quellenangabe „CIMA“ nur unzureichend begründet. Die in der obigen Anregung des Weiteren zitierte Zahl von 6.000 Euro Flächenproduktivität, die in den „vergleichbaren“ FOC Wertheim und Ingolstadt angeblich erzielt würde, ist, wie angegeben, einem Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft entnommen. In diesem Artikel wiederum wird diese Zahl ohne Nennung einer klaren Bezugsgröße als eher vage und nicht nachprüfbare Angabe der Betreiber in den Raum gestellt: „Im Wertheim Village und Ingolstadt Village, beide von Value Retail geführt, treiben der Erfolg und die Mieternachfrage den Bau schneller voran als geplant. Nach eigenen Angaben verzeichneten die Briten im vergangenen Jahr Umsatzsteigerungen von 50 % in beiden Centern, flächenbereinigt seien das rund 20 %. Die Flächenproduktivität gibt Steven Cunningham, Centermanager beider Villages, mit durchschnittlich 6.000 Euro pro m² an.“ Im Rahmen dieser Aussage bleibt jedoch unter anderem unklar, ob in den genannten Wert nur Einzelhandels-, oder auch Gastronomieflächen eingerechnet wurden. Die Angaben implizieren zudem, dass innerhalb eines Jahres eine durchschnittliche Produktivitätssteigerung um 1.000 Euro pro Quadratmeter stattgefunden habe; einzelne Anbieter müssten dabei in ihrer jährlichen Umsatzleistung noch deutlich über der angegebenen durchschnittlichen Produktivität von 6.000 Euro pro Quadratmeter und deutlich über der durchschnittlichen Produktivitätssteigerung von 1.000 Euro pro Quadratmeter liegen. Vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.780 Euro im Textilfacheinzelhandel in Deutschland, wie sie in einer früheren Ausgabe in der gleichen Zeitschrift angegeben wurde, erscheinen derartige Werte auch für ein FOC extrem hoch gegriffen und fügen sich nicht ein in den derzeitigen Kenntnisrahmen in der FOC-For-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	achter für das FOC in Neumünster Flächenproduktivitäten zugrunde legen, die 30 bis 40 Prozent unter denen anderer FOC liegen." (Hervorhebung hinzugefügt) Bereits hinsichtlich der Flächenproduktivität des Designer-Outlet-Centers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 118 ermöglicht werden soll, liegen dem Plan in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher falsche bzw. erheblich zu niedrige Zahlen zugrunde. Es ist - nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität sich lediglich im Bereich von 3.600 bis 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche bewegen wird, sondern - die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers wird vielmehr im Bereich von 5.200 bis 6.600 Euro je m² Verkaufsfläche liegen, mithin bis zu 65 % höher als der Wert, der der derzeitigen Entwurfsplanung zugrunde liegt. Dass diese erheblich zu niedrigen Werte dem Bebauungsplan Nr. 118 in der derzeitigen Entwurfsfassung zugrunde gelegt wurden, verwundert umso mehr, da in vergleichbaren Outlet-Centern die Flächenproduktivität ebenfalls deutlich über dem von der Firma Junker + Kruse angenommenen und dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde gelegten Wert liegt. So gibt der Centermanager des Wertheim Village und des Ingolstadt Village, Steven Cunningham, in einer Stellungnahme für den Artikel von Metzner, Factory Outlet Center, Verkaufsfabrik – Fabrikverkauf, TextilWirtschaft, Heft 34/2007 vom 23.08.2007, S. 23 f., die durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden von der Firma Value Retail betriebenen Outlet-Center „mit durchschnittlich 6000 Euro pro m² an." Legt man diese realisitischen Zahlen der Planung zugrunde, ergibt sich, wie unten noch detailliert und unter Verweis auf	schung ein, wie er im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse skizziert und mit Quellen belegt wurde. Auch errechnen sich aus den Umsatzangaben anderer Betreiber von FOC deutlich geringere Flächenproduktivitäten. So verfügte z. B. MacArthurGlenn Ende 2005 über 320.000 m² FOC-Verkaufsfläche in Europa, auf der ein Umsatz von rd. 1,2 Mrd. Euro pro Jahr erzielt wurde, woraus sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.750 Euro/m² Verkaufsfläche ergibt. Generell können – in der Regel nicht verifizierbare – Angaben einzelner Betreiber im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung allenfalls als Anhaltspunkt dienen. Das Büro Junker + Kruse kann sich im Hinblick auf die zugrundegelegte Flächenproduktivität von durchschnittlich 4.000 Euro pro m² im Worst Case hingegen auf einen relativ breiten öffentlichen Konsens berufen: So hat beispielsweise die Bezirksregierung Münster für zwei FOC-Vorhaben in Nordrhein-Westfalen (Ochtrup und Gronau) in Abstimmung mit allen Beteiligten (IHK, Nachbarstädte, Verbände usw.) eine Flächenproduktivität von 4.000 Euro als Grundlage für die Beurteilung von FOC-Vorhaben festgelegt. Abgesehen davon, dass sich eine „1 zu 1- Übertragung" einzelner selektiv ausgewählter Vergleichswerte im Rahmen einer differenzierten Analyse ohnehin verbietet, blieb bei dem obigen Verweis auf den Artikel in der Zeitschrift TextilWirtschaft leider unerwähnt, dass die Verkaufsflächen der beiden angeblich „vergleichbaren" FOC-Standorte im genannten Artikel mit 9.450 und 7.000 m² angegeben werden und die FOC somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung ganz erheblich vom geplanten FOC Neumünster mit einer avisierten Verkaufsfläche von 20.000 m² abweichen. In diesem Zusammenhang ist nämlich die in der Einzelhandelsforschung allgemein anerkannte Erkenntnis zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche tendenziell eine Abnahme der Flächenproduktivität eintritt und ein FOC mit 20.000 m² Verkaufsfläche folglich im Hinblick auf seine Flächenproduktivität nicht mit einem weniger als halb so großen gleichgesetzt werden darf. Aus unserer Sicht darüber hinaus nicht nachvollziehbar ist, dass in der obigen Anregung die Flächenproduktivität des geplanten Designer-Outlet-Centers mit voraussichtlich „5.200 bis 6.600 Euro je m²" Verkaufsfläche angegeben wird; handelt es sich doch hier um den Wert aus dem Gutachten des Büros Junker und Kruse für das FOC Wertheim Village aus dem Jahr 2000, der noch nicht einmal von der CIMA in dieser Größenordnung für das DOC Neumünster in Betracht gezogen wird. Es handelt sich bei diesen Angaben nicht, wie behauptet, um „realistische Zahlen" für das betrachtete Vorhaben. Die Ausführungen sind nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse geeignet. **Die Ausführungen zu den Umverteilungswirkungen werden nicht berücksichtigt.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	die Gutachten der Firmen CIMA und BBE Unternehmensberatung ausgeführt werden wird, ein deutlich negativeres Bild der Folgen einer Realisierung der Planung, als es die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung glaubhaft machen will. Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird. Der in dieser Zone befindliche mittelständische Textileinzelhandel wird dies, wie noch auszuführen sein wird, kaum verkraften. Bereits nach der der jetzigen Planung zugrunde liegenden Untersuchung wird das geplante Designer-Outlet-Center daher eine nicht unerhebliche Masse der Kundenumsätze binden. Selbst diese Zahlen sind jedoch nicht realistisch. Legt man nämlich nicht die Zahlen des Gutachtens von Junker + Kruse zugrunde, sondern die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansieldung eines FOC in Neumünster der Firma CMA, S. 13, ergibt sich genauso wie hinsichtlich der Flächenproduktivität ein weitaus höherer Wert. Nach dieser Untersuchung ist für die Zone I davon auszugehen, dass das geplante Designer-Outlet-Center ca. 28,0 – 35,9 % also verglichen mit der Untersuchung von Junker + Kruse mehr als das Doppelte, der Umsätze in den relevanten Kernsortimenten (Bekleidung / Wäsche, Schuhe inkl. Lederwaren sowie Sportartikel) an sich binden wird und damit entsprechende Umsatzeinbußen bei den Einzelhändlern in der Zone I hervorrufen wird. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Martsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, werden diese Umsatzbindungen als Verdrängungsumsätze zu werten sein. Sie werden also in ihrer konkreten Höhe verdrängende Wirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in den in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden entfalten <u>c) Nicht nur unwesentliche bzw. unzumutbare Auswirkungen</u> Die beschriebenen Auswirkungen werden darüber hinaus – und entgegen der Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung – auch nicht unwesentlich sein. Die Beantwortung der Frage, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind, hat sich an § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu orientieren. Gerade die dort genannten Kriterien begründen	Zunächst einmal ist, um Missverständnissen vorzubeugen, auf folgenden Satz einzugehen: „Hinsichtlich der aus einer solchen deutlich höheren Flächenproduktivität resultierenden Verdrängungswirkung und der Bindung der Kundenumsätze geht das dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegende Gutachten, das die Firma Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster erstattete, ferner davon aus, dass das geplante Designer-Outlet-Center in einer Zone bis zu 30 Minuten Pkw-Fahrzeit (Zone I), ca. 13,4 – 14,7 % der Kundenumsätze binden wird.“ Tatsächlich stammen die hier angeführten Zahlen nicht aus dem Gutachten des Büros Junker + Kruse, sondern aus der Stellungnahme der BBE. Gleiches gilt für die zitierten Umsatzeinbußen von 28,0 – 35,9 %. Es sei daher an dieser Stelle auf die Herleitung dieser Werte eingegangen: Die zitierten Umsatzeinbußen wurden nach Angabe der BBE „mit Hilfe einer Betriebswirtschaftlichen Modellrechnung“ ermittelt. Hierzu wurde basierend auf Einwohnerzahlen und einem gemittelten Kaufkraftniveau für die drei Zonen des Einzugsgebietes (eigene Zoneneinteilung anhand der Zeitangaben von Junker und 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. In einem nächsten Schritt teilt die BBE den von Junker + 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. 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 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 %

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	interkommunale Abstimmungspflichten der planenden Gemeinde. Sie sind mithin im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen, was bedeutet, dass die planende Gemeinde durch ihre Planung, gerade im Bereich der Verwirklichung großer Einzelhandelsbetriebe auf städtebauliche Belange der Nachbargemeinden Rücksicht zu nehmen hat, insbesondere der Zentrenbildung, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. El, Stand März 2007, § 2, Rn. 112.	bis 25 % auszugehen sein." Hierzu ist festzuhalten: Das Vorgehen der BBE ist unter verschiedenen Gesichtspunkten zu kritisieren, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen: - Der 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 der nicht haltbaren Annahmen der CIMA im Hinblick auf den Vorhabenumsatz siehe Kapitel 3.6.2 - 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 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." - Die Untersuchung der BBE entbehrt einer angebotsseitigen Datenbasis, die eine unabdingbare Voraussetzung für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Wirkungen eines Vor-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		habens darstellt. Mangels empirisch abgesicherter, detaillierter Angaben zu Verkaufsflächen bzw. Umsätzen im Untersuchungsraum werden in der Untersuchung in methodisch nicht korrekter Weise nachfragebasierte (Marktpotenzial einer Zone) 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 keinster 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 und Kruse) und Marktpotenzialen je Zone (nach BBE) problematisch zu bewerten. - 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. - Die differenziert anmutende Aussage, dass „je nach Ausrichtung 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. **Fazit:** Bei den von der BBE ermittelten „Umsatzeinbußen“ handelt es sich nicht um Umsatzumverteilungsquoten, wie sie von Junker und 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 auf für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE, worauf in Kapitel 3.6.4 näher eingegangen wird.
	Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt, dass u. a. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden stets nicht nur unwesentlich sind. Da genau dies – wie bereits ausführlich und unter Verweis	**<u>Die Ausführungen zu den möglicherweise unzumutbaren Auswirkungen werdenn icht berücksichtigt.</u>** Wie in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich erläutert wurde, entsprechen die Ausführungen von CIMA und BBE in keinster Weise den rechtlich fixierten Anforderungen an

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	auf zwei Gutachten, die dem dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegenden Gutachten eindeutig widersprechen, dargelegt – bei einem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster jedoch der Fall wäre, sind dessen Auswirkungen daher auch als nicht unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bezeichnen. Insbesondere wird die Wesentlichkeitsschwelle überschritten, wenn die Bauleitplanung der planenden Gemeinde auf dem Gebiet der Nachbargemeinden, wie es W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 53, formuliert, „zu Leerständen führen kann oder die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.“ Auch dies wird für die meisten der betreffenden Gemeinden, in denen Textileinzelhändler ihre Geschäftssitze unterhalten, im Falle eines Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 118 und der Realisierung des Designer-Outlet-Centers der Fall sein. Das für die Stadt Neumünster von der Firma Junker + Kruse erstellte Gutachten, welches dies verneint, ist insofern als nicht realistisch zu bezeichnen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei einer Umsatzbindung des geplanten Designer-Outlet-Centers in einer Größenordnung von 28 – 35 % in den zentralen Versorgungsbereichen der betreffenden Städte die dort traditionell ansässigen eher kleineren Fachgeschäfte sich nicht lange werden halten können, so dass Leerstände konkret zu befürchten sind und damit die Versorgung gerade der Bevölkerungsteile gefährdet wird, die nicht mobil und in der Lage sind, zu ihrer eigenen Versorgung in ein viele Kilometer entferntes Designer-Outlet-Center zu fahren. Darüber hinaus ist für einige der betreffenden Gemeinden, insbesondere die in der Zone I gelegenen, zu erwarten, dass sie die Auswirkungen einer Realisierung der gegenwärtigen Planung in sogar unzumutbarer Weise treffen werden. Nach übereinstimmender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur ist von unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Natur auszugehen, wenn die Planung einer Gemeinde dazu führt, dass, wie W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 45, betont, eine „Abschöpfung von 10 bis 20 Prozent des Umsatzes des sog. innenstadtrelevanten Handels“ erfolgt und damit der Kaufkraftabfluss eine solche Intensität erreicht, dass ein städtebaulicher Umschlag stattfindet. Dieselbe Ansicht vertreten	eine Verträglichkeitsanalyse. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des untersuchten Vorhabens sind diese Werte aufgrund der aufgezeigten Mängel nicht verwertbar. Dies gilt gleichermaßen auch für die auf diesen Werten basierenden Ausführungen der BBE und der CIMA, insbesondere für Aussagen wie die (seitens der BBE nicht näher begründete) Behauptung, dass im Worst-Case „möglicherweise bis zu 80% der in Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach FOC-Realisierung ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen“, jedoch auch für alle anderen in diesem Zusammenhang angeführten Behauptungen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Die von BBE und CIMA ermittelten Zahlen und die daraus abgeleiteten Aussagen können somit nicht zur Infragestellung oder Relativierung der Ergebnisse des Gutachtens des Büros Junker + Kruse herangezogen werden.