

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster

Untersuchung im Auftrag der Stadt Neumünster

– Zwischenbericht –
Kernaussagen des Einzelhandelskonzepts
(ohne Nahversorgung)

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@juncker-kruse.de

September 2007

Kernaussagen der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit rund 582 Einzelhandelsbetrieben auf rund 240.000 m² Verkaufsfläche präsentiert sich die Stadt Neumünster derzeit als funktionsfähiges, **gut positioniertes Oberzentrum**, mit einer insgesamt guten bis überdurchschnittlichen Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, wobei die meisten sogar in relativ großer Sortimentsbreite angeboten werden. Insgesamt zeigen sich keine signifikanten Angebotslücken, was auch im Vergleich zu den einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen in Kommunen ähnlicher Größenordnung (ca. 80.000 Einwohner) deutlich wird:

Tabelle 1: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung (in m² Verkaufsfläche/Einwohner) im kommunalen Vergleich

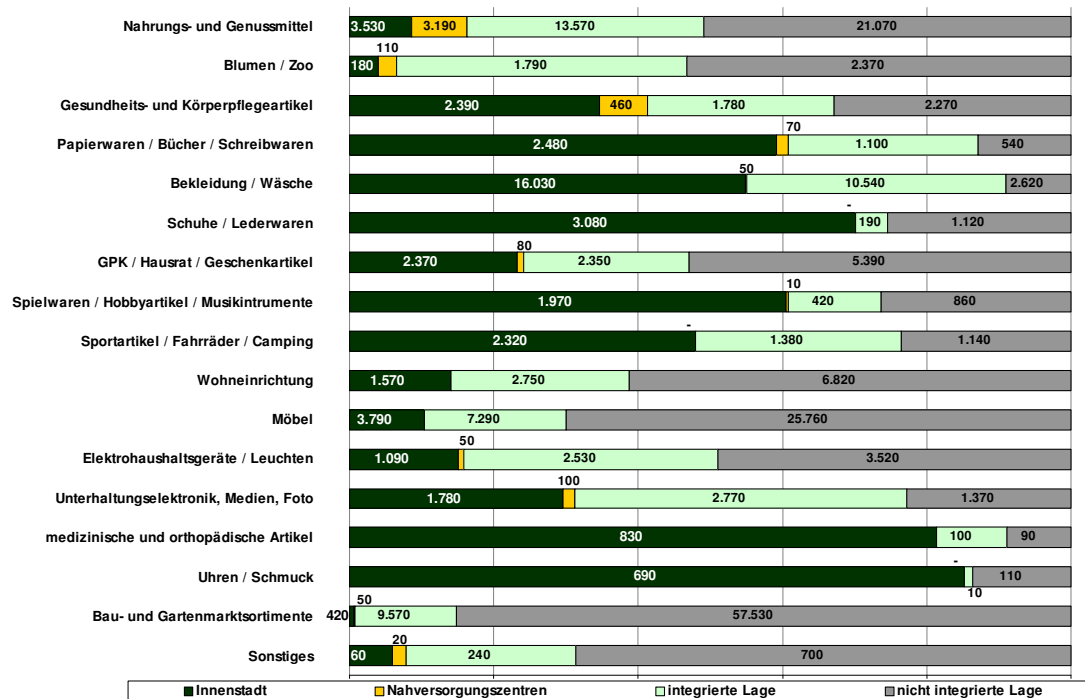
Warengruppe	Neumünster	Delmenhorst	Rheine	Viersen	Lüdenscheid
Nahrungs- und Genussmittel	0,53	0,43	0,45	0,33	0,31
Blumen / Zoo	0,06	0,05	k.A.	k.A.	0,02
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,09	0,10	0,09	0,07	0,07
Schreibwaren / Papier / Bücher	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	0,73	0,62	0,58	0,43	0,43
Bekleidung / Wäsche	0,37	0,28	0,30	0,22	0,29
Schuhe / Lederwaren	0,06	0,06	0,06	0,04	0,05
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,13	0,06	0,09	0,08	0,06
Spielwaren / Hobby / Musikinstrumente	0,04	0,04	0,04	0,03	0,02
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,06	0,03	0,09	0,03	0,04
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	0,66	0,47	0,58	0,40	0,46
Wohneinrichtungsbedarf	0,14	0,09	0,30	0,37	0,07
Möbel	0,47	0,40			0,44
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	0,09	0,05	0,06	0,04	0,05
Unterhaltungselektronik / IT / Telekomm.	0,08	0,05	0,05	0,03	0,05
medizinische und orthopädische Artikel	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Uhren / Schmuck	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,86	0,29	0,45	0,74	0,39
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	1,67	0,90	0,88	1,20	1,02
Aktionswaren / Sonstiges	0,01	0,05	0,03	k.A.	0,03
Summe	3,08	2,04	2,07	2,03	1,93

