



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund

Oktober 2008



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster

Untersuchung im Auftrag der Stadt Neumünster

Endbericht

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](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dortmund, Oktober 2008

---

## **Inhaltsübersicht**

---

1	Ausgangslage und Zielsetzung der Untersuchung.....	7
2	Methodische Vorgehensweise .....	10
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen.....	17
4	Analyse der Angebotssituation im Neumünsteraner Einzelhandel .....	25
5	Zukünftige Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Neumünster .....	42
6	Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster .....	54
7	Entwicklungsbereiche des Neumünsteraner Einzelhandels .....	65
8	Neumünsteraner Sortimentsliste.....	82
9	Umsetzungsempfehlungen .....	87
	Anhang .....	97

## **Detailliertes Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>10</b>
2.1	Angebotsanalyse .....	10
2.2	Nachfrageanalyse .....	13
2.3	Städtebauliche Analyse .....	13
2.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur .....	16
<b>3</b>	<b>Nachfrageseitige Rahmenbedingungen.....</b>	<b>17</b>
3.1	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen.....	17
3.2	Einzugsgebiet .....	21
3.3	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet .....	23
<b>4</b>	<b>Analyse der Angebotssituation im Neumünsteraner Einzelhandel .....</b>	<b>25</b>
4.1	Einzelhandelsrelevante Kennwerte .....	25
4.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet.....	30
4.3	Wohnortnahe Grundversorgung in Neumünster .....	36
4.4	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse.....	40
<b>5</b>	<b>Zukünftige Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Neumünster.....</b>	<b>42</b>
5.1	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume .....	42
5.2	Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien) .....	46
5.2.1	Szenario "Freies Spiel der Kräfte" .....	46
5.2.2	Szenario „Restriktion“ .....	48
5.2.3	Szenario "Steuerung mit Ausnahmen" .....	50
5.3	Zwischenfazit .....	52
<b>6</b>	<b>Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster .....</b>	<b>54</b>
6.1	Übergeordnetes Leitbild der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster .....	54
6.2	Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.....	56
6.3	Definition der zukünftigen Zentrenstruktur in Neumünster .....	61
<b>7</b>	<b>Entwicklungsbereiche des Neumünsteraner Einzelhandels .....</b>	<b>65</b>

<b>7.1</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche .....</b>	<b>65</b>
7.1.1	„Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt.....	69
7.1.2	„Nahversorgungszentren“ .....	71
<b>7.2</b>	<b>Sonderstandorte des Einzelhandels .....</b>	<b>75</b>
7.2.1	Sonderstandorte Typ A .....	75
7.2.2	Sonderstandorte Typ B .....	78
<b>7.3</b>	<b>Wohnortnahe Grundversorgung außerhalb der Zentren.....</b>	<b>79</b>
<b>8</b>	<b>Neumünsteraner Sortimentsliste.....</b>	<b>82</b>
<b>9</b>	<b>Umsetzungsempfehlungen .....</b>	<b>87</b>
9.1	Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neumünster .....	87
9.2	Prüfschema zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben.....	95
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>97</b>
	Ergänzende Planungsrechtliche Empfehlungen .....	97
	Exemplarische textliche Festsetzungsvorschläge und Begründungsaspekte hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen .....	98

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung der Untersuchung

---

## Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält, obwohl schon mehr als drei Jahrzehnte andauernd und in diesem Zeitraum mehrfach für beendet erklärt, weiter an. Waren es in den 80er und 90er Jahren die Fachmärkte und die Diversifizierung der Sortimente und Betriebskonzepte, so sind es seit Ende der 90er Jahre neben den großmaßstäblichen Shopping-Centern insbesondere die discounterorientierten Vertriebsketten und Betriebe, die massiv auf den deutschen Einzelhandelsmarkt drängen. Herausragendes Beispiel in diesem Kontext sind sicherlich die Lebensmitteldiscounter, die gleich mehrere Strategien in ihren Betriebskonzepten vereinigen: In der Regel auto-kundenorientierte Standortwahl mit ausreichenden Stellplätzen; preisaggressiv im Kernsortiment Lebensmittel bzw. Food sowie gezielte (wöchentlich wechselnde) Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln, die dann nicht selten Marktanteile von bis zu 50 % für den Angebotszeitraum erreichen und somit in erhebliche Konkurrenz zu den anderen Anbietern in den jeweiligen Warengruppen treten.

Es entstanden und entstehen immer noch zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, die wiederum in zahlreichen Fällen dazu geführt haben, dass diese sowohl in ihrer Attraktivität als auch in ihrer ökonomischen Bedeutung (auch für andere innenstadtrelevante Nutzungen) an Bedeutung verloren haben. Ebenso hat das ehemals dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Regionen Deutschlands erheblich unter dieser Entwicklung an Bedeutung verloren.

Ähnliches gilt, wenngleich nicht so aggressiv auftretend, für Fachmärkte. Auch sie suchen nach wie vor allzu häufig Standorte außerhalb der unmittelbaren Zentren und können somit einen weiteren Bedeutungsverlust historisch gewachsener und häufig auch mit nicht geringen öffentlichen Fördermitteln sanierter Zentren nach sich ziehen.

Parallel zu dieser Entwicklung ist ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten. Traf dies bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugeklebte Schaufenster“ mittlerweile zu dem Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen.

## Warum ist ein Einzelhandelskonzept für Neumünster sinnvoll?

Den oben genannten betrieblichen/konzernimmanenten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- wie auf Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Neumünster sieht sich vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortrahmenbedingungen auf der einen und volkswirtschaftlich/städtebaulich/stadtentwicklungsrelevant motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt abgestimmten, konstruktiven Umgang mit den erwähnten Strukturentwicklungen zu finden.

Vor dem Hintergrund der „Überlegenheit“ städtebaulich nicht integrierter Standorte in punkto Flächenpotenziale und Stellplätze sowie dem anhaltenden Ansiedlungsdruck an Standorten ohne Kontext zur Neumünsteraner Innenstadt oder bestehenden Nahversorgungszentren, sind ein-

deutige politische und planerische Aussagen seitens der Stadt Neumünster unerlässlich. Nur ein klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kann verhindern, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere die Innenstadt als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren.

Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit städtebaulicher Konzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in aktueller obergerichtlicher Rechtsprechung<sup>1</sup> aufgezeigt: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 (5) Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Stadt funktionsgerecht eingebunden ist.“<sup>2</sup> Aber auch für die Steuerung in – bisher – unbeplanten Innenbereichen ist ein solches Einzelhandelskonzept eine bedeutsame Grundlage. Denn nach der neuen Vorschrift des § 9 (2a) BauGB können für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) [...] zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 (1) und § 34 (2) zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. [...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, dass Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteils enthält.“ [...]

Die Stadt Neumünster verfügt aktuell nicht über eine solche konzeptionelle Grundlage. Es liegen zwar vereinzelte Gutachten aus den vergangenen Jahren vor, die jedoch die Kriterien der in der jüngsten Zeit auch durch die Rechtsprechung stärker „eingeforderten“ Einzelhandelskonzepte nicht (mehr) erfüllen.

Besonders erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang das gerade in der Bewertung befindliche Planvorhaben eines DOC im Süden der Stadt. Dazu hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein in seiner vorläufigen Stellungnahme zur 32. Änderung des FNP 10090 / B-Plan Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße“ (DOC) eine mögliche positive Stellungnahme zur geplanten DOC-Ansiedlung von dem Vorhandensein eines beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neumünster abhängig gemacht.

Aus diesen Gründen war es konsequent und vor dem Hintergrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der darauf aufbauenden Entscheidungen zahlreicher Obergerichte und auch des Bundesverwaltungsgerichts zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung auch zwingend erforderlich, dass die Stadt Neumünster beschlossen hat, ein solches vom Innenministerium gefordertes Einzelhandelskonzept erarbeiten zu lassen, mit dessen Durchführung im April 2007 das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung beauftragt wurde. Diese Untersuchung soll, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen Strategien zur Einzelhandels- und letztendlich dann auch Stadtentwicklung aufzeigen. Ziel ist es, eine sachgerechte und empi-

---

1 Zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts: u.a. OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

2 OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16

risch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und/oder Ansiedlungsanfragen zu liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept kann sich in diesem Zusammenhang als grundlegender Orientierungs- und Steuerungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in und für Neumünster erweisen!