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 579, 583, sowie der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, UPR 1999, S. 154, 158, und das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.06.2000, - 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 – BRS 63 Nr. 62. Genau dies wird hinsichtlich der in der Zone I gelegenen Städte und Gemeinden jedoch der Fall sein. Ein negativer städtebaulicher Umschlag wird eintreten. Das dem Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster zugrunde liegende und von letzterer in Auftrag gegebene Gutachten der Firma Junker + Kruse erweist sich insofern nicht als realistisch. So geht die Planbegründung in ihrer derzeitigen Entwurfsfassung, Seite 29 ff., unter Berufung auf besagtes Gutachten davon aus, dass hinsichtlich verschiedener in der Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) gelegener Städte und Gemeinden lediglich mit Umsatzumverteilungen durch das Designer-Outlet-Center in Höhe von 5,5-8,2 % zu rechnen ist und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese Annahmen erweisen sich bei realistischer Betrachtung und unter Zugrundelegung zweier nicht von der Stadt eingeholter Gutachten als nicht haltbar. So führt bereits die Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 14, aus, dass die Berechnung der Verdrängungsquote des geplanten Designer-Outlet-Centers durch die Firma Junker + Kruse auf nicht nachvollziehbaren Annahmen beruht. Ausweislich des Gutachtens der Firma BBE Unternehmensberatung zu den möglichen Auswirkungen des geplanten FOC in Neumünster auf die regionale Handelslandschaft in den Marktsegmenten Bekleidung, Schuhe und Sport, S. 29, sind je nach Ausrichtung der betroffenen Handelsunternehmen Umsatzeinbußen in Höhe von 13-36 % zu erwarten. Im Durchschnitt wird mit Umsatzeinbußen auf Fachhandelsseite von ca. 20-25 % zu rechnen sein. Konsequenterweise kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung daher zu dem Schluss: „Aus den vorliegenden Daten ist jedoch bereits derzeit <u>unzweifelhaft</u> ersichtlich, dass sich insbesondere in der	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Zone I (Einzugsbereich 30 Min. Pkw-Fahrzeit) durch das geplante FOC erhebliche Auswirkungen auf die ansässigen Fachhandelsunternehmen ergeben werden.“ (Hervorhebungen hinzugefügt) Unter denselben Grundannahmen wie die für die Stadt Neumünster tätige Firma Junker + Kruse kommt das Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung auf den Seiten 35 f. ihres Gutachtens weiter zu dem Ergebnis, dass - sich der Druck auf den in der Zone I befindlichen Handel, der bereits unter den normalen Marktbedingungen in den letzten Jahren von zahlreichen Geschäftsaufgaben betroffen war, zusätzlich dadurch verstärken wird, dass die im Designer-Outlet-Center anzubietenden Waren speziell für Fabrikverkaufszentren produziert werden, - es ausschließlich von der Liquiditätsreserve der Fachgeschäfte in der betroffenen Zone abhängen wird, wie lange diese sich noch „halten können“ oder zur Aufgabe gezwungen werden, sie also von der Substanz leben werden müssen, und dass daher - bei einer Realisierung des Planvorhabens die bestehende Handelslandschaft überproportional zu Lasten der kleinen und mittleren Handelsbetriebe verändert wird, da Kaufkraft nur einmal verteilt werden kann. Von den insgesamt in der Zone I ansässigen 78 Handelsbetrieben, v. a. aus dem Bereich des Textileinzelhandels, würde bei einer Realisierung der Planung nur ein sehr geringer Teil dem Planvorhaben wirklich widerstehen können. Selbst die im mittleren und gehobenen Marktsegment tätigen Filialisten und großen Einzelbetriebe würden sich innerhalb einer Frist von maximal zwei bis drei Jahren nach Planrealisierung der Standort- und damit der Existenzfrage stellen müssen. Im schlimmsten Fall würden bis zu 80 % der in der Zone I ansässigen Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Selbst bei günstigster Entwicklung würden dies immer noch 35-40 % der Betriebe sein. Es bedarf keines weiteren Kommentars, dass diese Szenarien weit jenseits der Wesentlichkeitsschwelle liegen und daher davon auszugehen ist, dass eine Realisiserung der nach dem Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung vorgesehenen Planung erheblich negative und damit unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden des Plangebiets haben würde, jedenfalls auf diese in der Zone I. Es kann damit, um die Formulierung der Überprüfugn der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines FOC in Neumünster der Firma CIMA, S. 19,	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	zu verwenden, „anhand dieser Ergebnisse nicht mehr davon ausgegangen werden, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auftreten könnten“, wenn der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner jetzigen Fassung in Kraft gesetzt und das geplante Designer-Outlet-Center realisiert würde. Aus diesem Grunde sind die nunmehr vorgebrachten Einwendungen in jedem Fall bei der weiteren Planung zu beachten und zu berücksichtigen. Jedes Übergehen dieser Einwendungen würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, das auch im Bereich des Planungsrechts und insbesondere hinsichtlich des interkommunalen Abstimmungsgebots Wirkung entfaltet. Verwiesen sei insofern exemplarisch auf die Ausführungen von Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83 EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 110, welcher betont: „Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden nicht rücksichtslos sein.“ Genau dies wäre bei einer Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung aufgrund der unzumutbaren und erheblich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der dem Plangebiet benachbarten Gemeinden, wie beschrieben, jedoch der Fall. <u>III. Keine ausreichende Beachtung der Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB</u> Darüber hinaus würde der Bebauungsplan Nr. 118, würde er in seiner derzeitigen Entwurfsfassung in Kraft gesetzt, auch die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Abwägung zu beachtenden Belange der Wirtschaft nicht in ausreichender Weise beachten.	
	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Gesetzgeber gibt damit die Wertentscheidung vor, dass der mittelständischen Wirtschaft und ihrer Funktion für die verbrauchernahe Versorgung bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zukommt. Hierzu rechnet auch der ganz überwiegende Teil unserer Partnerunternehmen. Dieses besondere Gewicht mittelständischer Wirtschaft würde jedoch bei einem unveränderten Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 nicht berücksichtigt. Verbrauchernahe Versorgung im Sinne dieser Norm findet nämlich nicht, wie durch den Bebauungsplan Nr. 18 geplant, in grroßen Zentren „auf der grünen Wiese“ statt, sondern in den	**<u>Die Ausführungen von der Nichtbeachtung der Belange der Wirtschaft werden nicht berücksichtigt.</u>** Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen (im Speziellen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich zu erwarten sind. In einigen Grundzentren (bzw. in Wahlstedt mit grundzentraler Funktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg) im direkten Umland Neumünsters ist zwar mit Umsatzumverteilungen zwischen rd. 6 % und 8 % in der Warengruppe Bekleidung zu rechnen. Die konkrete Einordnung dieser absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung (städtebauliche Checks) zeigte jedoch, dass nicht mit negativen Auswirkungen auf die städte-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	einzelnen Gemeinden, die dem Verbraucher die Möglichkeit bieten, sich ortsnah und ohne große Wege zu versorgen. Anschaulich wird dies dargelegt von Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 10. Aufl., München 2007, § 1, Rn. 72, welcher zur besonderen Betonung der mittelständischen und verbrauchernahen Versrogung der Bevölkerung ausführt: „Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden. Hierin liegt ein unmittelbarer städtebaulicher Bezug, z. B. <u>um der Verödung bestimmter Stadtviertel</u> [...] <u>aber auch ländlicher Gemeinden entgegenzuwirken</u>. Die verbrauchernahe Versorgung durch Ansiedlung der Betriebe des Einzelhandels an <u>städtebaulich integrierten Standorten</u> ist ein wesentliches Anliegen einer <u>nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung</u>. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bedeutet, dass die Einzelhandelsbetriebe an gut erreichbaren Standorten errichtet werden, <u>insbesondere an Standorten in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde. Das Gesetz geht davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können.“</u> (Hervorhebungen hinzugefügt) Diese Wertungen berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung nicht ausreichend. Nach dieser Planung soll die Versorgung der Bevölkerung u. a. mit Bekleidung gerade nicht mehr an städtebaulich integrierten Standorten und in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen – auch ländlichen – Städte und Gemeinden durch mittelständische Textileinzelhändler wie den Großteil unserer Partnerfirmen stattfinden, sondern zentral in Neumünster, insbesondere am Standort eines Wettbewerbers, gebündelt werden. Selbst im dortigen Stadtgebiet soll dieser – darauf sei im Übrigen kurz hingewiesen – noch nicht einmal an einem integrierten Standort entstehen. Standorte „auf der grünen Wiese“ sind nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 05.02.2007 – 2 BV 05.1571 – veröffentl. ausschl. in juris, gerade keine integrierten Standorte. Dies sind vielmehr solche, die – anders als der durch den Bebauungsplan Nr. 118 ausgewählte Standort – unmittelbaren Bezug zu Wohnbebauung von wesentlichem Ausmaß haben und von deren Bewohnern ohne die Zurücklegung größerer Entfernungen – höchstens einige hundert Meter – erreicht werden können. Diese Konzentration der Versorgung auf den durch den im Bebauungsplan Nr. 118 ausgewählten Standort wird, wie	bauliche Entwicklung in diesen Kommunen zu rechnen ist. Des Weiteren wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis geführt, dass das Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot korrespondiert. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktionen der Grund- und Mittelzentren im Umland der Stadt Neumünster durch das Vorhaben ist nicht anzunehmen. Im Hinblick auf die angeführten Wahrscheinlichkeitswerte für Betriebsaufgaben und die damit verbundenen Schlussfolgerungen gelten die Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln, in denen zum Ausdruck gebracht wurde, dass es sich hierbei nicht um verwertbare Angaben handelt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	bereits dargelegt, erheblich negative bzw. sogar unzumutbare Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den betreffenden Gemeinden haben, da gerade in den in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden Kaufkraftasbflüsse in erheblichem Maße drohen. Da damit das bereits beschriebene „Sterben“ der mittelständischen Fachhandelsgeschäfte einher ginge, bestünde weiterhin die sehr ernstzunehmende Gefahr einer Verödung der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden, da, wie ebenfalls umfassend dargelegt, selbst im günstigsten Fall 35-40 % der dort ansässigen vergleichbaren Betriebe binnen eines Jahres nach Realisierung des Designer-Outlet-Centers aufgeben müssten, im schlimmsten Fall sogar bis zu 80 %. Damit wird im Übrigen deutlich, dass das Designer-Outlet-Center keine Angebotslücke schließen würde, also die mittelständischen Versorgungsstrukturen ergänzen würde. Die zu befürchtenden Geschäftsaufgaben im Bereich der mittelständischen Wirtschaft weisen vielmehr eindeutig darauf hin, dass in Neumünster aber vor allem auch in den übrigen in der Zone I gelegenen Städten und Gemeinden bereits ein ausreichendes Angebot vorhanden ist, welches durch die Planung nach dem Bebauungsplan Nr. 118 weitgehend auf das Designer-Outlet-Center verlagert würde. Damit würde letztendlich die beschriebene gesetzgeberische Wertung auf den Kopf gestellt. Geht der Gesetzgeber davon aus, dass vor allem die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten können und sollen, will der Bebauungsplan Nr. 118 genau das Gegenteil erreichen, und dies mit der Wirkung, dass gerade der vom Gesetzgeber bevorzugte mittelständische Handel überproportional belastet würde. Dieses Ziel erklärt die derzeitige Entwurfsfassung der Planbegründung, Seit 6, sogar ausdrücklich, indem sie als den Zweck eines Outlet-Centers u. a. die „Ausschaltung des Facheinzelhandels“ benennt. Auch aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan Nr. 118 in seiner derzeitigen Entwurfsfassung daher nicht beschlossen werden. <u>IV. Konsequenzen aus den dargelegten Umständen</u> Die vorstehend vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht nur - zur Kenntnis zu nehmen, sondern vor allem auch - zu beachten.	
	Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölke-	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>** Der Stadt Neumünster sind die zitierten Grundsätze, die angegebene Rechtsprechung und die Literatur bekannt. Das

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	rung, ergibt sich dies bereits aus dem gesetzgeberischen Auftrag in § 1 Abs. 6 BauGB selbst. § 2 Abs. 2 BauGB enthält darüber hinaus nicht nur eine bloße Ordnungsvorschrift, sondern gebietet eine echte Berücksichtigung der im Hinblick auf § 2 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Einwendungen, vgl. Gierke in: Bürgelmann, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 61. EL, Stand September 2006, § 2, Rn. 2, sowie Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 573. Anschaulich belegt dies das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, S. 86, in welchem das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis kommt, dass die planende Gemeinde „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und matierellen) Abstimmung im Rahmen der förmlichen Planung unterliegt.“ Sie muss mithin die möglichen Auswirkungen ihrer Planung auf die benachbarten Gemeinden sorgfältig ermitteln und bewerten, vgl. W. Schrödter in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 2, Rn. 42. Geschieht dies nicht, würde der Bebauungsplan an einem Abwägungsfehler i. S. d. Abwägungsfehlerlehre leiden, welche das Bundesverwaltungsgericht sowohl für die Bauleitplanung als auch für das Fachplanungsrecht entwickelt hat. Exemplarisch sei insofern verwiesen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1975 – IV C 21.74 -, zit. n. juris. Vorliegen würde in diesem Falle ein Abwägungsfehler in der Form einer Abwägungsfehleinschätzung, womöglich sogar in der Form des Abwägungsausfalls. Aufgrund der erheblichen Zweifel, die gleich zwei renommierte Gutachterfirmen an dem Gutachten der Firma Junker + Kruse äußern, welches dem Bebauungsplan Nr. 118 zugrunde liegt, ist weiterhin geboten, die relevanten Fakten hinsichtlich der Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet des geplanten Designer-Outlet-Centers erneut und ernsthaft zu untersuchen. Angesichts der erheblichen	vorliegende Bebauungsplansverfahren folgt diesen Kriterien. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 8 lit. a) BauGB sind ebenso beachtet, wie die Belange der Nachbarstädte und Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Sinn und Zweck der erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse ist es, die durch die hier interessierende Planung ermöglichten Auswirkungen festzustellen und im Rahmen der Abwägung zu gewichten. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und begegnet keinen grundsätzlichen und auch keinen speziellen rechtlichen Bedenken.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	und durch Gutachten belegbaren Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Grundlage der Planung besteht ansonsten das Risiko, dass der Plan ohne die erforderliche vollständige Ermittlung des Sachverhalts beschlossen würde, was ebenfalls einen Abwägungsfehler darstellen würde, und zwar in der Form des Abwägungsdefizits. Konsequenz eines solchen Fehers wäre die Rechtswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Neumünster, vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, Bd. 1, 83. EL, Stand März 2007, § 2, Rn. 114. Aus diesem Grunde ist die Planung im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen noch einmel in erheblichem Umfange zu überprüfen und im Sinne einer wirklichen Berücksichtigung dieser Einwendungen zu überarbeiten.	