Eigene Bestandserhebungen des Büros Junker und Kruse in den Jahren 2004-2007

- **Umsatzschwerpunkte** ergeben sich insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung/Wäsche sowie Unterhaltungselektronik, Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Insgesamt werden derzeit jährlich rund 613 Mio. Euro im Neumünsteraner Einzelhandel umgesetzt. Mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 380,7 Mio. Euro weist Neumünster ein im regionalen Vergleich zu den Oberzentren in Schleswig-Holstein **durchschnittliches Kaufkraftniveau** auf.
- Bei einer **Gesamtzentralität von 1,61** bestehen insgesamt **hohe Zentralitätswerte** über alle Warengruppen aller Bedarfsstufen. Dies verdeutlicht die gute Angebotsstruktur und –ausstattung des Neumünsteraner Einzelhandels sowie die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt in der Region. Es sind keine Angebotsdefizite zu erkennen.
- Problematisch ist in Neumünster die **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen städtebaulich-funktionalen Zentren (wie z.B. der Neumünsteraner Innenstadt) auf der einen Seite und peripher gelegenen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite zu beurteilen. Angesichts der überwiegend hohen Angebotsaus-

stattungsgrade im Einzelhandel haben Angebotsüberscheidungen, insbesondere in üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen, bereits einen verschärften Konkurrenzettbewerb dieser unterschiedlich strukturierten Standorte zur Folge.

Abbildung 1: Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen auf das Neumünsteraner Stadtgebiet, differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Integration



Quelle: Bestandserhebung in Neumünster im Mai/Juni 2007 sowie ergänzender Ortsbegehungen

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.

Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster

Entwicklungsspielräume

- Aufgrund der hohen Angebotsausstattungen und Zentralitätswerte lassen sich in keiner Warengruppe nennenswerte Entwicklungsspielräume ermitteln. Die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels führt zwangsläufig zu Umsatzumverteilungseffekten in den bestehenden Einzelhandelsstrukturen. Dennoch soll dieser Tatbestand kein Verhinderungsgrund für weitere Einzelhandelsentwicklungen darstellen. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang – neben Art und Maß – vor allem der Standort der angestrebten Einzelhandelsentwicklung.
- Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur in der Stadt Neumünster sind räumliche Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel fast ausschließlich innerhalb der bestehenden Standortbereiche zu definieren. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen in integrierten Lagen jedoch aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen nur vereinzelt bzw. sind mit größerem Aufwand durchzuführen. Verschiedene Standorte in überwiegend nicht integrierten Lagen außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren besitzen hingegen flexiblere räumliche Potenziale. Diese Überlegenheit kommt durch jüngere Entwicklungstendenzen und Ansiedlungsanfragen im Einzelhandel zum Ausdruck.

