

Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

**einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt
Neumünster**

Summarische Betrachtung mit dem geplanten DOC

**- Ergänzende Ausführungen zur städtebaulichen und
raumordnerischen Verträglichkeit -**

im Auftrag der Stadt Neumünster

- Juli 2012 -

Julia Hagemann
Stefan Kruse

unter Mitarbeit von
Sebastian Kocyan

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
info@junker-kruse.de

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
2	Berechnungsergebnisse (summarische Auswirkungen).....	5
3	Weiterführende Bewertung der summarischen Auswirkungen.....	7
3.1	Bewertungskriterien	7
3.2	Mittelzentrum Bad Segeberg	8
3.3	Mittelzentrum Kaltenkirchen	9
3.4	Mittelzentrum Rendsburg.....	9
3.5	Mittelzentrum Wahlstedt.....	10
3.6	Unterzentrum Bad Bramstedt	11
3.7	Unterzentrum Bordesholm.....	13
3.8	Unterzentrum Bornhöved	14
3.9	Unterzentrum Hohenwestedt	14
3.10	Unterzentrum Nortorf	16
3.11	Unterzentrum Trappenkamp	17
3.12	Ländlicher Zentralort Wankendorf	17

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Am Rande des innerstädtischen Haupteinkaufsbereichs des Oberzentrums Neumünster (sog. Sager-Viertel) ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums geplant. Aktuelle Überlegungen der Projektentwickler (HBB / ECE) sehen eine einzelhandelsspezifische Gesamtverkaufsfläche von ca. 22.800 m² vor. In Ergänzung zu der bereits vorliegenden landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse¹ nimmt die aktuelle, ergänzende Stellungnahme eine summarische Betrachtung des Vorhabens mit dem bereits in Bau befindlichen DOC im Süden der Stadt vor. Zwar handelt es sich bei dem geplanten innerstädtischen Einkaufszentrum und dem DOC um Einzelvorhaben im rechtlichen Sinne; da die Vorhaben jedoch voraussichtlich in nicht allzu großem zeitlichen Abstand in den Markt eintreten werden und ihre Auswirkungen sich entsprechend summieren werden, erfolgt in diesem Zusammenhang eine Abschätzung der kumulativen Auswirkungen beider Vorhaben. Dies betrifft die Branchen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Sport und Freizeit sowie Wohneinrichtungsartikel, die jeweils Bestandteil beider Vorhaben sind.

Bezüglich der DOC-Planung wurden die von Junker und Kruse im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu diesem Vorhaben² ermittelten Umsätze und Annahmen zur Umsatzherkunft zugrunde gelegt. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird dabei nur von einer geringen wechselseitigen Beeinflussung der Vorhaben (im Sinne einer Reduzierung der erzielbaren Flächenproduktivitäten) ausgegangen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten summarischen Auswirkungen gewisse Diskrepanzen zu den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker und Kruse zum DOC-Vorhaben aufweisen können. Neben der zeitlichen Komponente ist darauf hinzuweisen, dass sich die Untersuchung (und Erhebung) von Junker und Kruse 2007 auf die untersuchungsrelevanten Teilsortimente der einzelnen Branchen (z. B. Sportbranche ohne Camping; GPK ohne Haushaltswaren) fokussierte, während die aktuelle Untersuchung jeweils die vollständigen Branchenspektren umfasst. Durch die höheren Bestandsumsätze verringern sich teilweise die prozentualen Umsatzumverteilungen. Insgesamt sind vor diesem Hintergrund alle Ergebnisse nur als Näherungswerte zu verstehen.

¹ Junker und Kruse (2012): Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet. Dortmund.

² Junker und Kruse (2007): Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in Neumünster unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Neumünster als auch der Region. Dortmund.

2 Berechnungsergebnisse (summarische Auswirkungen)

Nachfolgend (Tabelle 1) werden die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten, summarischen Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte** und **sonstigen Lagen** dargestellt. Es werden hierbei nur die Standorte aufgeführt, für die in mindestens einer der betreffenden Branchen Umsatzumverteilungen nachweisbar sind.

Die Umsatzumverteilungen erreichen in der summarischen Betrachtung insbesondere in Neumünster selbst sehr hohe Umverteilungswerte von bis zu **39 %** im **Hauptgeschäftszentrum** sowie **maximal 22 %** an sonstigen Standorten (hier: **Nortex**), die darauf hindeuten, dass der bestehende Einzelhandel in der Stadt Neumünster vor allem in den Branchen **Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren** sowie **Sport und Freizeit** durch die Vorhaben erheblich unter Druck geraten wird. Neben dem Sonderstandort Nortex betreffen die Umsatzumverteilungen vorrangig das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Neumünster selbst, welches gleichzeitig den Vorhabenstandort des geplanten Einkaufszentrums darstellt. Wie bereits im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse ausgeführt, werden die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Hauptgeschäftszentrum neben Betriebsaufgaben auch zu strukturellen Veränderungen, so u. a. dem möglichen „Wegbrechen“ bestehender Lagen führen. Diese **negativen Auswirkungen** gilt es seitens der Stadt Neumünster mit den **positiven Implikationen** der Vorhabenrealisierungen **abzuwägen**.