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

### 2.1 Angebotsanalyse

---

#### Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Neumünster liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Stadtgebiet Neumünsters zugrunde. Hierzu wurde im Mai/Juni 2007 eine flächendeckende Begehung des gesamten Neumünsteraner Stadtgebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels (inkl. Leerstände) durchgeführt. Im Oktober 2008 erfolgte eine abschließende Überprüfung dieser Bestandsdaten unter Berücksichtigung seither erfolgter, strukturprägender Entwicklungen im Neumünsteraner Einzelhandel.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen<sup>3</sup> der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang die drei Lagekategorien:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO.
- **städtebaulich integrierte Lagen:** Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **städtebaulich nicht-integrierte Lagen:** Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten wie Gewerbegebieten.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Ebene der einzelnen Ortsteile von Bedeutung. Insbesondere mit

---

<sup>3</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z.B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Blick auf die jüngste Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 90 Sortimente und Branchen) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den der nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Neumünster**

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
<b>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:</b>	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel Feinkost, Reformwaren, Biowaren Bäckerei-/Konditoreiwaren Metzgerei-/Fleischereiwaren Getränke Wein, Sekt, Spirituosen
2. Blumen/Zoo	Schnittblumen Tierfutter
3. Gesundheit und Körperpflegeartikel	Drogeriewaren (Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.) Parfümerieartikel Reform- und Biowaren Freiverkäufliche Apothekenwaren
4. Schreibwaren / Papier / Bücher	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen und Zeitschriften
<b>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:</b>	
5. Bekleidung/Wäsche	Herrn, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Wäsche / Miederwaren / Bademoden Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe/Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8. Spielwaren/Hobbyartikel	Spielwaren Modellbau und Modelleisenbahnen Musikinstrumente und Musikalien Künstler- und Bastelbedarf Kinderwagen Sammlerbriefmarken, Münzen

9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte Campingartikel (o. Möbel) Fahrräder und Zubehör Waffen, Angler und Jagdbedarf
<b>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:</b>	
10. Wohnungseinrichtungsbedarf	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Bilderrahmen Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
11. Möbel	Möbel Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel, Polsterauflagen Antiquitäten
12. Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte) Lampen und Leuchten
13. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation / Fotoartikel	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte Bild- und Tonträger Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör Videokameras, Fotoapparate und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf, Orthopädische Artikel
15. Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Baustoffe, Bauelemente Tapeten, Lacke, Farben Eisenwaren und Beschläge Sanitär- und Installationsbedarf Teppiche (Auslegware) Werkzeuge, Elektroartikel und -installationsbedarf Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf und -geräte Kfz-Zubehör
17. Sonstiges	Erotikartikel, Esoterikartikel

Eigene Zusammenstellung

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Neumünsteraner Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes, als auch auf Ebene einzelner Stadtteile bzw. Siedlungsbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig

ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erarbeitenden „Neumünsteraner Sortimentsliste“ zwingend geboten.

### **Umsatzberechnung**

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Neumünsteraner Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Neumünster. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

## **2.2 Nachfrageanalyse**

---

Eine zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrageseite dar. Sie ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der BBE, Retail Experts GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen primärstatistischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

## **2.3 Städtebauliche Analyse**

---

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte Neumünsters im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Be-

trachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils oder –bereichs sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die funktionale Struktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden. Im Einzelnen werden folgende Themenfelder zur Beurteilung herangezogen:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre

Eine zunehmende Bedeutung ist diesem Analyseschritt durch die Novellierung der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) Baugesetzbuch zugekommen, bildet die städtebauliche Analyse doch eine elementare Grundlage für die räumliche Abgrenzung der *zentralen Versorgungsbereiche* (vgl. Kap. 7.1). Bereits im Sommer 2007 wurden dazu Ortsbegehungen der Innenstadt und der Neumünsteraner Nahversorgungszentren durchgeführt.

### **Definition „Nahversorgung“**

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher sowie Blumen/Zoo gezählt (s.o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel/Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die waren-

gruppenspezifische Angebotsstruktur und –vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich einen Entfernungsmaß von ca. 600 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen<sup>4</sup>. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie *Nahversorgungszentren* oder *Stadtteilzentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Orts- bzw. Stadtteile einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 2: „Idealtypische“ Angebotsausstattungen der wohnortnahen Grundversorgung**

<b>Nahversorgung im Wohnquartier</b> (solitäre Betriebe, z.B. Nachbarschaftsläden)	
Lebensmittelgeschäft	Gastwirtschaft
Bäckerei	
Metzgerei	
kleiner Supermarkt	
<b>Grundversorgung im Stadtteil</b> (Nahversorgungszentrum auf Ebene des Stadtteils oder einzelner Stadtbereiche)	
Lebensmittelgeschäfte	Post
Bäckerei	Ärzte
Metzgerei	Gesundheitsdienste
Supermärkte	Restaurant / Café
ggf. Verbrauchermärkte	Gastwirtschaft
Getränkemärkte	Reinigung
Lebensmitteldiscounter	Lotto/Toto
Drogeriemärkte	Frisör
Apotheken	Bank/Sparkasse
Blumenhandel	Reisebüro
Tabakwaren	Versicherungsagentur
Zeitungen, Zeitschriften	Soziale und kirchliche Einrichtungen
Schreibwaren	

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach: Deutsches Institut für Urbanistik (DifU) / Junker und Kruse Stadtforschung Planung: „Nahversorgung in Großstädten“, Berlin / Dortmund, September 2005

<sup>4</sup> Zugrunde gelegt ist eine maximal zumutbare Grenze von 10 Gehminuten

## 2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Zusätzlich zu einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur ist es erforderlich, die Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung auf lokaler Ebene gleichrangig in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Eine konstruktive Fortsetzung der Arbeit im Anschluss an die Untersuchung ist nur zu gewährleisten, wenn der angesprochene Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure somit Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Aus diesem Grund wurde eine **Lenkungsgruppe** eingerichtet, die die Untersuchung begleitete. Hier bestand die Möglichkeit die Ergebnisse zu diskutieren, den lokalen Sachverstand in die Untersuchung mit einzubringen und somit letztendlich eine größere Transparenz der Ergebnisse und ihre Transformation an die entsprechenden Akteure bzw. die Institutionen und Gremien zu gewährleisten. Folgende Personen, für deren Mitwirken und konstruktive Mitarbeit nochmals ausdrücklich gedankt wird, haben an den verschiedenen Sitzungen der Lenkungsgruppe teilgenommen:

**Tabelle 3 : Teilnehmer an den Lenkungsgruppensitzungen**

Akteure / Institution	Teilnehmer
Stadt Neumünster	Herr Unterlehberg, Herr Arend, Herr Hörst, Herr Schulz, Herr Heilmann, Herr Jans, Frau Kalinowsky
IHK Kiel	Herr Dohm
Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels	Herr Grüter
Einzelhandelsverband Nord e.V.	Herr Böckenholt
Land Schleswig-Holstein (Innenministerium)	Herr Schlick, Herr Goede
Kreishandwerkerschaft Neumünster	Herr Kafvelström
Büro Junker und Kruse	Herr Kruse, Herr Lorenzen

Allen Mitwirkenden und Diskutanten, ohne deren tatkräftige Hilfe und Unterstützung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der hier vorliegenden komplexen Form nicht zu zustande gekommen wäre, sei auch an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Ferner erfolgte eine regelmäßige Informationen und **Beteiligung der Neumünsteraner Politik** über die Vorstellung der jeweiligen Zwischenergebnisse im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss. Parallel erlangte die Neumünsteraner Bürgerschaft und Wirtschaft Kenntnis über die Zwischenergebnisse durch zwei öffentliche Informationsveranstaltungen.

## 3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

### 3.1 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Neumünster erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandorts Neumünster auswirken können.

#### Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 78.000 Einwohner zählende kreisfreie Stadt Neumünster liegt zentral in Schleswig-Holstein und ist nach der Landeshauptstadt Kiel (ca. 235.000 EW), Lübeck (ca. 210.000 EW) und Flensburg (ca. 86.000 EW) die viertgrößte Stadt dieses Bundeslandes. Neumünster übernimmt die raumordnerische Funktion eines Oberzentrums, so dass sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen in der überwiegend ländlich strukturierten und dünn besiedelten Umlandregion ausfüllt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Kiel (ca. 30 km nördlich), Lübeck (ca. 50 km südwestlich), Hamburg (ca. 60 km südlich) und Flensburg (ca. 90 km nördlich).

Die Stadt Neumünster grenzt an die Kreise Plön im Osten (rd. 135.000 Einwohner), Segeberg im Süden (rd. 258.000 Einwohner) und Rendsburg-Eckernförde im Nordwesten (rd. 273.000 Einwohner) und ist dabei vorwiegend von kleineren Gemeinden mit (z.T. deutlich) weniger als 10.000 Einwohnern umgeben (z.B. Aukrug, Boostedt, Bordesholm, Großenaspe, Mühbrook und Wasbek). Mittelzentren der Region sind Bad Segeberg (rd. 16.000 EW; ca. 36 km südöstlich), Kaltenkirchen (rd. 20.000 EW, ca. 30 km südlich, Itzehoe (rd. 33.000 EW, ca. 45 km südwestlich) und Rendsburg (rd. 28.500 EW, ca. 43 km nordwestlich). Insgesamt leben rund 540.000 Einwohner in einem 30-Minuten Fahrtzeit-Umkreis um Neumünster. Davon entfallen rund 235.000 Einwohner auf das Oberzentrum Kiel. Ein 60-Minuten-Fahrtzeit-Umkreis um Neumünster umfasst bereits rund 4 Mio. Einwohner, was jedoch auch die rund 1,7 Mio. Einwohner der Hansestadt Hamburg umfasst.