	Es ist dabei insbesondere sicherzustellen, dass von einer Realisiserung des geplanten Designer-Outlet-Centers keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen, insbesondere keine unzumutbaren. Dies hat zum Schutz der betreffenden Gemeinden und damit auch zum Schutz des dortigen seine Versorgungsfunktion erfüllenden Textileinzelhandels dadurch zu geschehen, dass in den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster die folgenden Festsetzungen aufgenommen werden: 1. Die Verkaufsfläche ist auf 12.000 m² zu beschränken. Begründung: Der Charakter als Designer-Outlet-Center und damit als ein Outlet-Center, in dem zum überwiegenden Teil Produkte bestimmter Herstleler hochpreisiger Marken angeboten werden, schließt es aus, eine größere Verkaufsfläche zu schaffen, da es an einer entsprechenden Nachfrage fehlen würde. 2. Von der auf den Verkauf von Textilien entfallenden Verkaufsfläche (65 % der Gesamtverkaufsfläche des Center) bleiben mindestens 51 % der Fläche dem Verkauf von Designer-Produkten (Premium-Marken) vorbehalten; unter Designer-Produkten (Premium-Marken) sind Waren solcher international vertriebener Hersteller zu verstehen, deren Produkte sich zum überwiegenden Teil im oberen Preissegment bewegen. Begründung: Wie zuvor ausgeführt und von der Stadtverwaltung ausdrücklich zugestanden, entspricht es dem erklärten Charakter des Designer-Outlet-Centers „eine für Neumünster ‚aufsattelnde’ Verkaufsflächenkonzeption mit hochwertigen Kollektionen internationaler Top-Designer, die die in Neumünster vorhandenen Sortimentsqualitäten ergänzen.“ Zeichnet aber diese Eigenschaft den Typus des Designer-Outlet- Centers	**<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu den Ziffern 1. und 2. werden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu den Ziffern 3. – 7. sind durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfüllt.</u>** 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. Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO ist folglich auch ohne ergänzende Festsetzungen – wie die vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung, die zudem mit der Behauptung der fehlenden Nachfrage absolut unzureichend begründet bleibt – gewährleistet. 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. Diese Atypik begründet sich jedoch nicht, wie behauptet, nur in der Designer-Marken-Ausrichtung des FOC, sondern die Betriebsform FOC weist an sich verschiedene atypische Merkmale auf. In diesem Zusammenhang gibt es durchaus Möglichkeiten der Spezifikation und Kontrolle dieser 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	aus, so ist durch eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass der das Gesamtangebot prägende Warenbestand – und damit zumindest der überwiegende Anteil der zum Verkauf angebotenen Waren – aus Designer-Produkten besteht. Ansonsten würde es sich nicht mehr, wie die Planbegründung auf Seite 17 der derzeitigen Entwurfsfassung ausführt, um eine atypische Art des großflächigen Einzelhandels handeln, sondern um ein gewöhnliches Einkaufszentrum. vgl. Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, S. 572, 581, sowie Bönker, Planung und Genehmigung von Factory Outlet Centern – dargestellt anhand der Rechtslage in Nordrhein-Westfalen, BauR 1999, S. 328, 329. Dies würde dann gegenüber den Wettbewerbern, auch gerade den mittelständischen Wettbewerbern in Neumünster und den Gemeinden in der Umgebung, insbesondere in der Zone I, durch die Planung einen nicht zu rechtfertigenden Wettbewerbsvorteil erhalten. Eine Form des Einzelhandels würde entgegen der gesetzgeberischen Wertung in § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB privilegiert bzw. bevorzugt. Eine solche, auch vor dem Hintergrund des Art. 3 Abs. 1 GG nicht zu rechtfertigende Bevorzugung eines Wettbewerbers aufgrund staatlicher „Planungshilfe“, kann nur ausgeschlossen werden, wenn durch die beschriebenen Beschränkungen sichergestellt ist, dass das Designer-Outlet-Center auch wirklich den Charakter eines solchen hat und nicht ein bloß als Designer-Outlet-Center bezeichnetes Einkaufszentrum ist. 3. Im Designer-Outlet-Center dürfen nur Produkte vertrieben werden, die seit mindestens 6 Monaten im Verkauf gegenüber dem Endverbraucher angeboten wurden sowie Produkte mit eindeutig sichtbaren Schönheitsfehlern. Begründung: Es entspricht dem Wesen entsprechender Outlet-Center, dass dort nicht reguläre über den Einzelhandel vertriebene Waren geführt werden, sondern solche, die gerade für diesen Vertriebsweg nicht geeignet sind. Dies hat auch die Stadtverwaltung in ihren Ausführungen vom 18.10.2005 (Drucksache Nr. 0790/2003/DS) zugestanden, in welchen es hierzu heißt, dass der deutlichste Unterschied des Designer-Outlet-Centers gegenüber dem Facheinzelhandel u. a. im Verkauf von „Auslauf-, Vorjahres-, Über- oder Testkollektionen“ zu sehen sei. Bei dieser Abgrenzung müssen jedoch Überschuss-Produkte, Markttestzwecke und eigens für Outlet-Center produzierte Waren außer Betracht bleiben, da es ansonsten der Hersteller bei einer Zulassung auch derartiger Waren in der Hand hätte, durch schlichte Deklaration der betreffenden Marge als Überschuss-Produktion o. ä. reguläre Handelsware anzubieten.	der folgenden Besonderheiten aufweisen: - 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	4. Der Verkauf von Textilien darf maximal auf 65 % der Gesamtverkaufsfläche des Designer-Outlet-Centers stattfinden. Begründung: Diese Beschränkung ist schon deshalb gerechtfertigt, weil sie konzeptionell den auch im Gutachten von Junker + Kruse gemachten Vorgaben entspricht. 5. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstätte (Fabrikladen) darf 250 m² nicht überschreiten. Begründung: Für ein Designer-Outlet-Center ist wesensbestimmend, dass es aus einer Ansammlung einer Vielzahl von Fabrikläden besteht. 6. Es darf weder eine Beratung beim Verkauf noch die Erbringung von Serviceleistungen stattfinden. Begründung: Der Verzicht auf Service und Beratung stellt nach dem Gutachten von Junker + Kruse ein wesenstypisches Merkmal des Angebots-Typs Outlet-Center dar, das sich auch insoweit vom stationären Facheinzelhandel unterscheidet. 7. Einzelhandelstypische Kundenbindungssysteme, wie Kundenkarten und ähnliches, dürfen nicht eingesetzt werden. Sofern eine oder einzelne dieser Regelungen nicht im B-Plan festsetzungsfähig sein sollten, müssen sie wirksam verträglich vereinbart und auf geeignetem Wege gesichert werden. Dies sollte insbesondere auch durch regelmäßige, mindestens vierteljährliche Kontrollen durch unabhängige Gutachter geschehen, beispielsweise eine Universität, nicht jedoch durch die Firma Junker + Kruse, die bereits ein über weite Strecken nicht nachvollziehbares Gutachten zu den Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 118 verfasst hat. Nur auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das von der Stadt Neumünster als Designer-Outlet-Center gewollte Vorhaben auch den sich aus einer solchen Ausrichtung ergebenden Anforderungen entspricht und nicht klammheimlich in ein reguläres großflächiges Einkaufszentrum verwandelt wird. Nur so können die zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die dem Plangebiet i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB benachbarten Gemeinden vermieden werden sowie auf die dort angesiedelten mittelständischen Unternehmer, wie es auch unsere Partnerfirmen sind. Nur so kann damit abschließend auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Neumünster nicht aufgrund eines Verstoßes gegen die oben beschriebenen Be-	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.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	lange rechtswidrig und damit nichtig wäre, was ggf. auch unter Inanspruchnahme obergerichtlicher Verfahren festzustellen lassen wäre.	
286	**Karstadt Warenhaus GmbH, Großflecken 41, 24534 Neumünster – 25.10.2007** Zum Bebauungsplan Nr. 118 nehmen wir wie folgt Stellung: Mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) möchte die Stadt Neumünster die planungsrechtlichen Voraussetzungen fürd ie Errichtung eines Designer-Outlet-Center (DOC) mit 20.000 m² Verkaufsfläche schaffen. Folgende Stellungnahme hierzu bezieht sich auf Teil B – Text (im Folgenden kurz: Text) und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 - Sondergebiet Oderstraße (FOC) (im Folgenden kurz: Begründung). Weiterhin ist an einigen Stellen auf die „Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster" durch das Büro Junker + Kruse – Stadtforschung – Planung, Februar 2007 (im Folgenden kurz: Junker + Kruse) einzugehen.	