Auch in den kleineren Umlandkommunen wie **Bad Bramstedt, Bordesholm, Hohenwestedt** und **Nortorf**, aber auch in **Wahlstedt** (als gemeinsames Mittelzentrum mit Bad Segeberg), ergeben sich zum Teil erhebliche Größenordnungen von **deutlich über 10 %**. Die Maximalwerte liegen bei **15 %** in der Branche **Bekleidung / Textilien (Bordesholm)**, **12 %** in der Branche **Schuhe / Lederwaren (Hohenwestedt)** sowie bei **18 %** in der Branche **Sport und Freizeit (Hohenwestedt)**. Teilweise sind in summarischer Betrachtung auch in solchen Nachbarkommunen Umsatzumverteilungen nachweisbar, in denen sie bei isolierter Betrachtung der Vorhaben unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. Euro lagen. In den Mittelzentren **Rendsburg, Kaltenkirchen** und **Bad Segeberg** (als gemeinsames Mittelzentrum mit Wahlstedt) werden bei summarischer Betrachtung der Vorhaben prozentuale Umsatzumverteilungen von bis zu **16 %** in den Hauptgeschäftszentren erreicht. Lediglich in den Branchen **GPK / Haushaltswaren** sowie **Wohneinrichtungsartikel** sind auch in **summarischer Betrachtung** im Umland nur geringe Auswirkungen von **maximal 7 % Umsatzumverteilung** zu erwarten.

Tabelle 1: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen bei summarischer Betrachtung des innerstädtischen Einkaufszentrums sowie des ebenfalls in Neumünster geplanten DOC (Worst Case)

Standort	Bekleidung / Textilien		Schuhe / Lederwaren		GPK / Haushaltswaren		Sport und Freizeit		Wohneinrichtungs- artikel	
	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	in Mio. €
Hauptgeschäftszentren										
Neumünster	30%	13,9	30%	3,7	19%	0,6	39%	2,3	14%	0,5
Bad Bramstedt	11%	0,3	11%	0,1	*	*	*	*	*	*
Bad Segeberg	10%	1,4	10%	0,3	*	*	16%	0,1	*	*
Bordesholm	15%	0,6	*	*	*	*	*	*	*	*
Hohenwestedt	12%	0,5	12%	0,1	*	*	18%	0,1	*	*
Kaltenkirchen	9%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*
Nortorf	13%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Rendsburg	9%	2,7	8%	0,4	5%	0,1	11%	0,4	3%	0,2
Wahlstedt	12%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Sonderstandorte / Fachmarktstandorte										
Neumünster a + b-Center	19%	0,5	19%	0,2	*	*	*	*	*	*
Neumünster Freesen-Center	18%	0,2	18%	0,2	12%	0,2	*	*	7%	0,3
Neumünster Nortex	22%	5,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Neumünster Störpark	20%	0,2	*	*	15%	0,1	12%	0,1	*	*
Bad Bramstedt Lohstücker Weg	11%	0,1	10%	0,1	*	*	*	*	*	*
Bad Segeberg Eutiner Straße	9%	0,1	9%	0,1	*	*	*	*	*	*
Kaltenkirchen Dodenhof	10%	1,4	9%	0,1	7%	0,1	13%	0,5	4%	0,3
Rendsburg Am Kreishafen	*	*	8%	0,2	*	*	*	*	*	*
Rendsburg Nord	8%	0,4	8%	0,2	*	*	12%	0,2	*	*
Trappenkamp Gablonzer Straße	11%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige integrierte Lagen										
Neumünster	23%	0,4	*	*	12%	0,2	20%	0,2	7%	0,2
Bad Segeberg	*	*	*	*	6%	0,2	*	*	4%	0,5
Trappenkamp	14%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen										
Neumünster	16%	0,3	*	*	13%	0,1	*	*	7%	0,3

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

3 Weiterführende Bewertung der summarischen Auswirkungen

Im Folgenden wird eine weiterführende Einordnung der dargestellten Umsatzumverteilungen von **über 10 %** vorgenommen.

3.1 Bewertungskriterien

Bei der Bewertung stehen jeweils folgende Fragen im Vordergrund:

1) Wie viele Betriebe in welcher Größe sind in den jeweiligen Sortimenten betroffen?

Kriterien:

- Anzahl und Größe der Betriebe
- Betreiber / Betriebstyp / qualitative Einordnung (z. B. Discounter, Spezialanbieter,...)
- Lage

2) Ist von einer „Vorschädigung“ der betreffenden Kommune bzw. des betreffenden Zentrums auszugehen? Falls ja, durch wen?