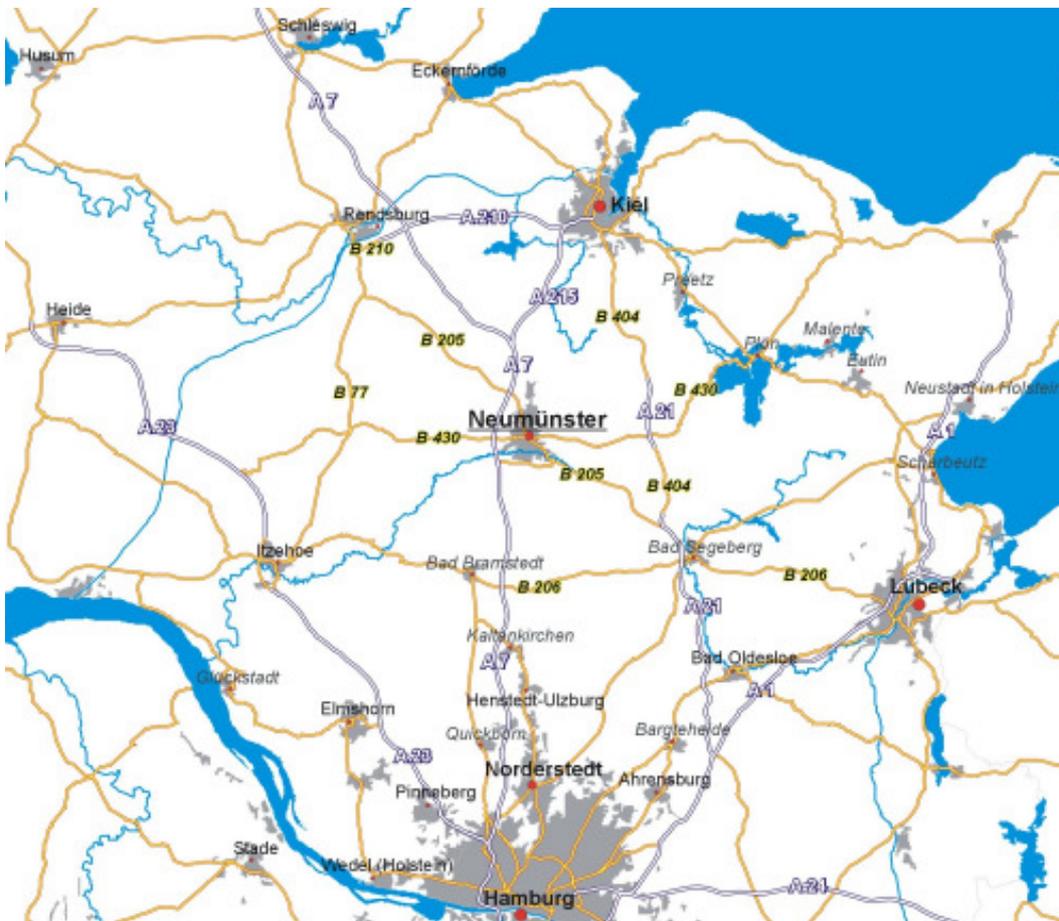
Zwischen Hamburg und Kiel gelegen, zeichnet sich die Stadt Neumünster durch seine zentrale Lage in Schleswig-Holstein aus und ist zudem hervorragend angebunden, durch den Anschluss an die Autobahn BAB 7 als wichtige überregionale Nord-Süd-Verbindung. Die BAB 7 bietet eine schnelle Verbindung zwischen Neumünster und den umliegenden Städten Hamburg, Norderstedt, Schleswig, Rendsburg, Flensburg und Kiel (über die BAB 215), spielt aber auch als Verkehrsachse zu Skandinavien eine wichtige Rolle. Sie verläuft im Westen des Stadtgebietes von Neumünster und verfügt über die drei Anschlussstellen Neumünster-Nord, -Mitte und -Süd. Auch die Bundesstraßen B 430 und die B 205 dienen als wichtige Verkehrsverbindungen an die umliegenden Kommunen sowie zu den Autobahnen BAB 23 und BAB 21. Das nächstgelegene Oberzentrum Kiel ist in rund 30-Pkw-Minuten zu erreichen. Insbesondere in nördlicher und südlicher Richtung ist der Stadt Neumünster eine gute regionale und überregionale Anbindung zu attestieren.

Neumünster ist durch den Hauptbahnhof als ICE-Haltepunkt an das DB-Fernverkehrsnetz ange-

geschlossen. In diesem Verkehrsknotenpunkt treffen sich mehrere Hauptstrecken von Flensburg und Kiel nach Lübeck bzw. Hamburg. Ferner bestehen durch Regionalexpress- und Regionalbahnverbindungen sowie ergänzende Haltepunkte (Neumünster Süd, Neumünster Stadtwald und Neumünster-Einfeld) im Neumünsteraner Stadtgebiet gute Anbindungen mit dem Regionalverkehr. Die Reisezeiten nach Kiel beträgt rund 25 min, nach Lübeck und Flensburg benötigt man rund 75 min. Der dichteste Takt besteht in Richtung Hamburg, das in rund 50-75 min zu erreichen ist.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) innerhalb Neumünsters wird in Form von Tagesbuslinien bereitgestellt, deren Linien eine nahezu flächendeckende Erschließung des Stadtgebiets aufweisen. Die Taktspanne beträgt je nach Tageszeit zwischen 20 – 60 Minuten. Auf schwach frequentierten Strecken bzw. außerhalb der normalen Tagesfahrten besteht das Angebot von Anruf-Linien-Taxis (A.L.T.) sowie Anruf-Sammel-Taxis (A.S.T.), das als Ergänzung zu den normalen Busfahrten auch teilweise eine Verbindung mit dem Hauptbahnhof sichert. Auf überregionaler Ebene wird im Stundentakt eine Buslinie in Richtung Kiel angeboten.

### Karte 1: Lage im Raum und verkehrliche Anbindung



Quelle: Eigene Darstellung

Somit existieren sehr gute verkehrliche Verbindungen sowohl innerhalb Neumünsters als auch zwischen der Stadt Neumünster und den Kommunen des Umlands bzw. der Region. Diese Verkehrsanbindungen begünstigen enge räumlich-funktionale Verflechtungen zwischen Neumünster und den Nachbarkommunen. Als Wohn- und Wirtschaftsstandort hat Neumünster als Ober-

zentrum eine hohe Bedeutung für das eher ländlich strukturierte Umland, wobei die Stadt im Spannungsgeflecht zwischen den Städten Flensburg, Kiel und Lübeck sowie der Metropolregion Hamburg liegt. Aus einzelhandelsseitiger Sicht steht Neumünster auf regionaler Ebene am ehesten in Konkurrenz zum Oberzentrum Kiel sowie zum regional bedeutsamen Einkaufszentrum Dodenhof in Kaltenkirchen. Als überregionaler Konkurrenzstandort spielt vor allem Hamburg eine Rolle.

### Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das rund 71,5 km<sup>2</sup> umfassende Stadtgebiet Neumünsters erstreckt sich in einer Nord-Süd-Ausdehnung von rund 14 km und einer Ost-West-Ausdehnung von rund 8,4 km und gliedert sich in neun Stadtteile. Etwa die Hälfte des Stadtgebiets wird durch Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt, wobei diese einen vergleichsweise kompakten, zusammenhängenden Siedlungskörper im Zentrum des Stadtgebiets bilden, der zum Großteil von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen sowie Grünland umgeben ist. Mit Ausnahme des leicht abgesetzten Stadtteils Einfeld im nördlichen Stadtgebiet existieren kaum vorgelagerte Stadtteile bzw. Siedlungsgebiete.

**Tabelle 4: Einwohnerzahlen der Neumünsteraner Stadtteile**

Stadtteile	Bevölkerung
Böcklersiedlung-Bugenhagen	rd. 6.600
Brachenfeld-Ruthenberg	rd. 11.100
Einfeld	rd. 6.600
Faldera	rd. 8.800
Gadeland	rd. 5.050
Gartenstadt	rd. 5.800
Stadtmitte	rd. 18.100
Tungendorf	rd. 9.800
Wittorf	rd. 6.300
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 78.150</b>

Quelle: Internetpräsenz der Stadt Neumünster, Stand: 30.06.2007

Aufgrund dieser kompakten und überwiegend dichten Siedlungsstruktur existieren kaum klassische Stadtteilzentren im Stadtgebiet. Historisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt bildet die Neumünsteraner Innenstadt im Stadtteil Mitte. Diese erstreckt sich in etwa zwischen dem Neumünsteraner Hauptbahnhof bzw. der Bahnlinie im Westen und dem Kreuzungsbereich Großflecken / Plöner Straße / Altonaer Straße im Südosten.