	Bereits die uneinheitliche bzw. parallele Verwendung der Begriffe Factory Outlet Center (FOC) (z. B. Begründung S. 1, Teil A – Planzeichnung) und Designer-Outlet-Center (DOC) (z. B. Text S. 1) macht deutlich, dass die Begrifflichkeiten weder klar definiert, noch klar definierbar sind. Der Versuch einer Definition über die Art der Sortimente, z. B. Waren 2. Wahl, Auslaufmodelle etc. (Text S. 1, Begründung S. 21), ist hierfür nicht geeignet. So lassen insbesondere die Kategorien Überproduktion und Waren für Markttestzwecke befürchten, dass nicht nur im Facheinzelhandel nicht oder nicht mehr angebotene Waren zu finden sein werden, sondern aktuelle Sortimente, die bewusst für FOC produziert werden. Weiterhin völlig unklar ist, wie eine effektive Kontrolle aussehen könnte, da der Nachweis von (gewollter) Überproduktion leicht möglich ist und Qualitätsmängel von 2. Wahl-Waren von Nicht-Fachleuten, sprich dem Kunden, kaum bemerkt werden (sofern überhaupt vorhanden sind). Ähnliches gilt für die Definition von Markenartikeln (Text S. 2, Begründung S. 23). Diese beruht auf der sog. Legaldefinition in § 23 Abs. 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), gibt aber keinerlei Aufschluss über die Qualität der Marke bzw. des Markenartikels. Damit können u. a. Handels- und Eigenmarken ebenso angeboten werden, wie die mittelpreisigen Marken, wie sie auch in der Innenstadt von Neumünster zu finden sind. Ein hoher Anteil von A-Marken (Begründung S. 17) ist damit nicht gewährleistet und weitgehende Markenüberschneidungen mit den Angeboten in der Innenstdt von Neumünster bzw. umliegender Städte vorprogrammiert. Ein neues Angebot (Begründung S. 6) wird folglich nur in begrenztem Maße geschaffen. Ob sich dadurch neue Käuferschichten erschließen lassen bzw. andere zurückgewonnen werden können, bleibt fraglich.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.** 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 bewusst nicht in die Verträglichkeitsanalyse einbezogen wurde, sondern dass mit Worst-Case-Annahmen gerechnet wurde. Darüber hinaus wurde – ergänzend 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. Es ist nicht zutreffend, dass das Angebotsspektrum eines FOC einem typischen innerstädtischen Branchenmix entsprechen würde. Hierzu besitzt es weder die entsprechende Angebotsbreite (Angebote in nur wenigen Branchen der vorrangig mittelfristigen Bedarfsstufe) noch -tiefe. 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:

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Darüber hinaus bildet das geplante DOC mit Ausnahme der Angebote des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Dorgeriewaren) und Elektrowaren (Unterhaltungselektronik, Computer etc.) einen typischen innerstädtsichen bzw. einen für ein Einkaufszentrum typischen Branchenmix aus, zumal der Anteil für Bekleidung mit mindestens 62 % (Text S. 2, Begründung S. 21) festgeschrieben ist. Damit ist die Bezeichnung als „[...] atypische Art des großflächigen Einzelhandels.“ (Begründung S. 16, Hervorhebung im Original) schlicht falsch. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, so stellt sich die Frage, warum die Verträglichkeitsuntersuchung die „[...] maximal möglichen Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) des Planvorhabens auf Neumünster und die Region [...] aufzeigen soll (Junker + Kruse S. 4, Hervorhebung durch den Verfasser). Begrüßenswerterweise legt der Entwurf des Bebauungsplans bereits den genauen Branchenmix (mit Variationen nur im kleinflächigen Bereich für Kioskwaren und landschaftsbezogener Souveniers) fest (Text S. 1 u. S. 2). Gleichzeitig wird aber für Sortimentsverschiebungen Tür und Tor geöffnet.	- 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). 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 hiefür ist eine Vor-Ort-Begehung und Analyse der zu überprüfenden Betriebe / Sortimente, und zwar im Vorfeld der beabsichtigten Eröffnung. In diesem Rahmen können - die Verkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale - die Sortimentsstruktur, - die Preisstruktur der angebotenen Waren, - das Alter des Warensortiments sowie - das Betriebskonzept der einzelnen Anbieter überprüft werden. - 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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		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.
	Diese sollen dann möglich sein, wenn „[...] durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass keine Auswirkungen dieser Überschreitung [...] entstehen.“ (Text S. 3, Hervorhebung durch den Verfasser). Da nicht damit zu rechnen ist, dass es schlagartig zu einer völligen Veränderung der Sortimentszusammensetzung kommen wird und kleinere Verschiebungen i. d. R. nur geringfügige Auswirkungen haben werden, sind mit der solchermaßen formulierten Regelung sukzessive Sortimentsveränderung möglich. Entscheidend jedoch sind die aufaddierten Auswirkungen (also die Auswirkungen der ursprünglichen Zusammensetzung und zusätzlich die aus Verschiebungen resultierenden), die gutachterlich zu überprüfen sind. Hierfür muss eine geeignete Formulierung ergänzt werden.	**Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ersatzlos gestrichen wird.**
	In diesem Zusammenhang ist auch kritisch auf die definierte Betriebsgrößenstruktur (Text S. 1, Begründung S. 21) hinzuweisen. Durch die Zulässigkeit großflächiger Betriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche können klassische Magnetbetriebe geschaffen werden. Daran ändert auch nichts die Begrenzung der durchschnittlichen Betriebsgröße auf 250 m² Verkaufsfläche, was folgende Beispielrechnung deutlich macht: 5 x 1.200 + 13 x 500 + 20 x 250 + 25 x 100 = 20.000 m² Verkaufsfläche wäre eine mögliche Flächenaufteilung, die mit der angestrebten Kleinteiligkeit und damit der beschränkten Attraktivität des Einzelbetriebs nicht in Einklang zu bringen ist (vgl. Begründung S. 19).	Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Outlet-Läden darf 250 m² nicht überschreiten, insofern ist die Beispielrechnung unzutreffend.
	Vor diesem Hintergrund ist die periphere Lage des geplanten FOC äußerst kritisch zu sehen. Die angestrebten und postulierten Synergieeffekte mit der Innenstadt (Begründung S. 14, S. 16, S. 19) sind im angegebenen Umfang von 4 % aller FOC-Besucher nicht zu erwarten. Dies widerlegen zum einen Erfahrungswerte, zum anderen die spezifische Situation in Neumünster. Selbst in Metzingen, dem ältesten (gewachsenen) FOC in Deutschland, verbinden lediglich 5 % aller FOC-Besucher ihren dortigen Einkauf mit einem Besuch der unmittelbar angrenzenden Innenstadt. Der größte Anteil der Kopplungsbesucher suchen hingegen gastronomische Einrichtungen (die im FOC Metzingen im Gegensatz zum geplanten FOC Neumünster fehlen) auf (Hüttner, Thomas (2005): Factory Outlet Center. Destination im Shoppingtourismus und Potenzial für die regionale Tourismuswirtschaft. Beiträge zur Wirtschaftsgeographie Bd. 7, Regensburg, S. 82 – 83). Ursächlich hierfür sind neben finanziellen Restriktionen der Kunden insbesondere das begrenzte zeitliche Budget, sollen doch 20 % der Besucher Anfahrtszeiten von mehr als einer Stunde in Kauf nehmen (Junker + Kruse S. 31). Verschärfend kommen in Neumünster die große Entfernung und insbesondere die unattraktive und verkehrstechnisch schwierige Verbindungsachse Altonaer Straße hinzu. Auch wenn	**Die Ausführungen zu den Synergieeffekten für die Innenstadt werden nicht berücksichtigt.** Auch das Büro Junker und Kruse hat die oben genannte Untersuchung zum Themenkomplex FOC in ihrer Analyse berücksichtigt und zitiert. Ziel der Ausführungen war insbesondere, auf das prinzipielle Vorhandensein von Kopplungspotenzialen hinzuweisen, verbunden mit der Empfehlung, diese durch geeignete planerische, städtebauliche oder marketingbezogene Maßnahmen in einem höheren Maße auszuschöpfen. Das Vorhandensein von Synergieeffekten wurde, da mit einigen Unsicherheiten behaftet, bewusst unabhängig von der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse untersucht. Die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens ist somit unabhängig von dem exakten Ausmaß der Synergieeffekte gegeben.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	diese perspektivisch ausgebaut werden soll, ist auf jeden Fall mit einem zeitlichen Versatz gegenüber der Eröffnung des geplanten FOC zu rechnen und damit mit zeitlich verzögerten (wenn überhaupt) Synergien für die Innenstadt. Damit ist aber eine dauerhafte und irreversible Schädigung der Innenstadt vorauszusehen. Die Erwartung einer Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, auch durch einer Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stadt durch das geplante FOC, ist folglich nicht gerechtfertigt (Begründung S. 7).	
	Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten gegen die Innenstadt von Neumünster (Begründung S. 36, Junker + Kruse S. 48, S. 61) erreichen folglich kritische Werte, z. B. bei Sportartikeln bis zu 11,4 %. Eine kritische Einordnung dieser (zu hinterfragenden) Ergebnisse findet jedoch nur in Ansätzen statt. Insbesondere die pauschalen Aussagen, dass die (spezialisierten) Rand- und Nebenlagen aufgrund der scheinbar fehlenden Sortimentsüberschneidungen in ihrer Struktur nicht gefährdet seien (Junker + Kruse S. 62 – 64), widerspricht allen Erfahrungswerten die bei der Ansiedlung von FOC bzw. Einkaufszentren gewonnen wurden. Hier sind es nämlich regelmäßig die Rand- und Nebenlagen die von erheblichen und strukturgefährdenden Veränderungen betroffen sind. Geradezu seltsam muten dann die Schlussfolgerungen bzgl. des Karstadt-Warenhauses an, dessen Aufgabe aufgrund seiner innerbetrieblichen Flexibilität als eher unwahrscheinlich eingestuft wird (Begründung S. 38, Junker + Kruse S. 65). Ein Umsatzrückgang von rd. 10 % in den Karstadt-Profilierungssortimenten (v. a. Bekleidung, Sport) kann auch bei höchster Flexibilität vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklung insgesamt und speziell am Standort Neumünster nicht mehr kompensiert werden. Wie bereits in Gesprächen zwischen der Geschäftsleitung der Karstadt Warenhaus GmbH und Herrn Oberbürgermeister Unterlehberg deutlich gemacht wurde, sind weitere Umsatzrückgänge aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht mehr hinnehmbar und würden zu einer Schließung der Filiale führen. Damit würde auch der befürchtete „Domino-Effekt“ (Begründung S. 37, Junker + Kruse S. 63 – 64) Realität werden und die Innenstadt in ihrer Funktion als Zentrum der Stadt mit Einzelhandelsangeboten des aperiodischen und gehobenen Bedarfs in Frage gestellt. Damit entfällt aber auch der postulierte nachhaltige Beschäftigungseffekt (Begründung S. 16). In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die sog. 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung hinzuweisen. Nicht nur, dass sie mittlerweile auch in der Rechtssprechung umstritten ist, sondern sie entbehrt mittlerweile auch einer inhaltlichen Belastbarkeit. Ursächlich hierfür ist in erster Linie das Alter der zu Grunde liegenden Analyse (Vogels, Paul-Heinz, Holl, Stefan und Birk, Hans-Jörg (1988): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Stadtforschung aktuell Band 69. Basel, Boston, Berlin), die überwiegend mit Daten aus den Jahren 1995 und 1996 arbeitet und damit nicht die Entwicklungen im Einzelhandel in den letzten 10 Jahren berücksichtigt. Neben methodischen Problemen (z. B. die Beschrän-	**<u>Die Ausführungen zu den Umverteilungsquoten und Reaktionsmöglichkeiten werden nicht berücksichtigt.</u>** Die Einschätzung, dass die städtebauliche Zumutbarkeitsgrenze bereits weit unter der in der Rechtsprechung genannten Grenze von 10 Prozent 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 zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen 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. Im Hinblick auf die Kritik an den Ausführungen von Junker + Kruse zum Betrieb Karstadt ist darauf hinzuweisen, dass die Annahme der innerbetrieblichen Flexibilität eines Warenhauses bezüglich seiner Sortimentsstruktur auch durch die Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit bestätigt wird. So

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	kung auf Städte in Süddeutschland und damit auf eine ausgesprochene Wachstumsregion) ist insbesondere die Auswahl der Projekte (u. a. Baumarkt und Gartencenter in Waghäusel-Wiesenthal, Einkaufszentrum mit Einrichtungshaus, Baumarkt und SB-Warenhaus in Ellwangen) kritisch zu hinterfragen. Weiterhin wurden Wechselwirkungen, z. B. mit der Gastronomie, oder qualitative Aspekte (z. B. Zunahme von Billig-Anbietern) überhaupt nicht berücksichtigt. Insgesamt ist damit die nach wie vor oftmals unterstellte 10 %-Schwelle nicht mehr zeitgemäß und kann bestenfalls noch sehr begrenzt als grober Richtwert herangezogen werden. In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass das geplante FOC Neumünster weder als „Sonderfall“ großflächigen Einzelhandels zu sehen ist, noch dass dessen Auswirkungen nicht nur unerheblich sind. Daran ändert auch nichts die geplante Ex-Post-Analyse (Begründung S. 50 – 51), die zwar ggf. die zu erwartenden Auswirkungen bestätigen würde, aber den Prozess nicht umkehren könnte, da bspw. eine Verkleinerung oder gar Schließung des FOC nicht vorgesehen bzw. machbar ist. Folglich ist damit zu rechnen, dass nicht nur das Karstadt-Warenhaus schließen wird, sondern die Innenstadt in ihrer Gesamtheit ihre Funktion als Zentrum der Stadt verlieren wird.	zeigte sich im Zuge der allgemeinen Warenhauskrise, dass in diesem Bereich die erfolgreiche Mobilisierung von Umstrukturierungspotenzialen durchaus möglich ist. Auch für das Karstadt Warenhaus in Neumünster könnte die stärkere Profilierung über nicht betroffene Branchen wie z.B. Elektrohaushaltgeräte, Unterhaltungselektronik oder Bürobedarf / Bücher / Schreibwaren eine Reaktionsmöglichkeit darstellen. Als Beispiel sei ein Karstadt-Warenhaus in ähnlicher Größenordnung (9.000 m²) in der Stadt Dortmund angeführt, das sich ausschließlich auf Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte & Zubehör, Geschenkartikel, Bad & Wellness, Leuchten, Heimwerker, Autozubehör, Garten, Heimtierbedarf, Bücher, Parfümerie/ Beauty, Schreibwaren, Tabakwaren, Kinderbekleidung und Spielwaren spezialisiert hat. Die Schlussfolgerungen für den Fall der Betriebsschließung des Karstadt-Warenhauses erscheinen deutlich überzeichnet. So handelt es sich bei dem Karstadt Warenhaus zwar, wie auch im Gutachten von Junker und Kruse herausgestellt, um einen für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt bedeutsamen Betrieb. Dies bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass die Innenstadt von Neumünster, in der immerhin über 200 weitere Betriebe ansässig sind, durch den Verlust von Karstadt „in ihrer Funktion als Zentrum der Stadt mit Einzelhandelsangeboten des aperiodischen und gehobenen Bedarfs in Frage gestellt“ würde. So sind längst nicht in allen Hauptgeschäftszentren von Städten vergleichbarer Größenordnung Warenhäuser ansässig, ohne dass deren Funktionsfähigkeit zur Disposition steht.
287	**Herr Grabowski, Geschäftsführer Karstadt, zzgl. 838 Unterschriften (tlw. nicht zu entziffern; siehe Anlage) - 28.10.2007** Ich bin für eine starke florierende Neumünsteraner Innenstadt und gegen ein Outlet-Center am Stadtrand.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**
161 a	**Anwohner Schützenstraße – 25.01.2008** Zum Bebauungsplan Nr. 118 reiche ich Ihnen a) eine geänderte 1. Stellungnahme (1.000 m Knick), b) zusätzliche Ausführungen und Informationen, sowie c) eine äußerst informative Ausführung zum Wert eines Großbaumes (auch auf dem Knick). Wenn es hier auch nicht um einen 100-jährigen Baum in der Größe geht, geht es doch um 40 Bäume! Ich warte dringend auf ein Gespräch.	