Kriterien:

- Aktuelle Einzelhandelsausstattung und relevante Veränderungen im Einzelhandelsbestand seit dem letzten Erhebungszeitpunkt 2006
- Städtebaulich-strukturelle Ausgangssituation (z. B. Erhaltungs- und Pflegezustand von Gebäuden und öffentlichem Raum, Aufenthaltsqualität, Vorhandensein räumlicher Ungleichgewichte innerhalb des Zentrums, Kohäsion der Lagen)
- Leerstände / Mindernutzungen
- Konkurrenzsituation durch nicht integrierte Standorte innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebietes
- Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

3) Ist die fragliche Nachbarkommune schon jetzt „unterbesetzt“ und sind deshalb die Auswirkungen bedeutend?

Kriterien:

- Einzelhandelsausstattung in Relation zu Einwohner- / Kaufkraftpotenzialen und zentralörtlicher Funktion gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 bzw. den Regionalplänen
 - o **Mittelzentren:** Sicherstellung der **regionalen Versorgung** der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des **gehobenen Bedarfs**

- o **Unterzentren:** Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung ihres **Nahbereiches** mit Gütern und Dienstleistungen des **qualifizierten Grundbedarfs**
- o **Ländliche Zentralorte:** Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung ihres **Nahbereiches** mit Gütern und Dienstleistungen des **Grundbedarfs**
- Zentralitätskennziffer und ihre Veränderung durch Vorhabenrealisierung

Die einzelnen Fragestellungen sind hierbei nicht immer klar voneinander zu trennen, sondern bauen teilweise aufeinander auf bzw. überschneiden sich.

3.2 Mittelzentrum Bad Segeberg

Für Bad Segeberg ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Sport und Freizeit (16 % bzw. 0,1 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum).

Betroffene Anbieter (Kernsortiment):

- Roland Sporthaus (rd. 120 m² Verkaufsfläche)
- Reit- und Fahrausrüstungen Dohm (ca. 60 m² Verkaufsfläche, nachrangige Betroffenheit aufgrund von Spezialisierung auf Reitsport)

Die betroffenen Anbieter sind mit Verkaufsflächen von jeweils weniger als 150 m² kleinteilig strukturiert. Das Hauptgeschäftszentrum Bad Segeberg präsentiert sich insgesamt stabil und attraktiv ohne Aspekte einer erkennbaren Vorschädigung. Vereinzelte Leerstände von Ladenlokalen sind lediglich an der Kurhausstraße außerhalb der Fußgängerzone zu beobachten, was jedoch auch auf die insgesamt große Längsausdehnung dieser Nebenlage zurückzuführen ist. Die Stadt und der Landkreis Segeberg zeichnen sich durch ein weitgehend stabiles Bevölkerungspotenzial aus³. Zudem profitiert die attraktive Altstadt auch von Strömen auswärtiger Kunden (u. a. Segeberger Kliniken, Karl-May-Spiele).

Die Sportbranche ist in Bad Segeberg bei einer errechneten Zentralität von 0,46 unterrepräsentiert. Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik sind in dieser Angabe einzelne, kleinflächige Anbieter in Streulagen nicht enthalten, jedoch handelt es sich hierbei ausschließlich um kleinflächige Anbieter, die auf Teilbranchen spezialisiert sind (v. a. Fahrräder). Der betroffene Betrieb Roland Sporthaus im Hauptgeschäftszentrum stellt den Hauptanbieter in der Stadt Bad Segeberg dar. Vor diesem Hintergrund würde eine Aufgabe des Betriebes zu einer entsprechenden Einschränkung der Versorgungsfunktion des Hauptgeschäftszentrums führen. Es ist jedoch in die Betrachtung einzustellen, dass der Betrieb in Anbetracht der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen (hohe Lagegunst zentral in der Fußgängerzone, großes Potenzial an lokaler und touristischer Kaufkraft ohne

³ Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

relevante Konkurrenzstandorte außerhalb des Hauptgeschäftszentrums) über ein relativ hohes Maß an Wettbewerbsfähigkeit verfügt.

3.3 Mittelzentrum Kaltenkirchen

Für Kaltenkirchen ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Sport und Freizeit (13 % bzw. 0,5 Mio. Euro)**.

Diese betreffen ausschließlich die mit rd. 1.400 m² sortimentsspezifischer Verkaufsfläche großflächigen Angebote am Sonderstandort Dodenhof. Hierbei handelt es sich um einen leistungsfähigen Standort, der maßgeblich zu den hohen, gesamtstädtischen Zentralitäten in vielen Branchen beiträgt. In der Sportbranche liegt die Zentralität aktuell bei 2,27; auch in summarischer Bewertung der Auswirkungen ist ein Rückgang um maximal 0,29 Zentralitätspunkte auf einen nach wie vor überdurchschnittlichen Wert von 1,98 zu erwarten.