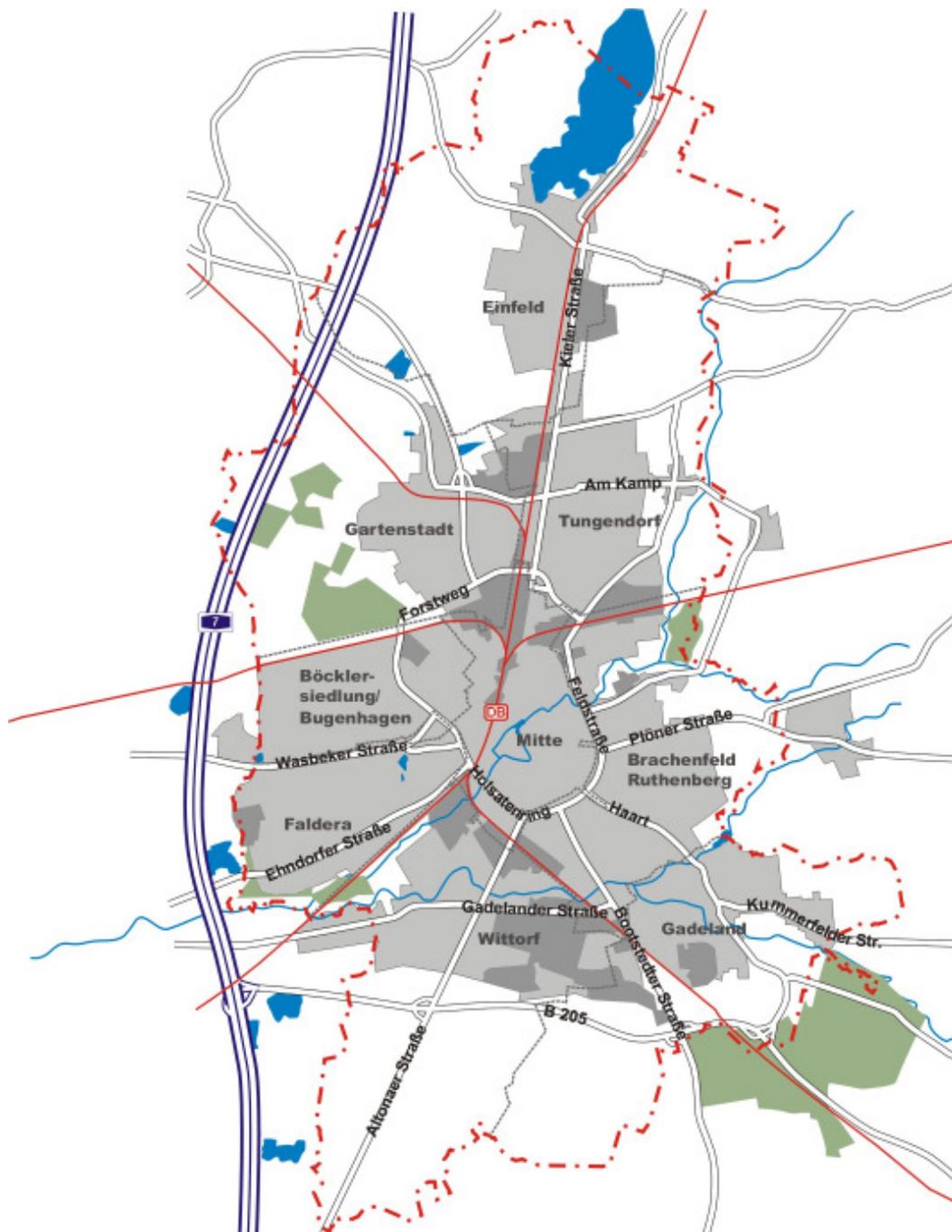
Das übrige Siedlungsgebiet besteht größtenteils aus Wohnsiedlungsbereichen unterschiedlicher Struktur und Bauart. Während Mehrfamilienhäuser die innerstädtischen und innenstadtnahen Quartiere prägen, sind in den peripheren Lagen größtenteils Ein- oder Zweifamilienhäuser vorzufinden, so dass hier eine geringere Bevölkerungsdichte vorherrscht.

Aufgrund der industriellen Vergangenheit der Stadt Neumünster als Standort für die Textilindustrie, sind gewerblich genutzte Flächen vorwiegend in Form von Konversionsflächen im

Stadtgebiet präsent. Größere gewerblich genutzte Flächen existieren vor allem im südlichen Stadtgebiet im Stadtteil Wittorf sowie nördlich der Innenstadt im Bereich Rendsburger Straße und nördlich des Stoverwegs.

Aus einzelhandelsseitiger Sicht sind neben dem Einzelhandelsschwerpunkt in der Neumünsteraner Innenstadt vor allem drei Fachmarktstandorte im Stadtrandbereich, der überregional bedeutsame Textilanbieter Nortex und diverse dezentrale Einzelhandelsstandorte mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Anbietern im Stadtgebiet zu nennen.

## Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Neumünsters



Eigene Darstellung

## 3.2 Einzugsgebiet

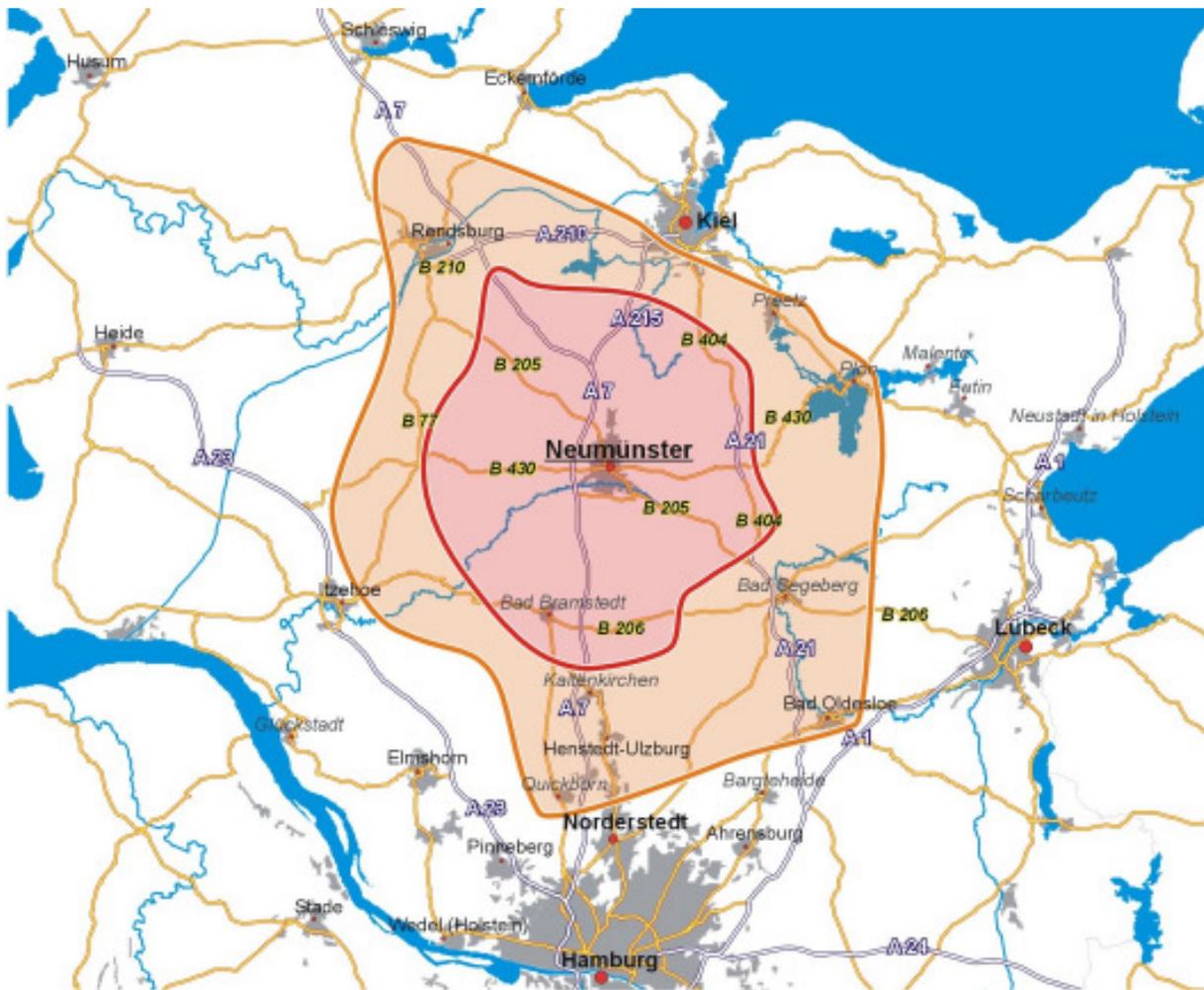
Vor dem Hintergrund der immer weiter gestiegenen Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Neumünsteraner Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Angebotsanalyse ermittelten Zentralitätskennziffern (vgl. Kap. 4) wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl und Kaufkraft der Umlandkommunen gesetzt, um die relative Bedeutung Neumünsters als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten /-zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Neumünster wie folgt abgrenzen:

- Das Stadtgebiet Neumünsters mit einem Kundenpotenzial von rund 78.000 Einwohnern wird als **Kerneinzugsgebiet** definiert, aus dem sich der überwiegende Anteil der Kunden des Neumünsteraner Einzelhandels rekrutiert.
- Dem **näheren Einzugsgebiet** werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungskommune liegen und aufgrund der räumlichen Nähe innerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereiches noch eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort Neumünster aufweisen. Dazu zählen vor allem die benachbarten Kommunen der umliegenden Landkreise. Die potenziell zur Verfügung stehende Kaufkraft ist jedoch aufgrund der vergleichsweise geringen Siedlungsdichte in der ländlichen Region als eher unterdurchschnittlich einzustufen.  
Nach Norden wird der nähere Einzugsbereich vor allem durch das naheliegende Oberzentrum Kiel eingeschränkt, das mit seinen umfassenden und attraktiven Angebotsstrukturen eine starke Kundenbindung der eigenen Bevölkerung sowie auch aus der angrenzenden Region aufweist. Nach Süden stellt der Einkaufsstandort Kaltenkirchen mit dem dort ansässigen Einkaufszentrum Dodenhof einen bedeutenden Konkurrenzstandort dar.  
Höhere Kundenanteile aus dem näheren Einzugsgebiet sind vor allem in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs und nur zu geringen Teilen im kurzfristigen Bedarfsbereich zu erwarten. Dem näheren Einzugsgebiet kann ein Bevölkerungspotenzial von rd. 150.000 Einwohnern zugeordnet werden.
- Das **Ferneinzugsgebiet** umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Neumünsteraner Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch aufgrund der Entfernung eine deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte auf-

weisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Neumünster ausgerichtet sind. Dementsprechend geringer ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten. Es ist zu berücksichtigen, dass der Anteil an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Neumünster abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Neumünster verringert. Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet spielen vor allem bei Anbietern von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine Rolle. Eingeschränkt wird der Ferneinzugsbereich vor allem durch die Konkurrenzangebote in den Oberzentren Kiel im Norden, Lübeck im Osten und Hamburg im Süden sowie den Einkaufsstandorten Dodenhof in Kaltenkirchen und dem Ostseepark in Raisdorf.