Szenarien

- Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich diese „Überlegenheit“ schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der Innenstadt und der Nahversorgungszentren als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit diese drohende Entwicklung abzuwenden besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren konsequent zu steuern.
- Um aber den Standort Neumünster insgesamt zu attraktivieren und (weitere) Entwicklung – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die zentralen Versorgungsbereiche jedoch in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte zu befürworten. Dabei sollten sich Art und Maß der Neuansiedlungen an der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster und an realistischen ökonomischen Entwicklungspotenzialen orientieren.
- Aus der Sicht des Gutachters überwiegen in diesem Zusammenhang die Vorteile eines Leitbilds „Räumlich-funktionale Gliederung“, mit dem die Stadt Neumünster als hervorragend strukturierter Angebotsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten bleibt. Durch eine auf bestimmte, arbeitsteilig gegliederte Standorte ausgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Innenstadt und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.

Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster

Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster

Für Neumünster wurden auf Basis der allgemeinen Entwicklungstrends und stadt spezifischen Analyseergebnissen (Angebots- und Nachfrageseitig) in Abstimmung mit Politik, Verwaltung und Vertretern des Einzelhandels folgende Ziele formuliert:

Übergeordnetes Handlungsziel: **Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Neumünster.**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Neumünster attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der übergeordneten Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind somit folgende Aspekte, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen sollen:

- Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der **Neumünsteraner Innenstadt** durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.
- Eine möglichst flächendeckende **wohnungsnahe Grundversorgung** im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Nahversorgungszentren.
- Sicherung einer **zentrenverträglichen Gestaltung von Einzelhandelsstandorten** außerhalb der Zentrenstruktur in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt zur Sicherstellung der landesplanerischen Versorgungsfunktion Neumünsters.
- Räumliche Konzentration auch des **großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten** auf dafür festgesetzte Sonderstandorte.

- Eine **zukunftsfähige Arbeitsteilung** zwischen Innenstadt, Nahversorgungszentren und den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.
- Schaffung von **Planungs- und Investitionssicherheit** auch für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückeigentümer durch die konsequente Umsetzung des Konzepts als verbindlicher Orientierungsrahmen für versorgungsrelevante Investitionen.

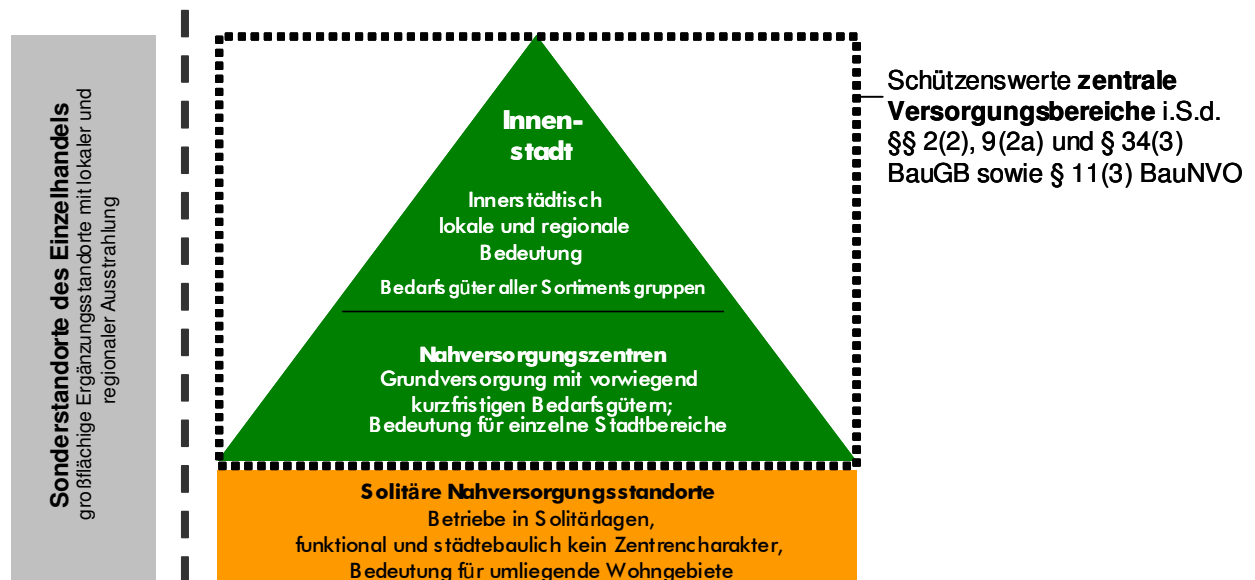
Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Neumünster ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

