

Neumünster, den 20.10.2016  
Sachbearbeiter: Frau Loescher-Samel  
Telefon: 26 20  
Telefax: 26 48  
Az.: 61-26-118-03

## **Ergänzung zur Wiedervorlage der DS 0751/2013**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“**

Auf Grund der mehrheitlich beschlossenen Anträge in den Fachausschusssitzungen am 07.07.2016 und am 22.09.2016 zu diesem Tagesordnungspunkt fand jeweils eine Vertagung statt. Die Beschlussfassung steht folglich noch aus. Hierzu werden folgende ergänzende Informationen zur Kenntnis gegeben:

#### **1. Monitoring zur konzeptgetreuen Umsetzung**

In der Begründung zu dem ersten Vertagungsantrag der SPD-Fraktion wurde geäußert, dass *„augenscheinlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits heute unterlaufen werden“*. Eine Überprüfung zur Einhaltung der festgeschriebenen Kriterien wird gefordert.

Daraufhin wurde von der Stadt das vertraglich vereinbarte Monitoring zur konzeptgetreuen Umsetzung (siehe unten) in Auftrag gegeben.

#### **Monitoring-Konzept:**

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

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

Die Überprüfungen zur konzeptgetreuen Umsetzung beziehen sich auf die Einhaltung der zulässigen Verkaufs- und Gastronomieflächen sowie Einhaltung des zulässigen Sortimentsspektrums. Des Weiteren wird die Besonderheit der Sortimentsstruktur in allen Shops stichprobenartig begutachtet (d. h. nur Waren zweiter Wahl, Modelle vergangener Saisons, Waren für Markterkundungszwecke etc.). Schlussendlich wird auch überprüft, ob anderweitige (d. h. nicht festgesetzte) großflächige oder nicht-großflächige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Vertragsgebietes angesiedelt wurden.

Mit diesem verbindlich vereinbarten und kontinuierlich angewendeten Monitoring gehört das DOC Neumünster zu einem der best-überprüften Einkaufszentren Deutschlands.

### Gesamtüberprüfung im Herbst 2016

Die beauftragten gutachterlichen Prüfungen fanden – unangemeldet - im September 2016 statt. Vereinbarungsgemäß wurden alle zum Zeitpunkt der Überprüfung in Betrieb stehenden Shop-Einheiten sowie der Gesamtkomplex überprüft.

Auf die von der Antragstellerin (gemeint ist der erste Antrag auf Vertagung) auf Nachfrage hin geäußerten konkreten „Verdachtsmomente“ wurde bei der Überprüfung besonderes Augenmerk gelegt; diese Shops wurden zudem als erstes begutachtet.

Im Ergebnis wurde Folgendes festgestellt:

- Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden eingehalten. Von den insgesamt max. zulässigen 20.000 qm sind derzeit rund 17.400 qm Verkaufsfläche belegt.
- Die maximal zulässigen Verkaufsflächen je Sortiment werden eingehalten.
- Die maximal zulässigen Flächen für Gastronomie und Restauration werden eingehalten.
- Andere, als die aufgezählten zulässigen Sortimente werden im gesamten DOC nicht, - auch nicht als Rand- oder Nebensortiment, geführt.

In einigen wenigen Fällen werden auf Kleinstflächen von jeweils etwa 1 qm andere als nach der Sortimentsliste zulässige Waren angeboten (Schuhpflegeprodukte in Schuhshops). Dieser Verstoß, wenn auch äußerst geringfügig, ist nach den Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu korrigieren. Das Centermanagement erhält von der Stadt eine entsprechende schriftliche Aufforderung; die Beseitigung wird kontrolliert.

- Die Überprüfungen zur Besonderheit der Sortimentsstruktur ergaben, dass die vorgegebenen Kriterien fast durchgängig eingehalten werden.

Bei den Shop-Einheiten, zu denen die Antragstellerin ihren Verdacht auf Verstöße geäußert hatte, ergaben sich keine Anhaltspunkte für einen unzulässigen Warenvertrieb.

In drei anderen Shops wurden bei dieser Überprüfung vereinzelt Waren festgestellt, die nicht der oben ausgeführten besonderen Sortimentsstruktur entsprachen, sondern z. B. als „Saison-Ware“ einzustufen sind. Hierzu wird ebenfalls das Centermanagement schriftlich zur Beseitigung der Verstöße aufgefordert; die Beseitigung wird wiederum kontrolliert.

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

- Die Überprüfung dazu, ob außer den Shops im DOC andere Einzelhandelseinrichtungen im Vertragsgebiet vorhanden sind, verlief negativ; die Regelung ist somit eingehalten

Die Kosten für das Monitoring werden der Stadt von dem Vorhabenträger erstattet.

### **2. Stellungnahme vom Handelsverband zur beantragten B-Planänderung**

Der Handelsverband Nord e. V. hat sich mit seinem Schreiben vom 06.07.2016 zu der angestrebten Sortimentsveränderung beim DOC, die den Hintergrund für die beantragte Bebauungsplanänderung darstellt, an die Mitglieder des Fachausschusses der Stadt gewandt. Dieses Schreiben wird als **Anlage 3** den bisherigen Sitzungsunterlagen beigelegt.