	Anwohner Schützenstraße – 18.10.2007 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Oderstraße (FOC)“ und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ Am 18. Oktober 2007, 14.30 Uhr, erschien der Anwohner aus der Schützenstraße, Neumünster, in den Diensträumen des Fachdienstes Stadtplanung und gab folgende Stellungnahme zu den o.g. Bauleitplänen zu Protokoll: „Ich bin nicht grundsätzlich gegen die DOC-Planung, sondern dafür, wenn es der weiteren wirtschaftlichen und sonstigen Bedeutung der Stadt Neumünster zugute kommt. Dennoch habe ich zu der jetzt vorliegenden Planung, über die ich eben informiert worden bin, ein paar wesentliche Einwendungen, speziell bezogen auf den jetzt vorhandenen, einen Kilometer langen Knickredder zwischen der Altonaer Straße und der Saalestraße, parallel angelegt südlich dem Verlauf der Oderstraße. Wie ich soeben erfahren habe, soll die östliche Hälfte dieses Knickredders im Rahmen der geplanten Baumaßnahme DOC in Länge von 500 Metern Weges nördlich dem Baugebiet DOC entfallen. Das bedeutet, dass genau 1.000 Meter vorhandener Knick in diesem Bereich abgängig wären. Es bedeutet weiterhin, dass eine bisher unverzichtbare Knickwegführung abseitig vom Verkehr der Oderstraße auf der Hälfte der Länge danach nicht mehr begehbar sein wird, und alle Nutzer, sprich: die Schwächsten der Gesellschaft wie Familien mit Kindern, Spaziergänger, Wanderer, Radfahrer, Walker, Jogger u.ä., gezwungen werden, auf die verkehrsreich werdende Oderstraße auszuweichen. Dieser Knickredder hat aber darüber hinaus eine weitaus größere Bedeutung für alle eben genannten Naherholungsmaßnahmen, dass man im südlichen Stadtbereich, von Westen kommend über Padenstedt - Wittorf über diesen Knickredder weiter kommen kann bis in den Bereich Gadeland - Krähenholz und umkehrt. Eine solche Verbindung würde abrupt abgeschnitten werden, wenn die Maßnahme realisiert wird. Wenn der Grund für diese Realität im Wesentlichen Wegnahme von Sichtbehinderungen auf das DOC darstellen soll, wäre ein solcher Preis für alle eben genannten Naherholungssuchenden schlicht und ergreifend zu hoch. Es müsste dagegen möglich sein, gerade bei einer solchen groß angelegten Baumaßnahme wie das DOC vorhandenes Naturgrün, sprich: Redder, mit der Baumaßnahme realistisch in Verbindung zu bringen, zum Wohle aller Nutzer. Als langjähriger ehemaliger 1. Vorsitzender der Naturfreunde Neumünster, aber auch als langjähriges Mitglied in der Naturschutzstelle und im Beirat für Naturschutz (40 Jahre) und darüber hinaus im Ausschuss für Naturpflege Stadtgärtnerei, in Folge Umweltausschuss (30 Jahre), möchte ich mir erlauben, aufgrund meiner gewonnenen Kenntnisse gegen die Beseitigung des Knickredders in Länge von 500 Metern auf das Heftigste zu protestieren und alle beteiligten Gremien, sprich: Ratsversammlung, Verwaltung der Stadt Neumünster, wie auch den örtlich zuständigen Bauherren Herrn Michel, aufzufordern, einen etwa schon gefassten Beschluss dieser Art zurückzunehmen und den Knickredder in voller Länge von einem Kilometer für die Allgemeinheit zu erhalten. Der zweite wichtige Punkt dieser Gesamtplanung DOC ist	verwiesen wird auf die Anträge zu Ziffer 161.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	für mich die Erhaltung und Unantastbarkeit der westlich danebenliegenden Ausgleichsfläche im B 112, die für alle Bevölkerungsteile - Wittorfer wie auch Spaziergänger, Wanderer und andere - als grünes Objekt weiterhin von ganz großer Bedeutung ist. Eine weitere Inanspruchnahme durch die DOC-Planung müsste verhindert werden. Ich erkläre mich bereit, mit dem Oberbürgermeister, dem Ersten Stadtrat und / oder mit Herrn Michel über meine Einwendungen zu diskutieren mit der Absicht, noch etwas zugunsten der Natur zu erreichen."	
	Anwohner Schützenstraße – 16.01.2008 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)" und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)"	
	Hier: Zusätzliche Ausführungen und Informationen zu meiner Stellugnahme zum Plan in der öffentlichen Auslegung vom 18. Oktober 2007 Würde die Beseitigung des Knickredders in dessen Ostteil in einer Länge von ca. 500 m umgesetzt, würde dieses bedeuten, dass ca. 1.000 m Knickwälle mit Bewuchs (zur Zeit zum großen Teil auf den Stock gesetzt) vernichtet würden. Dazu aber außerdem etliche Großbäume als Überhälter, nämlich 38 Eichen mit einem Durchmesser von ca. 25 cm bis 50 cm 2 Buchen mit einem Durchmesser von ca. 30 cm bis 65 cm. Zusätzlich zu den in meiner ersten Stellungnahme vom 18.10.2007 aufgeführten Gründen zur Erhaltung des Knickredders in gesamter Länge ergibt sich aus den jetzt vorgelegten Fakten die außerordentliche Wichtigkeit der Erhaltung allein schon aus der dringend notwendigen Sauerstoffbildung, Ausfilterung der Verkehrsstäube (mehr Verkehr) und nicht zuletzt auch der Ästhetik durch Grün für alle zukünftigen Besucher des FOC. Der Preis für die Wegnahme einer Sichtbehinderung auf das FOC wäre entschieden zu hoch und durch nichts zu rechtfertigen.	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen aber nicht berücksichtigt;** sie entsprechen den Ausführungen im Schreiben vom 18.10.2007, nur ergänzt um die Länge der entfallenden Knickwälle und der Großbäume als Überhälter insgesamt. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Ziel der Stadt Neumünster ist die Ansiedlung eines DOC mit hoher Anziehungskraft. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung hat sich herausgestellt, dass die ursprüngliche Grundstücksgröße für das geplante DOC sehr eng bemessen ist um einen optimalen Betriebsablauf zu gewährleisten. Um einen optimalen Betriebsablauf im geplanten DOC zu ermöglichen, auch im Sinne von Kundenzufriedenheit (insbesondere Kundenbindung) hat sich die Stadt Neumünster dazu entschlossen, das Plangebiet um die Flächen des angrenzenden Redders zu erweitern. Der Stadt Neumünster liegen keine Angaben vor, wie häufig der Redder durch Fußgänger, Wanderer, Jogger o. ä. genutzt wird. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Redder zukünftig zwischen einer höher frequentierten örtlichen Hauptverkehrsstraße und einer heranrückenden gewerblichen Nutzung liegen würde. Der Redder würde dadurch erheblich an Qualität einbüßen. Die bessere optische Sichtbarkeit des geplanten DOC ist nur von sekundärer Bedeutung, da im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Neupflanzungen an der zukünftigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind.
	Informative Ausführung (Hinweis: Der nachstehende Text hat ursprünglich die Form eines Baumes.) Erst stirbt der Wald, dann stirbt der Mensch Diese etwa 100 Jahre alte Buche sollten Sie sich etwa 20 m hoch mit einem 12 m Kronendurchmesser vorstellen. Mit ihren 600.000 Blättern verzehnfacht sie ihre 120 m² Standfläche auf etwa 1.200 m² Blattfläche. Durch die Lufträume des Schwammgewebes entsteht eine Zelloberfläche für den	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen,** sie sind nicht Bestandteil der laufenden Bauleitplanverfahren. Die Stadt Neumünster sieht die in Rede stehende Planung als notwendig an. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung sind bilanziert und in die Ausgleichsermittlung eingegangen; der Eingriff wird komplett durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bzw. im Stadtteil Wittorf ausgeglichen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Gasaustausch von etwa 15.000 m², also zwei Fußballfelder! 9.400 Liter = 18 kg Kohlendioxid verarbeitet dieser Baum an einem Sonnentag. Das ist der durchschnittliche Kohlendioxidabfall von 2 ½ Einfamilienhäusern. Bei einem Gehalt von 0,03 % Kohlendioxid in der Luft müssen etwa 36.000 m³ Luft durch diese Blätter strömen mitsamt den enthaltenen Bakterien, Pilzsporen, Staub und anderen schädlichen Stoffen, die dabei großenteils im Blatt hängen bleiben. Gleichzeitig wird die Luft angefeuchtet, denn etwa 400 l Wasser verbraucht und verdunstet der Baum an demselben Tag. Die 13 kg Sauerstoff, die dabei vom Baum durch die Photosynthese als Abfallprodukt gebildet werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Für sich produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle seine organischen Stoffe aufbaut. Einen Teil speichert er als Stärke, aus einem anderen baut er sein neues Holz. Wenn nun der Baum gefällt wird zur bequemeren Bearbeitung des Ackers, auf Antrag des Automobilclubs, weil der Baum zu viel Schatten macht oder gerade dort ein Geräteschuppen aufgestellt werden soll, so müsste man etwa 2.000 junge Bäume mit einem Kronenvolumen von 1 m³ pflanzen, wollte man ihn vollwertig ersetzen. Die Kosten dafür dürften etwa 250.000,00 DM betragen.	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung