

Stadt Neumünster

Fachbereich IV (Planen und Bauen)
Fachdienst Stadtplanung
Stadthaus
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

Vorab per Fax: 04321 942-2664

Bebauungsplan Nr. 118 – Sondergebiet Oderstraße (FOC) – der Stadt Neumünster

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen würde

und

- die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der im Rahmen der Plan-aufstellung 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.

Datum:
06.11.2007

Adresse:
Lübecker Str.9
23795 Bad Segeberg

Internet/Homepage:
www.badsegeberg.de

Telefon:
04551 / 964-100

Telefax:
04551 / 964-150

Mail-Adresse:
buergemeister
@badsegeberg.de



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 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 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

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 und 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 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,

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.

b) Auswirkungen

Auf diese zentralen Versorgungsbereiche wird eine Realisierung des Designer-Outlet-Centers bei einem Inkrafttreten 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 und 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. 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 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.“

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 und 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 und 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 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.

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.

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 Inkrafttretens 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 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 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 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 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 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 und 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,

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 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.

II. 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 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 ortsnahe 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 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 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 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.

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 und 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 Umfang 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 be-

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 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 und 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 wesentypisches 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Hans-Joachim Hampel