3.4 Mittelzentrum Rendsburg

Für Rendsburg ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Sport und Freizeit**. Diese liegen bei maximal **11 bis 12 %** bzw. **0,6 Mio. Euro** und betreffen neben dem Hauptgeschäftszentrum den Sonderstandort Rendsburg Nord.

Relevante Anbieter im Hauptgeschäftszentrum:

- Sportfachgeschäfte Eider-Sport (rd. 400 m² Verkaufsfläche) und Sportrakete (rd. 100 m² Verkaufsfläche)
- Spezialanbieter mit je < 100 m² Verkaufsfläche (Reitsportfachgeschäft Schuldt, Angelgeräte Gabriel, Jagdgeschäft Stangenberg, Peter Harrs Pokalstudio), davon zwei im Bereich der Sonderlage Neuwerk; jeweils nachrangige Betroffenheit aufgrund von Spezialisierung
- Bekleidungshaus ID Sievers (hier nur untergeordnetes Randsortiment < 10 % der Gesamtverkaufsfläche)

Relevanter Anbieter am Sonderstandort Rendsburg Nord:

- Intersport Profimarkt (rd. 600 m² Verkaufsfläche)

Das Hauptgeschäftszentrum von Rendsburg präsentiert sich insgesamt attraktiv und stabil mit einem Nebeneinander aus kleinteiligen, historischen Strukturen sowie größeren und modernen Einzelhandelsbausteinen wie u. a. dem Einkaufszentrum Schiffbrückenplatz. Es bestehen vereinzelt strukturelle Schwächen, die neben weniger frequentierten Randlagen v. a. den Bereich der bereits seit mehreren Jahren leer stehenden, ehemaligen Hertie-Immobilie am Altstädter Markt betreffen. Mit Ausnahme dieser Betriebsschließung präsentiert sich das Hauptgeschäftszentrum in den betrachteten Branchen seit der letzten Erhe-

bung im Jahr 2006 jedoch weitgehend stabil. Gemäß der Presseberichterstattung⁴ wurde die Etablierung einer geeigneten Nachnutzung im konkreten Fall in der Vergangenheit insbesondere auch durch die Preisvorstellungen des Eigentümers behindert. Es ist nach Einschätzung von Junker und Kruse jedoch davon auszugehen, dass auch die sehr stark ausgeprägte innerkommunale Konkurrenzsituation in Rendsburg die Entwicklungsoptionen der Innenstadt begrenzt. So wurden in der Vergangenheit an mehreren nicht-integrierten Standorten (u. a. Sonderstandorte Am Kreishafen und Rendsburg Nord) zentrenrelevante Angebote in größerem Umfang ermöglicht. Noch Ende 2009 wurde ein Einkaufszentrum (Rondo) an der Stadtgrenze zwischen Rendsburg und Büdelsdorf eröffnet, in dem neben einem großen Verbrauchermarkt mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche auch mehrere Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt wurden (u. a. Schuh Armbruster, kik, behrendt young fashion, Buch + Papier Albers), die in unmittelbare Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel von Rendsburg treten. Auch im Sportbereich konkurrieren die innerstädtischen Angebote mit dem Betrieb Intersport Profimarkt im Gewerbegebiet Rendsburg Nord, dem mit rd. 600 m² Verkaufsfläche größten Sportanbieter im Stadtgebiet. Aus der Entwicklung der Einwohnerzahl sind keine weiteren Impulse zu erwarten; so weisen sowohl die Stadt als auch der Landkreis Rendsburg-Eckernförde eine geringfügig rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf⁵.

Insgesamt ist die Sportbranche in Rendsburg bei einer errechneten Zentralität von 2,25 sehr stark repräsentiert. Auch in summarischer Bewertung der Auswirkungen ist ein Rückgang um maximal 0,25 Zentralitätspunkte auf einen nach wie vor weit überdurchschnittlichen Wert von 2,00 zu erwarten.

3.5 Mittelzentrum Wahlstedt

Für Wahlstedt ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Bekleidung / Textilien (12 % bzw. 0,2 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum).

Betroffene Anbieter (Kernsortiment):

- Textildiscounter NKD (ca. 550 m² Verkaufsfläche) und Ernsting's Family (ca. 130 m² Verkaufsfläche)
- Textilgeschäfte Coreli Mode (ca. 120 m² Verkaufsfläche) und Herren Mode Men's Wear (< 50 m² Verkaufsfläche)
- zzgl. Anbieter Kiddy Shop (ca. 130 m² Verkaufsfläche), der neben Spiel- und Schreibwaren auch Bekleidung führt

⁴ siehe u. a. <http://www.shz.de>

⁵ - 1,3 % bis zum Jahr 2020, ausgehend vom Basisjahr 2009; Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