Zentrenmodell für Neumünster

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte in der Stadt Neumünster unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisch gegliedertes Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

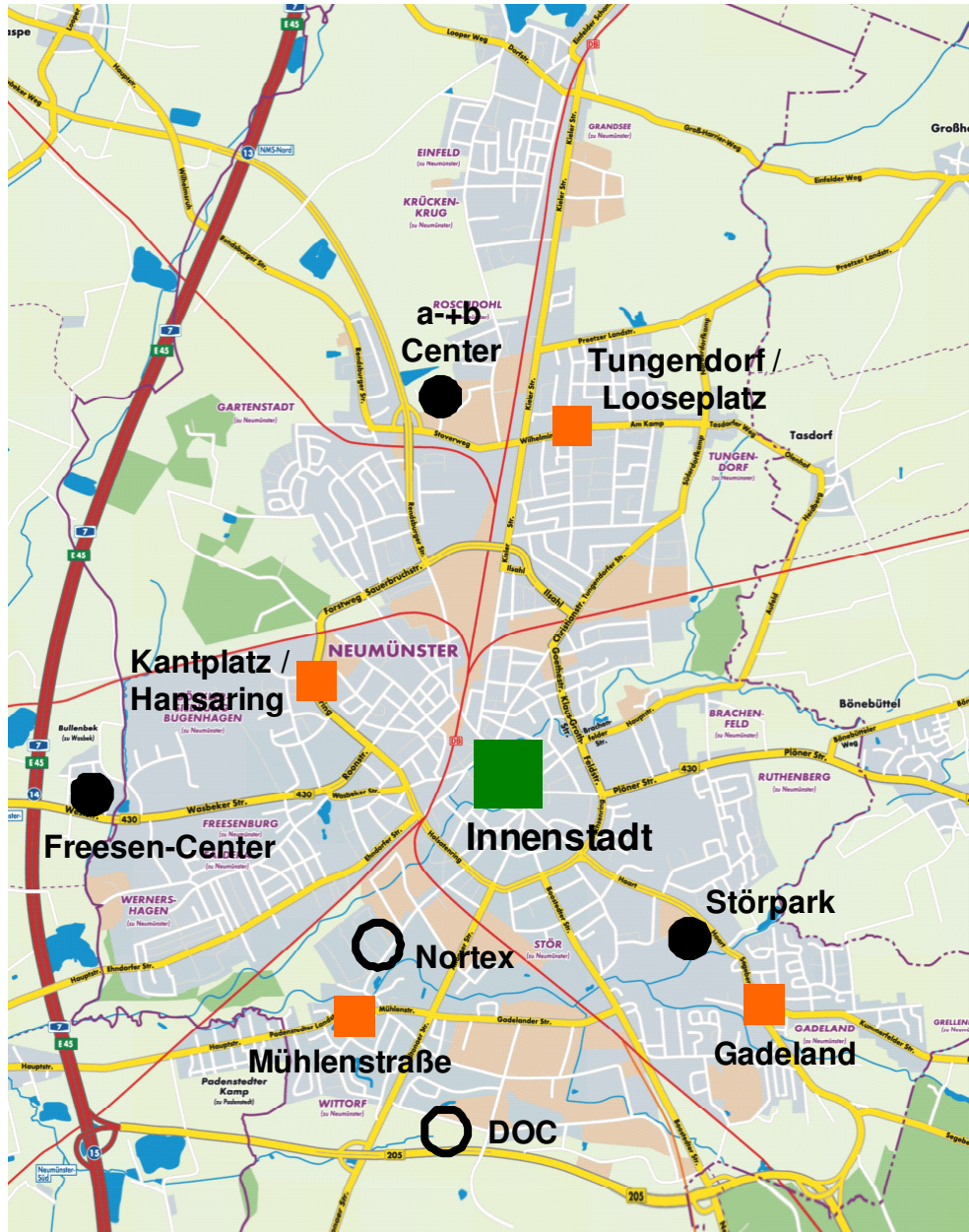
- **Hauptgeschäftsbereich** in der Neumünsteraner Innenstadt als Haupteinzelhandelsstandort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion als wichtigster zentraler Versorgungsbereich im Neumünsteraner Stadtgebiet.
- Wichtige dezentrale **Nahversorgungszentren** mit einer Nutzungsmischung aus vorwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet leisten.
- **Sonderstandorte** (Typ A) als Ergänzungsstandorte für vorwiegend großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung (z.B. Freesen-Center, A+B-Center)
- **Sonderstandorte** (Typ B) für vorwiegend regional bedeutsame, atypische Sonderformen des Einzelhandels in zentrenverträglicher Ergänzung zur Innenstadt (DOC und NORTEX)