Karte 3: Einzugsbereich des Neumünsteraner Einzelhandels



Eigene Darstellung

- Als sogenannte **Streuumsätze** des Einzelhandels in Neumünster werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenkreis geht vor allem auf Tagestouristen und Übernachtungsgäste zurück. Der Region Schleswig-Holstein ist mit seinen attraktiven Küstenregionen, mehreren deutschland- und zum Teil sogar europaweit bekannten Festivals und Events sowie der Transferfunktion zwischen Deutschland/Europa und den skandinavischen Ländern ein hohes touristisches Potenzial zu attestieren. Aufgrund der geographischen Lage Neumünsters ist die touristische Be-

deutung der Stadt innerhalb Schleswig-Holsteins jedoch vergleichsweise gering, so dass diese Kaufkraftanteile hier weniger bedeutsam sind, als in anderen Kommunen des Bundeslandes.

### 3.3 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE-Retail Experts (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Neumünster stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Neumünster**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Neumünsteraner Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1.907	149,0
Blumen / Zoo	70	5,4
Gesundheits- und Körperpflegeartikel*	296	23,1
Papierwaren / Schreibwaren / Bücher	181	14,2
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.454</i>	<i>191,7</i>
Bekleidung / Wäsche	433	33,8
Schuhe / Lederwaren	103	8,1
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	66	5,2
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	104	8,1
Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	74	5,8
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>781</i>	<i>61,0</i>
Wohneinrichtungsbedarf	111	8,7
Möbel	266	20,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	120	9,4
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto	341	26,7
Medizinische und orthopädische Artikel	67	5,2
Uhren / Schmuck	47	3,7
Bau- und Gartenmarktsortimente	532	41,6
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.485</i>	<i>116,1</i>
Sonstiges	41	3,2
<b>Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)</b>	<b>4.761</b>	<b>372,0</b>

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2008

\* inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von 372 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Neumünster zu Grunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Neumünster vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Neumünster** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 95,2**, d.h. dass die Neumünsteraner Bevölkerung über ein ca. 5 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

Im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Neumünster in etwa auf dem Niveau der anderen Oberzentren Schleswig-Holsteins bewegt. Innerhalb der Region liegen z.T. deutliche Schwankungen des Kaufkraftniveaus vor. Während in den südlich Neumünsters gelegenen Kommunen Bad Bramstedt und Bad Segeberg Kaufkraftkennziffern oberhalb des Bundesdurchschnitts verzeichnet werden können, liegt das Kaufkraftniveau in Plön beispielweise 15 % unterhalb des bundesweiten Durchschnittswerts. Für die Stadt Neumünster ist ein für die Region durchschnittliches Kaufniveau festzustellen.

**Tabelle 6: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich**

Stadt / Kreis	Einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)
Neumünster	95,2
Kiel	94,4
Lübeck	94,9
Flensburg	94,3
Rendsburg	93,0
Itzehoe	96,5
Bad Bramstedt	100,4
Bad Segeberg	105,6
Plön	85,0

BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008; (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Das **Kaufkraftpotenzial in einem 30– Minuten Fahrtzeit-Umkreis** um Neumünster beträgt insgesamt rund **2,2 Mrd. Euro**. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Neumünsteraner Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Neumünster (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten wie Kiel, Lübeck oder Hamburg) deutlich sinken.

Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. So werden die Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (z.B. Möbel) deutlich höher liegen, als in der häufiger nachgefragten Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Lebensmittel). Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Neumünsteraner Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kap. 4).

## 4 Analyse der Angebotssituation im Neumünsteraner Einzelhandel

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Neumünster unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt die detaillierte Betrachtung der Neumünsteraner Innenstadt sowie der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgt.

### 4.1 Einzelhandelsrelevante Kennwerte

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Neumünster getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Neumünster – unter Berücksichtigung seither erfolgter strukturprägender Entwicklungen – wie folgt dar:

- Es bestehen **577 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2.1) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **243.000 m<sup>2</sup>**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **420 m<sup>2</sup>** und liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m<sup>2</sup>, was auf einen verhältnismäßig hohen Verkaufsflächenanteil Anteil großflächiger Anbieter im Neumünsteraner Stadtgebiet hindeutet.
- Dem in der Stadt Neumünster vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 372 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von 628 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,69** über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz übersteigt das örtliche Kaufkraftvolumen um etwa 65 %. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftzuflüsse aus der Region also die Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb Neumünsters, was die oberzentrale Versorgungsfunktion Neumünsters unterstreicht.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **3,1 m<sup>2</sup>** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner und ist auch im Vergleich zu anderen Oberzentren als hoher Ausstattungsgrad festzuhalten (Zum Vergleich: Bremen: 1,6 m<sup>2</sup>, Hannover: 1,53 m<sup>2</sup>, Dresden: 1,66 m<sup>2</sup>, Essen: 1,41 m<sup>2</sup>).
- Erwartungsgemäß liegen **quantitative Angebotsschwerpunkte** in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Wäsche sowie Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel. Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich der oberzentralen Versorgungsfunktion entsprechende Angebote in der Stadt Neumünster.
- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im Stadtgebiet rund **110 Leerstände** von Ladenlokalen.

Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 16 % der Ladenlokale, was bereits über dem Rahmen üblicher Fluktuationsraten liegt und einen gewissen Handlungsbedarf signalisiert. Die Ladenleerstände befinden sich größtenteils (rd. 65 %) in integrierten Streulagen und betreffen überwiegend kleine Ladenlokale mit weniger als 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Rund ein Drittel der Leerstände befindet sich jedoch auch in der Neumünsteraner Innenstadt, was auf strukturelle Probleme einzelner Lagen dieses Standorts gegenüber anderen Wettbewerbsstandorten im Neumünsteraner Stadtgebiet hindeutet.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Neumünster, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

**Tabelle 7: Einzelhandelssituation in Neumünster nach Sortimentsbereichen**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	43.920	178,2	149,0	1,20
Blumen / Zoo	4.540	8,4	5,4	1,55
Gesundheits- und Körperpflegeartikel*	7.430	28,2	23,1	1,22
Papierwaren / Schreibwaren / Bücher	4.240	18,2	14,2	1,28
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>60.120</i>	<i>233,0</i>	<i>191,7</i>	<i>1,22</i>
Bekleidung / Wäsche	29.310	81,6	33,8	2,41
Schuhe / Lederwaren	4.710	14,5	8,1	1,80
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	9.580	20,1	5,2	3,88
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	3.200	10,9	8,1	1,34
Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	4.790	11,7	5,8	2,01
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>51.590</i>	<i>138,8</i>	<i>61,0</i>	<i>2,28</i>
Wohneinrichtungsbedarf	11.390	15,9	8,7	1,83
Möbel	36.520	52,7	20,8	2,54
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	7.320	22,6	9,4	2,41
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto	5.900	40,4	26,7	1,51
Medizinische und orthopädische Artikel	1.020	6,3	5,2	1,20
Uhren / Schmuck	950	7,9	3,7	2,13
Bau- und Gartenmarktsortimente	67.520	107,8	41,6	2,59
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>130.600</i>	<i>253,5</i>	<i>116,1</i>	<i>2,18</i>
Sonstiges	1.050	2,3	3,2	0,72
<b>Summe / Durchschnitt</b>	<b>243.370</b>	<b>627,6</b>	<b>372,0</b>	<b>1,69</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung

(Anmerkung: Werte sind gerundet. Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

Das Einzelhandelsangebot in Neumünster weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende **strukturelle Merkmale** auf:

- Mit rund **43.920 m<sup>2</sup>** (ca. 18 %) entfällt der zweitgrößte Einzelanteil an der Gesamtverkaufsfläche Neumünsters auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, was die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte und die wichtige Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts Neumünster für die Wohnbevölkerung und das nahe schleswig-holsteinische Umland unterstreicht. Vor allem der mit Abstand größte Teil der Betriebe (**179 Betriebe**, ca. 31 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,53 m<sup>2</sup> liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 m<sup>2</sup> pro Einwohner und zeigt einen sehr hohen Ausstattungsgrad.

Mit rund **178 Mio. Euro** nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die hohe **Zentralität von 1,20** weist auf Kaufkraftzuflüsse aus der Region hin und bestätigt die hohe sortimentspezifische Angebotsausstattung in dieser Warengruppe.

Die *qualitative Angebotsstruktur* zeigt einen Mix aus zwei SB-Warenhäusern, zwei Verbrauchermärkten, neun Supermärkten sowie 21 Lebensmitteldiscountern. Diese **leicht discountlastige Angebotsmischung großer Magnetbetriebe** wird durch zahlreiche Fachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops ergänzt.
- Auch die Werte in den weiteren **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Neumünster wider. Rund 7.430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe *Gesundheits- und Körperpflegeartikel*, die sich im Wesentlichen auf zahlreiche Fachdiscounter und Apotheken im Stadtgebiet sowie einige Fachgeschäfte in der Innenstadt verteilt.