Das Hauptgeschäftszentrum von Wahlstedt weist mit 5.900 m² Verkaufsfläche in Anbetracht der mittelfunktionalen (Teil-) Versorgungsfunktion insgesamt einen eher geringen Einzelhandelsbestand auf. Mit der Einzelhandelsagglomeration „An der Eiche“ und den ergänzenden, modernen Lebensmittelmärkten an der Neumünster Straße präsentiert sich der zentrale Versorgungsbereich jedoch insgesamt kompakt und funktionsfähig ohne eine erkennbare Vorschädigung. Mit Ausnahme eines Textildiscounters bestehen außerhalb des Zentrums keine relevanten Konkurrenzstandorte in den betrachteten, zentrenrelevanten Branchen. Die größten Magnetbetriebe des Zentrums sind nahversorgungrelevanten Branchen zuzuordnen und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Seit der letzten Erhebung im Jahr 2006 präsentiert sich das Zentrum in den betrachteten Branchen insgesamt weitgehend stabil und ohne Leerstandsproblematik. Im Bekleidungsbereich hat nur eine relevante Veränderung stattgefunden: So wurde das discountorientierte Kaufhaus Woolworth im Zuge der Unternehmensinsolvenz im Jahr 2009 vom Textildiscounter NKD übernommen. Hierdurch ist die Verkaufsfläche des Zentrums in der Branche Bekleidung / Textilien insgesamt sogar gestiegen. Wahlstedt befindet sich im Landkreis Segeberg, der sich durch eine stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung auszeichnet; die Kommune selbst weist jedoch leichte Einwohnerverluste auf⁶.

Die Branche Bekleidung / Textilien ist in Wahlstedt bei einer errechneten Zentralität von 0,67 unterrepräsentiert. Durch die Realisierung der in Neumünster geplanten Vorhaben wäre in summarischer Betrachtung ein weiterer Rückgang um maximal 0,08 Zentralitätspunkte auf einen Wert von 0,59 zu erwarten. Die errechnete Betroffenheit ist jedoch vor dem Hintergrund des überwiegend niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Wahlstedt zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

Es ist zudem in die Bewertung einzustellen, dass Wahlstedt ein gemeinsames Mittelzentrum mit dem größeren Bad Segeberg bildet, welches im Bekleidungsbereich bei einer Zentralität von 1,96 sehr gut aufgestellt ist und hier auch eine Versorgungsfunktion für Wahlstedt übernimmt. So beträgt die Zentralität dieser Branche in gemeinsamer Betrachtung beider Kommunen 1,53; durch die Vorhabenrealisierung würde sie auch in summarischer Betrachtung einen nach wie vor hohen Wert von 1,37 nicht unterschreiten.

3.6 Unterzentrum Bad Bramstedt

Für Bad Bramstedt ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von leicht über 10 % in den Branchen **Bekleidung / Textilien (11 % bzw. 0,3 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum und **11 % bzw. 0,1 Mio. Euro** am Fachmarktstandort Lohstücker Weg) sowie **Schuhe / Lederwaren (11 % bzw. 0,1 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum).

⁶ Die Prognose 2020 (Basisjahr 2009) geht von einem Rückgang von -2,1 % aus. Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

Betroffene Anbieter im Hauptgeschäftszentrum (Kernsortimente Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren):

- Textildiscounter Kik und NKD mit Verkaufsflächen zwischen ca. 300 und 500 m² Verkaufsfläche sowie Ernsting's Family (< 150 m² Verkaufsfläche)
- Bekleidungsgeschäft Seller (rd. 250 m² Verkaufsfläche)
- Vier weitere Bekleidungsgeschäfte mit je < 100 m² Verkaufsfläche (u. a. Maren's Laden, For You Fashion) sowie ein Geschäft für Handarbeitswaren (Nähkästchen)
- Zwei Schuhhäuser mit Verkaufsflächen zwischen ca. 100 und 200 m² Verkaufsfläche (Wagner und Möck)

Betroffener Anbieter am Fachmarktstandort Lohstücker Weg (Kernsortiment Bekleidung / Textilien):

- Textildiscounter Takko (ca. 400 m² Verkaufsfläche)

Das Hauptgeschäftszentrum des Unterzentrums Bad Bramstedt verfügt bei einer projekt-relevanten Gesamtverkaufsfläche von 7.200 m² insgesamt über eine relativ große Angebotsbreite und -vielfalt. Gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2006 weist das Angebot in den Branchen Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren ein sehr hohes Maß an Stabilität auf und hat sich lediglich insofern verändert, als dass einzelne größere Anbieter (u. a. Textildiscounter Kik und NKD) hinzugekommen sind. Im Zuge dessen ist die Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum in der Branche Bekleidung / Textilien deutlich um rd. 900 m² gestiegen.