Abbildung 2: Perspektivische Zentrenhierarchie in der Stadt Neumünster



Eigene Darstellung

Karte 1: Mögliche Zentrenstruktur in der Stadt Neumünster



Eigene Darstellung; ohne Maßstabsangabe



Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt
(Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel)



Ergänzende Nahversorgungszentren
(Versorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern)



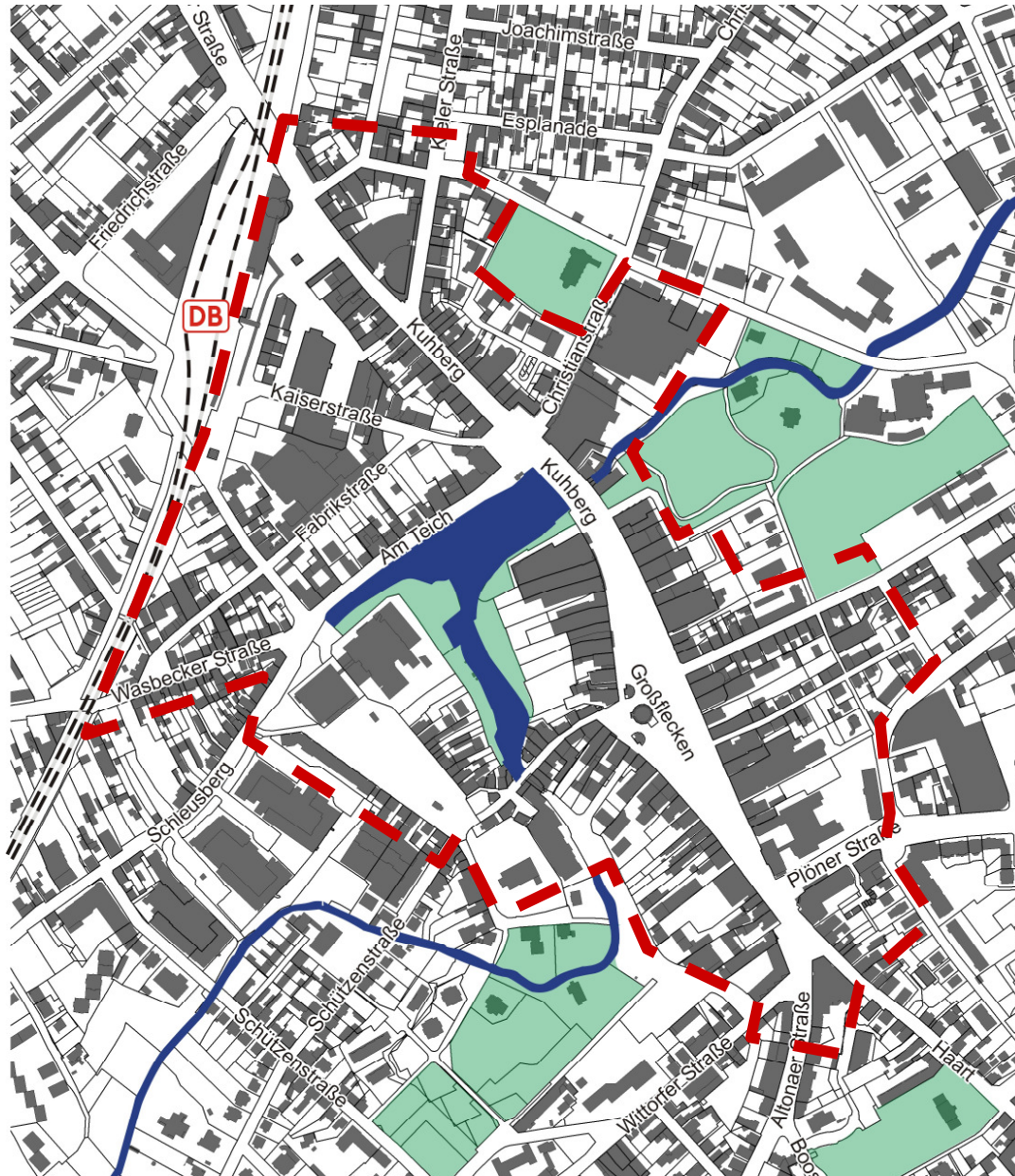
Sonderstandort Typ A
(Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)