Das Angebot der Warengruppe *Blumen/Zoo* beinhaltet in erster Linie eine typische Mischung aus Blumenfachgeschäften, Zoofachanbietern sowie Tierfutter als Randsortiment in Lebensmittelmärkten und Drogeriefachdiscountern. In der Warengruppe *Schreibwaren/Papier/Bücher* entfällt mit mehr als einem Drittel ein großer sortimentspezifischer Verkaufsflächenanteil auf Fachangebote in der Neumünsteraner Innenstadt. Dieses Angebot wird ergänzt durch das Angebot in zahlreichen Fachgeschäften (Zeitungen und Zeitschriften) in Streulagen im Stadtgebiet sowie die Randsortimentsangebote im Warenhaus Karstadt und der größeren Lebensmittelanbieter.

Insgesamt entfällt mit mehr als 60.000 m<sup>2</sup> rund ein Viertel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und fast die Hälfte aller Anbieter sowie ca. 233 Mio. Euro Umsatz auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für den Einkaufsstandort Neumünster. Die Zentralitäten liegen durchweg über 1 und zeigen Kaufkraftzuflüsse aus der Region. Dabei ist insgesamt eine **gute strukturelle Angebotsmischung**, allerdings ein **leichter Überhang discountorientierter Angebote** zu verzeichnen.
- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 29.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 12 % der Gesamtverkaufsfläche), 61 Betrieben (10 % aller Neumünsteraner Betriebe) und rund 81,6 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels *Bekleidung und Wäsche*. Jeweils rund ein Drittel dieses Verkaufsflächenangebots entfällt zum einen auf vier großflächige Anbieter

(drei Kaufhäuser und ein Warenhaus) in der Innenstadt sowie zum anderen auf den regional bedeutsamen Fachanbieter Nortex im Stadtteil Wittorf. Das übrige Drittel wird überwiegend durch zahlreiche Fachgeschäfte und –discounters in der Innenstadt sowie Fachdiscounters und Randsortimentsanbieter in integrierten und nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet gebildet. Die Zentralität von 2,41 bestätigt die regionale Ausstrahlungskraft der Anbieter und zeigt hohe Kaufkraftzuflüsse aus der Region auf.

Weitere Angebotsschwerpunkte sind die Warengruppe *Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel* mit rund 9.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Warengruppe *Schuhe/-Lederwaren* mit rund 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Beide Warengruppen bilden zentrale Leitbranchen des Innenstadthandels und weisen Zentralitäten von deutlich über 1 auf. Aber auch Angebote im Bereich *Spielwaren/Hobbyartikel* und *Sportartikel/Fahrräder/Camping* sind in nennenswertem Umfang vertreten, wenngleich ein großer Teil in der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel aus überwiegend einfachen Randsortimentsangeboten besteht. Mit insgesamt rund 51.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 127 Betrieben und einem Umsatz von 138,8 Mio. Euro haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs den geringsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteil (ca. 21/22 %) im Verhältnis zu den Warengruppen der kurz- und langfristigen Bedarfsstufe. Dies ist vor allem auf die Bedeutung des überwiegend kleinteiligen Angebots, insbesondere zahlreiche Fachgeschäfte innerhalb dieser Warengruppen zurückzuführen und deutet nicht auf ein relevantes Angebotsdefizit hin. Es sind aus quantitativer Sicht zunächst keine akuten Angebotsdefizite festzustellen. Entwicklungsspielraum aufgrund geringer Angebotstiefen besteht am ehesten in der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel sowie allgemein im hochwertigeren Sortimentsbereich. Insgesamt besteht zwar eine recht **ausgewogene Angebotsmischung** aus verschiedenen Betriebsformen und –größen mit einer jedoch qualitativ **oftmals einfachen Angebotsstruktur**, die der notwendigen Attraktivität des oberzentralen Angebots der Stadt nicht unbedingt gerecht wird.

- Mit mehr als 130.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** den höchsten Anteil (rd. 54%) am Gesamtverkaufsflächenangebot in Neumünster ein. Insbesondere die Warengruppe *Bau- und Gartensortimente* mit rd. 67.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 108 Mio. Euro Umsatz sowie *Möbel* mit fast 37.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 53 Mio. Euro Umsatz weisen hohe Flächen- und Umsatzanteile am gesamtstädtischen Angebot auf. Dieser Umstand ist zum einen auf die oberzentrale Versorgungsfunktion Neumünsters, zum anderen jedoch auch auf die flächenintensiven Angebotsformen in diesen Sortimentsgruppen zurückzuführen und lässt keine Rückschlüsse auf relevante Angebotsschwerpunkte zu.

Als bedeutendster Anbieter ist im Möbelbereich vor allem Möbel Brügge am Standort Freesen-Center zu nennen, auf den allein fast 37 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche entfallen und der eine hohe Ausstrahlungskraft in die Region besitzt. Im Bereich *Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten* sowie *Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation* ist ein Schwerpunkt an der Rendsburger Straße mit den dort vorhandenen Fachmärkten MediaMarkt und Expert festzustellen. Der Großteil des umfangreichen Angebots im Bereich *Bau- und Gartenmarktsortimente* entfällt auf mehrere großflächige Fachmärkte an den Standorten Freesen-Center und Stör-Park sowie vor allem auf nicht-integrierte Streulagen im Stadtgebiet.

Insgesamt zeigt sich sowohl anhand der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung, als auch anhand der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass nicht nur in jeder

Branche ein gewisses Angebot in Neumünster vorhanden ist, sondern auch eine vergleichsweise gute Angebotsmischung vorliegt. Nur in wenigen Warengruppen sind leichte Defizite in der vorhandenen Angebotstiefe festzustellen, die jedoch nicht auf akuten Handlungsbedarf schließen lassen. Insgesamt ist jedoch ein leichter Überhang einfach strukturierter, discountorientierter Angebote und in einigen Warengruppen ein vergleichsweise geringer Angebotsumfang in hochwertigen Angebotssegmenten zu erkennen.

Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht, dass kaum quantitative Angebotsdefizite in der Stadt Neumünster vorliegen, sondern überwiegend gute Ausstattungsgrade gegeben sind:

**Tabelle 8: Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner im interkommunalen Vergleich**

Warengruppe	Neumünster (78.140 EW)	Delmenhorst (78.080 EW)	Rheine (77.000 EW)	Viersen (76.500 EW)	Lüdenscheid (82.300 EW)
Nahrungs- und Genussmittel	0,56	0,41	0,45	0,33	0,31
Gesundheits- und Körperpflegeart.	0,09	0,09	0,09	0,07	0,07
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03
Bekleidung / Wäsche	0,37	0,25	0,30	0,22	0,29
Schuhe / Lederwaren	0,06	0,06	0,06	0,04	0,05
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,12	0,06	0,09	0,08	0,06
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	0,04	0,02	0,04	0,03	0,02
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,06	0,02	0,09	0,03	0,04
Unterhaltungselektronik / IT / Telekomm. / Foto	0,08	0,08	0,05	0,03	0,05
Möbel	0,47	0,40	0,30	0,37	0,44
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,86	0,29	0,45	0,74	0,39
<b>Gesamt*</b>	<b>3,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>

Quelle: Eigene Erhebungen durch das Büro Junker und Kruse in Rheine (2005), Viersen (2002) und Lüdenscheid (2004/05); Daten für Delmenhorst aus der Erhebung des Büros Staiger, Leonberg im Rahmen des in der Erarbeitung befindlichen regionalen Einzelhandelskonzepts für die Region Bremen; nicht aufgeführte Warengruppen sind in der Gesamtsumme mit berücksichtigt

- Die einwohnerbezogenen **Ausstattungsgrade** in Neumünster bewegen sich im Vergleich zu anderen Städte ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion **überwiegend in einem hohen bzw. überdurchschnittlichen Rahmen**.
- So liegt der Ausstattungsgrad in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit 0,56 m<sup>2</sup>/EW nicht nur **über dem bundesweiten Durchschnittswert** von 0,35 – 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner, sondern auch deutlich über den Werten der aufgeführten Vergleichsstädte mit ähnlichen Einwohnerzahlen. Der Neumünsteraner Wert spiegelt das umfangreiche Angebot in dieser Warengruppe, insbesondere die Präsenz

zahlreicher großflächiger Anbieter mit z.T. in die Region ausstrahlenden Einzugsbereichen wider. Gute Ausstattungsgrade zeigen sich auch im interkommunalen Vergleich in den ebenfalls nahversorgungsrelevanten Warengruppen *Gesundheits- und Körperpflegeartikel* und *Schreibwaren/Papier/Bücher*.

- Auch in den Leitbranchen **Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren sowie GPK/Hausrat/Geschenkartikel** weist Neumünster im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung einen im Schnitt hohen bis überdurchschnittlichen einwohnerbezogenen Ausstattungsgrad auf. Dies ermöglicht jedoch nicht automatisch Rückschlüsse auf ein attraktives und konkurrenzfähiges Angebotsspektrum, sondern ist vor allem auf die oberzentrale Versorgungsfunktion Neumünsters zurückzuführen.
- Auch die aufgeführten **Vergleichswerte in den Warengruppen Unterhaltungselektronik und Möbel** bewegen sich im oberen Bereich des Spektrums, was vor allem auf die größeren, regional bedeutsamen Anbieter dieser Hauptbranche (z.B. Brügge, Media-Markt) zurückzuführen ist und verdeutlicht die gute quantitative Angebotsstruktur in diesen Warengruppen. Insbesondere im Bereich **Bau- und Gartenmarktsortimente** ist ein im Vergleich hoher einwohnerbezogener Ausstattungswert festzustellen, was die gute Angebotsausstattung und –struktur in diesen Warengruppen aufzeigt.

Insgesamt ergibt sich ein hoher **gesamtstädtischer Ausstattungsgrad** von 3,1 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Die sortimentspezifischen Werte weisen überwiegend hohe bis überdurchschnittliche Werte auf und lassen kaum relevante Angebotsdefizite erkennen, aus denen sich entsprechender Handlungsbedarf ableiten ließe. Aus rein quantitativer Sicht wird der Einzelhandelsstandort Neumünster seiner oberzentralen Versorgungsfunktion somit überwiegend durchaus gerecht. In einem weiteren Schritt, werden daher nun räumliche und qualitative Merkmale des Einzelhandelsangebots näher betrachtet.

## **4.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet**

---

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Neumünsteraner Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Neumünster kristallisieren sich mehrere **räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

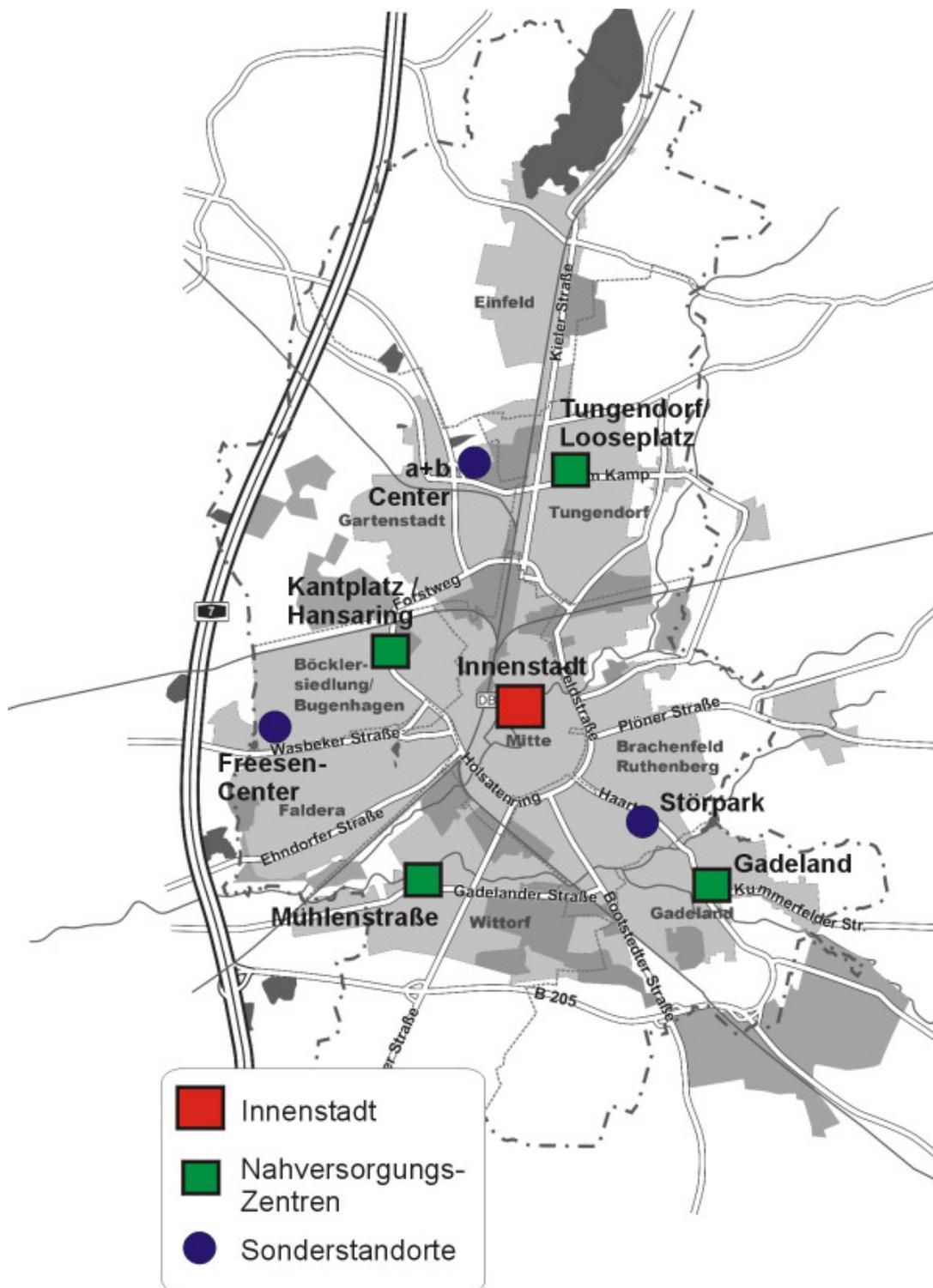
- Hierbei handelt es sich in erster Linie um den **Hauptgeschäftsbereich** in der Neumünsteraner **Innenstadt**, die den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Neumünster bildet. Die Innenstadt erstreckt sich in etwa zwischen dem Hauptbahnhof bzw. der Bahnlinie im Nordwesten und dem Kreuzungsbereich Plöner Straße / Altonaer Straße / Großflecken im Süden. Der Hauptgeschäftsbereich wird in erster Linie durch die bandförmige Achse Kuhberg / Großflecken gebildet und ist eingebettet in die dichten, überwiegend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Stadtmitte mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die Bebauung ist durchsetzt mit modernen, teilweise großformatigen Ergänzungen. In zentraler Lage befindet sich der weitläufige Platzbereich Großflecken, dessen südlicher Abschnitt die Mitte markiert und das Zentrum gliedert. Wichtigste Einzelhandelslagen sind Großflecken und

Kuhberg.

- Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur Neumünsters existieren keine klassischen Stadtteilzentren im Stadtgebiet, wohl aber mehrere **ergänzende Nahversorgungsbereiche**, die sich meist in den zentralen Bereichen der einzelnen Stadtteile erstrecken. Mehrere Betriebe, deren Angebot sich schwerpunktmäßig auf nahversorgungsrelevante Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe konzentriert, bilden hier jeweils einen Standortverbund, bei denen die Betriebe untereinander von Synergieeffekten profitieren. Dazu zählen beispielsweise Standorte in der *Mühlenstraße* im Stadtteil *Wittorf*, an der *Segeberger Straße* im Stadtteil *Gadeland*, am *Looseplatz* im Stadtteil *Tungendorf* sowie am *Kantplatz* bzw. *Hansaring* im Stadtteil *Böcklersiedlung-Bughenhagen*.
- Daneben liegen in peripherer Lage in den Stadtrandbereichen die **Fachmarktstandorte** **Freesen-Center** im Westen, **a+b-Center** im Norden und **Störpark** im Südosten. Die überwiegend großflächigen, autokundenorientierten Betriebe bilden jeweils einen funktionalen Standortbereich in überwiegend gewerblich geprägter Umgebung.

Ferner gibt es neben diesen räumlichen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben auch verschiedene Einzelbetriebe von hoher Bedeutung für die Neumünsteraner Einzelhandelsstruktur. Neben dem regional bedeutsamen Textilanbieter Nortex sind hier vor allem die solitären Nahversorgungsstandorte (Einzelbetriebe) zu nennen, die aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Strukturen zwar keinen Zentrencharakter aufweisen, dennoch aber einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung im Neumünsteraner Stadtgebiet leisten.

Karte 4: Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Neumünsteraner Stadtgebiet