Die Auswirkungen verteilen sich jeweils auf mehrere Anbieter. Die frequenzerzeugenden Magnetbetriebe des Zentrums, der Lebensmittelvollsortimenter Sky und der Drogeriemarkt Rossmann, werden nicht durch die Vorhabenauswirkungen beeinträchtigt. Unter räumlich-strukturellen Aspekten sind im Zentrum jedoch der teilweise gering ausgeprägte Zusammenhang der Einzelhandelsnutzungen, die hohe Verkehrsbelastung und das Vorhandensein mehrerer Leerstände als nicht unproblematische Ausgangssituation einzuordnen. Aus der Stadt Bad Bramstedt ist über die B 206 und die A 7 eine sehr gute Erreichbarkeit (ca. 12 Pkw-Minuten Fahrtzeit) des Konkurrenzstandortes Dodenhof gegeben, was auf die Eigenentwicklung von Bad Bramstedt in den entsprechenden Sortimentsbereichen (v. a. Bekleidung / Textilien, hier insbesondere mittel- bis höherpreisige Angebote) eine hemmende Wirkung haben dürfte.

Darüber hinaus ergibt sich für das Hauptgeschäftszentrum von Bad Bramstedt auch eine – zunehmend – verschärfte innerkommunale Konkurrenzsituation durch den Fachmarktstandort Lohstücker Weg, welcher in relevantem Umfang von über 4.000 m² Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote (u. a. Famila, Deichmann, Takko) umfasst. In den Branchen Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren sind 40 % der erhobenen, gesamtstädtischen Verkaufsfläche am Fachmarktstandort lokalisiert. Nach aktuellen Planungsabsichten der Stadt Bad Bramstedt soll im Umfeld noch ein weiteres Fachmarktzentrum mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche entstehen, welches insbesondere

zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote beinhalten soll. Nähere Konkretisierungen liegen jedoch nicht vor.

Bad Bramstedt ist dem Landkreis Segeberg zugehörig, der sich durch eine stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung auszeichnet⁷. Für die Stadt Bad Bramstedt wird bis zum Jahr 2020 sogar ein Einwohnerzuwachs von 5 % prognostiziert⁸. Aktuell beläuft sich die Zentralität von Bad Bramstedt in der Branche Bekleidung / Textilien auf 0,70 und in der Branche Schuhe / Lederwaren auf 1,25. In Anbetracht der unterzentralen Versorgungsfunktion handelt es sich hierbei um allenfalls leicht unterdurchschnittliche (Bekleidung / Textilien) bzw. sogar überdurchschnittliche (Schuhe / Lederwaren) Werte. In der summarischen Betrachtung ist ein Rückgang auf 0,62 (Bekleidung / Textilien) bzw. 1,12 (Schuhe / Lederwaren) zu erwarten. Die geplante Entwicklung des Fachmarktzentrums würde hingegen – in Abhängigkeit von der Branchenzusammensetzung – zu einem entsprechenden Anstieg führen.

Zudem ist die errechnete Betroffenheit von Bad Bramstedt durch die Neumünsteraner Vorhaben in der Branche Bekleidung / Textilien vor dem Hintergrund des überwiegend niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Bad Bramstedt zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.7 Unterzentrum Bordesholm

Für Bordesholm ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Bekleidung / Textilien (15 % bzw. 0,6 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum).

Betroffene Anbieter (Kernsortiment):

- Bekleidungsgeschäft Moldenhauer (rd. 650 m² Verkaufsfläche)
- Textildiscounter Kik (rd. 450 m² Verkaufsfläche) und Ernsting's Family (rd. 150 m² Verkaufsfläche)
- Bekleidungsfachgeschäfte Orange 2 (rd. 300 m² Verkaufsfläche) sowie Trend Point und Gabriella Lifestyle + Mode (je < 100 m² Verkaufsfläche)
- zzgl. Anbieter Glanz und Gloria (< 100 m² Verkaufsfläche), der etwa zu gleichen Teilen Wohneinrichtung und Bekleidung führt

Das Hauptgeschäftszentrum Bordesholm präsentiert sich insgesamt attraktiv und stabil mit einem in Anbetracht der unterzentralen Versorgungsfunktion relativ umfangreichen Angebot, welches über den nahversorgungsrelevanten Bereich hinausreicht. In den untersu-

⁷ Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

⁸ Basisjahr 2009, ebenda

chungsrelevanten Branchen weist das gesamtstädtische Angebot eine erfreulich hohe Konzentration auf das Hauptgeschäftszentrum auf. In der hier im Fokus stehenden Branche Bekleidung / Textilien hat die Anzahl der Bekleidungsgeschäfte im Hauptgeschäftszentrum seit der letzten Erhebung im Jahr 2006 sogar leicht zugenommen (2006: vier Anbieter). Zum Erhebungszeitpunkt bestand lediglich ein offensichtlicher Einzelhandelsleerstand; insgesamt ist das Zentrum angebotsseitig als funktionsfähig einzuschätzen.