Sonderstandort Typ B
(zentrenverträgliche, atypische Sonderformen)

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

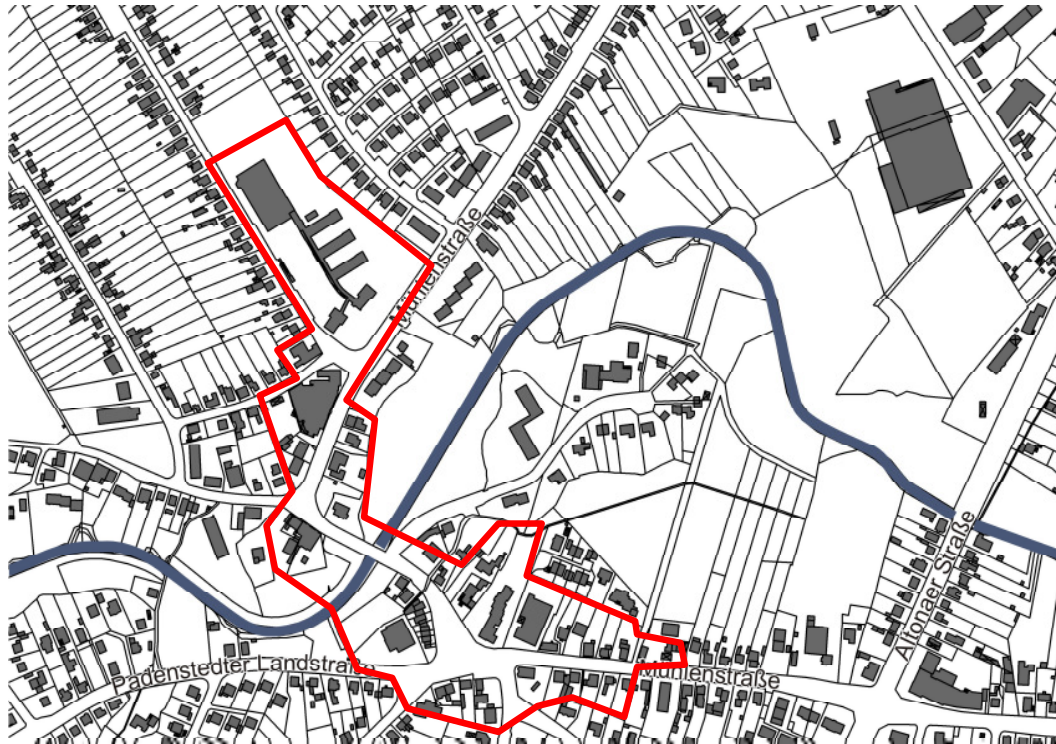
Karte 2: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt



Eigene Darstellung

Möglicher Abgrenzungsvorschlag für ein beispielhaft ausgewähltes Nahversorgungszentrum (Mühlenstraße):

Karte 3: Mögliches Nahversorgungszentrum Mühlenstraße



Eigene Darstellung auf Basis städtebaulicher Analysen im Rahmen von Ortsbegehungen

Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Neumünster

Das Fehlen absatzwirtschaftlicher Spielräume bedeutet für Neumünster, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster sicherstellen können. Für Neumünster bedeutet dies, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollen. Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter. Mögliche Ausnahmen hinsichtlich einer Überschreitung des aufgezeigten quantitativen Entwicklungsspielraums indes müssen im Detail geprüft werden. Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Neumünster forcieren können. So ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (auch bei Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume) z.B. dann sinnvoll, 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.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Neumünster sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Neumünster die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Grundsatz 1:
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig.

Ziel:

Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der **Neumünsteraner Innenstadt** als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in der Neumünsteraner Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Neumünster attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Ausnahmen:

- Außerhalb des positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsraums „Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen **keine Negativauswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt** zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine **strukturprägende Größenordnung von 400 m² Verkaufsfläche¹ nicht überschreiten** und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen (Integration in Wohnsiedlungsbereiche).
Diese Ausnahmereglung betrifft einzelne Betriebe, d.h. auch **Agglomerationen** von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind **konsequent zu vermeiden**.
- Zur Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum sowie eines möglichst attraktiven gesamtstädtischen Angebotsspektrums ist die Ansiedlung eines **DOC** im Stadtgebiet in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt (zentrenverträgliche Gestaltung) ausnahmsweise zulässig. Hierzu gelten die Aussagen des Grundsatzes 4.
- Ein für die Stadt Neumünster prägender, regional bedeutsamer Einzelhandelsbetrieb ist der spezialisierte Textilanbieter **NORTEX**. Dieser stellt mit seinem speziellen Angebot für Sonder- und Übergrößen einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Angebotspektrums in Neumünster dar. Zur Sicherung der Ausstrahlungskraft und Attraktivität des gesamtstädtischen Angebotsspektrums sowie der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster ist die betriebliche Standortsicherung dieses Betriebes durch eine zentrenverträgliche Erweiterung – ausnahmsweise auch in ausgewählten, ansonsten zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Die Verträglichkeit einer solchen Erweiterung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist dann anzunehmen, wenn die Erweiterung vornehmlich im spezialisierten Kernsortiment Bekleidung (f. Sonder- und Übergrößen) erfolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² (inkl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten dürfen) nicht überschreitet. Eine Ausweitung des Angebotsspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente ist im Sinne dieses Grundsatzes auszuschließen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m² Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen. Unabhängig von der Größe der für

¹ Diese Schwelle ist in der Fachwelt als Mindestgröße für derzeit marktübliche Fachmärkte im zentrenrelevantem Sortimentsbereich allgemein anerkannt und auch in der einzelhandelsrelevanten Rechtsprechung als maximale Verkaufsflächengröße für sog. „Convenience-Stores“ zur Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung definiert. Zudem kam dieser Schwellenwert in der baurechtlichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Neumünster in der Vergangenheit zum Einsatz.

zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

- In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „**Handwerkerprivileg**“:

Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten² zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in der Innenstadt und den Nahversorgungszentren zulässig.

Ziel:

Gewährleistung und Herstellung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Nahversorgungszentren.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (ab einer strukturprägenden Größenordnung von mehr als 400 m², vgl. Grundsatz 1) zukünftig ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen**

² Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

der Stadt Neumünster zulässig sein. Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Neumünster attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Neumünsteraner Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.

Während für den Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, **sollten Entwicklungen in den Nahversorgungszentren derzeit übliche Betriebsgrößenordnungen für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen 800 – 1.100 m² (Lebensmitteldiscounter) und bis zu maximal 1.500 m² (Vollsortimenter) nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Neumünsteraner Zentrenstruktur ist somit grundsätzlich anzunehmen, solange die oben genannte Größendimensionierung nicht überschritten wird. Größere Betriebseinheiten sollten jedoch in den Nahversorgungszentren nicht ermöglicht werden, da diese Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen ausreichen.