Als strukturelle Schwäche ist hingegen die nicht optimale Anbindung der autokundenorientierten Lebensmittelmärkte an den Kernbereich des Zentrums zu bewerten. Im eigentlichen Kernbereich fungiert neben dem Drogeriemarkt Kloppenburg (rd. 500 m² Verkaufsfläche) und dem Wohneinrichtungs- und Spielwarengeschäft Hinrich Kiel (rd. 700 m² Verkaufsfläche) auch das Bekleidungsgeschäft Moldenhauer (rd. 650 m² Verkaufsfläche) als Magnetbetrieb.

Aus der Entwicklung der Einwohnerzahl sind für Bordesholm keine weiteren Impulse zu erwarten; so weisen der Landkreis Rendsburg-Eckernförde wie auch die Kommune Bordesholm eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf⁹. Die Zentralität in der Branche Bekleidung / Textilien fällt mit 1,21 vergleichsweise hoch aus. Infolge der Vorhabenrealisierung würde sie in summarischer Betrachtung auf einen Wert von 1,03 sinken; nach wie vor würden somit im Unterzentrum die branchenspezifischen Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (leicht) überwiegen. Darüber hinaus ist die errechnete Betroffenheit auch vor dem Hintergrund des teilweise niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Bordesholm zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.8 Unterzentrum Bornhöved

In Bornhöved ergeben sich auch in summarischer Betrachtung in keiner Branche nachweisbare Umsatzumverteilungen.

3.9 Unterzentrum Hohenwestedt

Für Hohenwestedt ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % im Hauptgeschäftszentrum in den Branchen **Bekleidung / Textilien (12 % bzw. 0,5 Mio. Euro)**, **Schuhe / Lederwaren (12 % bzw. 0,1 Mio. Euro)** und **Sport und Freizeit (18 % bzw. 0,1 Mio. Euro)**.

Betroffene Anbieter im Hauptgeschäftszentrum (Kernsortimente Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit):

⁹ - 1,3 % bis zum Jahr 2020, ausgehend vom Basisjahr 2009; Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

- Kaufhaus K-Punkt mit ca. 850 m² Verkaufsfläche, Kernsortiment Bekleidung / Textilien
- Textildiscounter Kik (ca. 350 m² Verkaufsfläche) sowie Ernsting's Family (< 150 m² Verkaufsfläche)
- Bekleidungsgeschäft Young & Clever (rd. 350 m² Verkaufsfläche) mit Branchen Bekleidung / Textilien (rd. 200 m² Verkaufsfläche) sowie Sport und Freizeit (rd. 150 m² Verkaufsfläche)
- weitere Bekleidungsgeschäfte mit je < 100 m² Verkaufsfläche (Youth Wear, Jump In, L & B Mode¹⁰)
- drei Schuhgeschäfte mit Verkaufsflächen zwischen ca. 70 und 150 m² Verkaufsfläche (Schuh Armbruster, Schuh-Schmidt und Schuh Klinger)
- Reitsport Janda (rd. 100 m² Verkaufsfläche, nachrangige Betroffenheit aufgrund von Spezialisierung auf Reitsport)

Das Hauptgeschäftszentrum ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von gewachsenem Ortskern und autokundenorientiertem Fachmarktbereich Am Markt, wobei die eingeschränkte städtebaulich-funktionale Verbindung als problematisch zu bewerten ist. Der Fachmarktbereich hat in den vergangenen Jahren einen weiteren Ausbau erfahren (u. a. Dänisches Bettenlager, Schuh Armbruster). Über 60 % der projektrelevanten Verkaufsflächen des Hauptgeschäftszentrums befinden sich hier. Im gewachsenen Hauptgeschäftsbereich sind mit Ausnahme des Kaufhauses K-Punkt keine großflächigen Magnetbetriebe ansässig. Die einzige weitere großflächige Handelsimmobilie in diesem Bereich, ein ehemaliger Supermarkt, wird, wie bereits im Jahr 2006, durch einen Sonderpostenmarkt genutzt und entfaltet somit nur eine begrenzte Magnetfunktion. Auch die frequenzerzeugenden Betriebe der kurzfristigen Bedarfsstufe (u. a. Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka, Drogerist Kloppenburg) konzentrieren sich ausschließlich am Fachmarktbereich. Dennoch präsentiert sich auch das gewachsene Hauptgeschäftszentrum in den betrachteten Branchen, zumindest seit der letzten Erhebung im Jahr 2006, relativ stabil. Vor allem in Randlagen dominieren Dienstleistungen den Einzelhandel, eine Leerstandsproblematik besteht jedoch insgesamt nicht.

Aus der Entwicklung der Einwohnerzahl sind für Hohenwestedt keine weiteren Impulse zu erwarten; so weist der Landkreis Rendsburg-Eckernförde, dem Hohenwestedt zugehörig ist, eine geringfügig rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf¹¹. Insgesamt fällt das Angebot in Anbetracht der unterzentralen Versorgungsfunktion sehr umfangreich aus, was sich in den betrachteten Branchen in Zentralitäten von 1,56 (Sport und Freizeit), 1,89 (Schuhe / Lederwaren) bis 1,96 (Bekleidung / Textilien) widerspiegelt. Infolge der Vorhabenrealisierung würde sie in summarischer Betrachtung auf Werte von 1,29 (Sport und Freizeit),

¹⁰ seit Februar 2012 geschlossen

¹¹ - 1,3 % bis zum Jahr 2020, ausgehend vom Basisjahr 2009; Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

1,67 (Schuhe / Lederwaren) bis 1,73 (Bekleidung / Textilien) sinken. Nach wie vor würden somit im Unterzentrum in allen drei Branchen – teils deutliche – branchenspezifische Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bestehen.

Darüber hinaus ist die errechnete Betroffenheit vor dem Hintergrund des teilweise niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Hohenwestedt zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.10 Unterzentrum Nortorf

Für Nortorf ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Bekleidung / Textilien (13 % bzw. 0,2 Mio. Euro** im Hauptgeschäftszentrum).

Betroffene Anbieter (Kernsortiment):

- Textildiscounter Kik (ca. 450 m² Verkaufsfläche) sowie Ernsting's Family (ca. 150 m² Verkaufsfläche)
- Bekleidungsgeschäfte Kaito Mode (rd. 200 m² Verkaufsfläche) und Claudia's Moden (< 50 m² Verkaufsfläche)

Das Hauptgeschäftszentrum von Nortorf präsentiert sich städtebaulich wie angebotsseitig attraktiv und vielseitig mit einer kompakten Struktur und integrierten Magnetbetrieben (u. a. Edeka, Rossmann). Der Angebotsschwerpunkt liegt auf Angeboten einer (erweiterten) Grundversorgung. Insgesamt ist die Funktionsfähigkeit des Zentrums als hoch zu bewerten. Im Bekleidungsbereich hat es seit der letzten Erhebung im Jahr 2006 Neueröffnungen, jedoch auch verschiedene Betriebsaufgaben mehrerer kleinerer Anbieter gegeben, so dass sich die branchenspezifische Verkaufsfläche etwas rückläufig darstellt. Außerhalb des Zentrums bestehen keine relevanten Konkurrenzstandorte in den betrachteten, zentrenrelevanten Branchen.

Aus der Entwicklung der Einwohnerzahl sind für Nortorf keine weiteren Impulse zu erwarten; sowohl der Landkreis Rendsburg-Eckernförde als auch die Kommune Nortorf weisen insgesamt eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf¹². Die Zentralität Nortorfs in der Branche Bekleidung / Textilien beläuft sich aktuell auf 0,54 und würde infolge der Vorhabenrealisierung weiter auf einen Wert von 0,47 sinken.

Teilweise ist die errechnete Betroffenheit jedoch auch vor dem Hintergrund des überwiegend niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Nortorf zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

¹² - 1,3 % bis zum Jahr 2020, ausgehend vom Basisjahr 2009; Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>

3.11 Unterzentrum Trappenkamp

Für Trappenkamp ergeben sich in summarischer Betrachtung Umsatzumverteilungen von über 10 % nur in der Branche **Bekleidung / Textilien** am Fachmarktstandort Gablonzer Straße sowie in sonstigen Streulagen (**11 bis 14 %** bzw. insgesamt **0,2 Mio. Euro**). Das Hauptgeschäftszentrum von Trappenkamp (Magnetbetrieb Edeka) ist hingegen auch in summarischer Betrachtung nicht von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen.

Betroffene Anbieter am Fachmarktstandort Gablonzer Straße (Kernsortiment):

- Textildiscounter NKD (ca. 350 m² Verkaufsfläche) sowie Ernsting's Family (ca. 180 m² Verkaufsfläche)

Betroffene Anbieter in sonstigen Lagen (Kernsortiment):

- Textildiscounter Kik (ca. 600 m² Verkaufsfläche)

Trappenkamp befindet sich im Landkreis Segeberg, der sich durch eine stabile bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung auszeichnet¹³, so dass dem Trappenkamper Einzelhandel ein stabiles, lokales Kaufkraftpotenzial zur Verfügung steht. Die Zentralität in der Branche Bekleidung / Textilien beläuft sich aktuell auf 1,04 und würde infolge der Vorhabenrealisierung auf 0,91 sinken, ein in Anbetracht der Funktion als Unterzentrum nach wie vor akzeptabler Wert. Die errechnete Betroffenheit ist zudem auch dem Hintergrund des ausschließlich niedrigpreisigen bzw. discountorientierten Angebotes in Trappenkamp zu relativieren. So werden die in Neumünster geplanten Angebote, insbesondere im DOC, auf den mittel- bis hochpreisigen Bereich entfallen, wodurch sich die qualitative Überschneidung reduziert.

3.12 Ländlicher Zentralort Wankendorf

In Wankendorf ergeben sich auch in summarischer Betrachtung in keiner Branche nachweisbare Umsatzumverteilungen.

¹³ Bertelsmann-Stiftung 2011, im Internet abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de>