Ausnahme:

- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 700 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 700 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches(s) besteht.
Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Grundsatz 3:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den dafür vorgesehenen, bestehenden Sonderstandorten (Typ A) angesiedelt.

Ziel:

Räumliche Konzentration auch des **großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten** auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer **zukunftsfähigen Arbeitsteilung** zwischen Innenstadt, Nahversorgungszentren und den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Erläuterung:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus baurechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Neumünster als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche) **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.**

Wegen fehlender Potenziale in den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen ist auf die Ausweisung neuer spezieller Sondergebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen zu verzichten. Demzufolge gelten **bestehende Sonderstandorte als Vorrangstandorte für solche Ansiedlungsvorhaben.**

Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Neumünster insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den bestehenden Sonderstandorten ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten (ohne Einzelhandelsvorprägung) ist auch der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit durch entsprechende Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen auszuschließen. Zum Einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum Anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt (siehe Grundsatz 1).

Ausnahmen:

- **„Handwerkerprivileg“** (vgl. auch Grundsatz 1): Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten³ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.
- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten **außerhalb der Innenstadt und der Sonderstandorte**, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.

³ Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

Grundsatz 4:

Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten kann bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 20.000 m² auch am geplanten Designer Outlet-Center angesiedelt werden.

Ziel:

Sicherung einer **zentrenverträglichen Gestaltung von Einzelhandelsstandorten** außerhalb der Zentrenstruktur in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt zur Sicherstellung der landesplanerischen Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der vorstehend aufgeführten Zielsetzung kann zentrenrelevanter Einzelhandel in Ausnahmefällen auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt angesiedelt werden. Ein Ausnahmetatbestand kann für das geplante DOC bestätigt werden, wenn laut einem (noch abzuschließenden) städtebaulichen Vertrag und Bebauungsplan der ausschließliche 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).

Sortimentsüberschneidungen mit den regulären zentrenrelevantem Angebot in der Neumünsteraner Innenstadt können somit weitgehend ausgeschlossen werden, so 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.

Neumünsteraner Sortimentsliste

Tabelle 2: Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Neumünster

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

**Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- / Fleischereiwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
Getränke**

**Schnittblumen
Zoologischer Bedarf**

**Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
Parfümerieartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren**

**Schreib- u. Papierwaren
Zeitungen und Zeitschriften**

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Neumünster, Mai/Juni 2007

Tabelle 3: Übersicht über die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Neumünster

Zentrenrelevante Sortimente

**Büroartikel
Sortimentsbuchhandel**

**Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
Wäsche und Miederwaren, Bademoden**

**Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme**

**Glas, Porzellan, Feinkeramik
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
Haushaltswaren
Geschenkartikel**

**Spielwaren
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
Musikinstrumente und Zubehör
Sammlerbriefmarken und -münzen**

**Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Camping- und Outdoorartikel
Waffen, Angler- und Jagdbedarf**

**Antiquitäten
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen**

**Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bü-
geleisen etc.)
Leuchten und Lampen**

**Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
Videokameras und Fotoartikel
Telefone und Zubehör
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software**

Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Hörgeräte
Augenoptikartikel

Uhren, Schmuck

Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel
Erotikartikel

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Neumünster, Mai/Juni 2007

Tabelle 4: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Neumünster

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
Gartenmöbel und Polsterauflagen
Bettwaren, Matratzen
Bodenbeläge, Teppiche

Bauelemente, Baustoffe
Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Tapeten
Gartenbedarf und Gartengeräte
Holz

Kamine und Kachelöfen
KFZ- und Motorradzubehör
Maschinen und Werkzeuge
Pflanzen und Sämereien
Sanitärbedarf
Rollläden und Markisen
Baumarktspezifische Waren

Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
Fahrräder und Zubehör
Sportgroßgeräte

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Neumünster, Mai/Juni 2007