Quelle: Eigene Darstellung

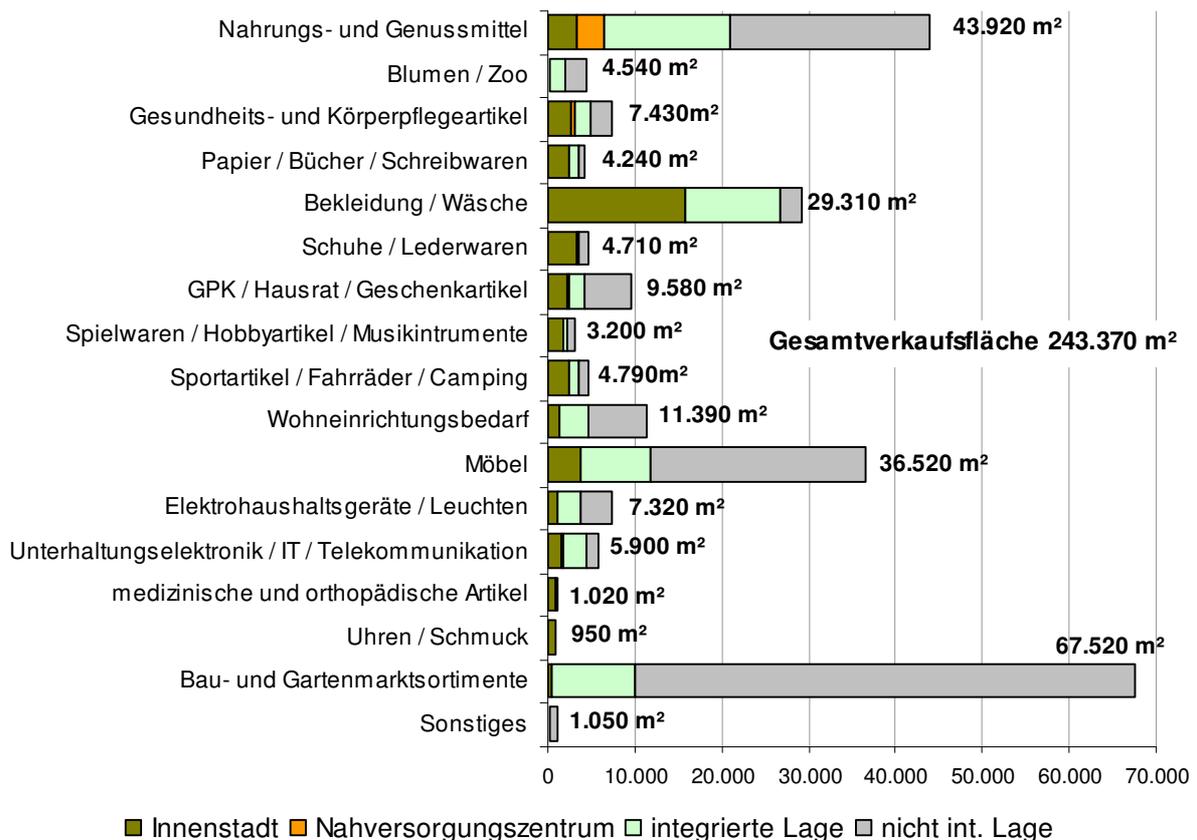
Zur Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation und möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ spielt vor allem die siedlungsräumliche und städtebauli-

che Integration der Betriebe eine bedeutende Rolle. In den folgenden Betrachtungen soll daher die diesbezügliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots näher betrachtet werden. Dabei spielt insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle (vgl. Kap. 2.3).

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d.h. der Unterscheidung zwischen

- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (z.B. Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt, Nahversorgungszentren)
- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordneten Standorte oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d.h. Gewerbe- und Industriegebieten, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich, (vgl. auch Kap. 2.3) zeigt folgendes Bild<sup>5</sup>:

**Abbildung 1: Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen**



Quelle: Einzelhandelserhebung in Neumünster

5 Eine detailliertere Abgrenzung und Betrachtung des städtebaulich-funktionalen Standortbereichs Innenstadt erfolgt im Kapitel 7.1.1 dieser Untersuchung.

- Grundsätzlich fällt auf, dass der **Angebotsanteil der nicht integrierten Lagen** in vielen Sortimenten überdurchschnittlich hoch ist. Mit rund 134.620 m<sup>2</sup> befinden sich knapp **55 %** der Gesamtverkaufsfläche außerhalb der Zentralen Bereiche und Wohnsiedlungsbereiche.
- Ist diese Feststellung für die in der Regel als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente typisch, so ist der Anteil der in der Regel als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen, wie z.B. Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Hobbyartikel oder Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation kritisch zu bewerten. Angesichts der Angebotsausstattungen in diesen Warengruppen lässt diese räumliche Verteilung auf einen verschärften **Konkurrenzwettbewerb** zwischen diesen überwiegend autokundenorientierten Standorten zu Standorten in zentralen Lagen schließen.
- Mit rund 44.170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen nur rund **18 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots** auf den Hauptgeschäftsbereich in der **Neumünsteraner Innenstadt**, wobei dort mehr als ein Drittel aller Neumünsteraner Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Dies spiegelt zum einen die Konzentration kleinteiliger (Fach-)Einzelhandelsbetriebe in der Neumünsteraner Innenstadt wider, die im Zusammenspiel mit ergänzenden großflächigen Magnetbetrieben ein besonderes, strukturprägendes Qualitätsmerkmal der Neumünsteraner Innenstadt bildet. Zum anderen lässt dieser vergleichsweise geringe Anteil am gesamtstädtischen Angebot<sup>6</sup> jedoch auf einen Funktionsverlust bzw. (quantitatives) Attraktivitätsdefizit der Innenstadt gegenüber anderen Standorten im Stadtgebiet schließen. Dieser sehr geringe Wert scheint der städtebaulichen (Versorgungs-)Funktion der Neumünsteraner Innenstadt – unabhängig von qualitativen Bewertungen des innerstädtischen Angebots – nicht angemessen.
- Auf die **Nahversorgungszentren** entfallen mit rund 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weniger als **2 %** der Gesamtverkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt – entsprechend der Nahversorgungsfunktion dieser Standorte – vor allem im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe (ca. 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und hier insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- Es besteht somit eine erkennbare räumliche Schieflage und **signifikante innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen den unterschiedlichen Standortlagen, die nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche wie z.B. die Neumünsteraner Innenstadt oder die Nahversorgungszentren mit sich bringen kann.

### Großflächiger Einzelhandel in Neumünster

- Aktuell bestehen in Neumünster **50 großflächige Anbieter**<sup>7</sup> mit einer Verkaufsfläche von

---

6 Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker und Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile von vitalen, funktionsfähigen Innenstädten in der Regel bei rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots liegen.

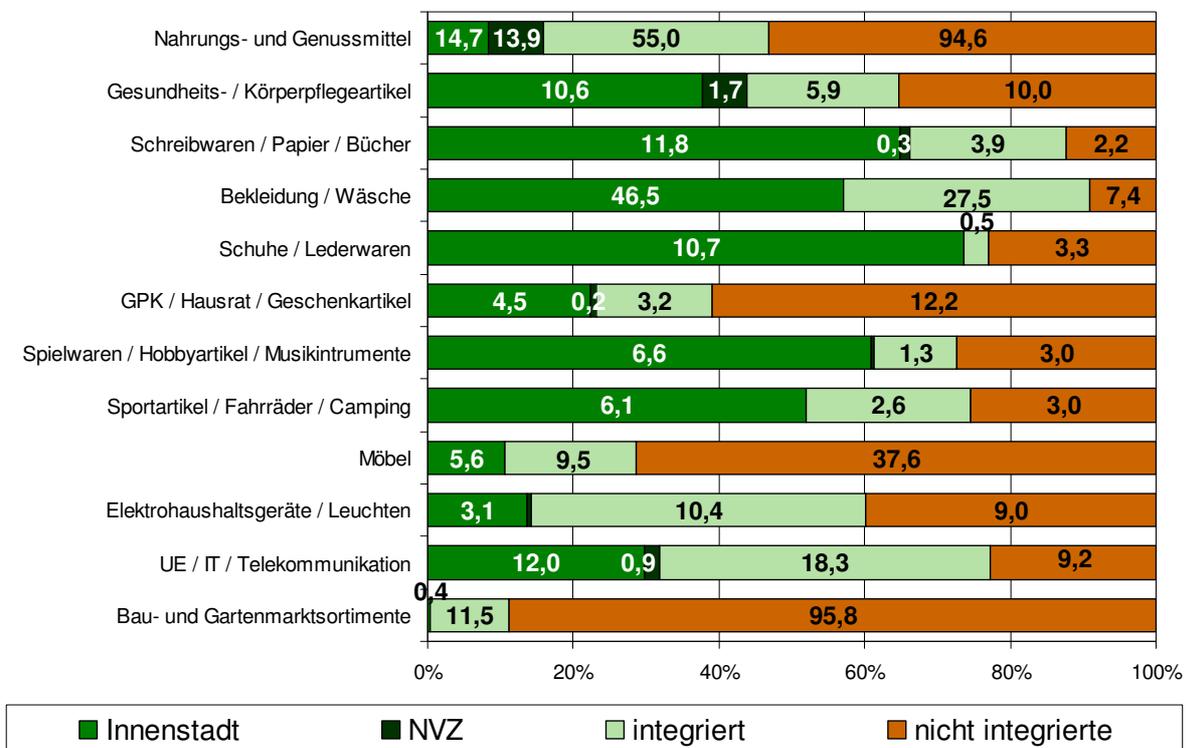
7 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

ca. 173.000 m<sup>2</sup>. Obwohl diese Betriebe weniger als 9 % aller Anbieter präsentieren, weisen sie fast **drei Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** auf. Nahezu zwei Drittel dieses Angebots entfallen auf die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel, was auf die üblicherweise flächenintensiven Angebotsformen in diesen Warengruppen zurückzuführen ist. Größter Anbieter ist Möbel Brügge an der Wasbeker Straße.

- Lediglich sechs Betriebe (12 %) aller großflächigen Anbieter und **nur rund 11 % (ca. 19.200 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche aller großflächigen Betriebe sind in der Neumünsteraner Innenstadt** angesiedelt.
- Mit 14 Betrieben entfällt ein bedeutender Anteil der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind in erster Linie die großen Lebensmittelanbieter (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte sowie verschiedene Lebensmitteldiscounter) zu nennen, die überwiegend dezentral im Stadtgebiet verteilt sind.
- Rund **zwei Drittel des Verkaufsflächenangebots** der großflächigen Betriebe befindet sich an peripher gelegenen, **städtebaulich nicht integrierten Standorten**, wie z.B. Freesen-Center, Störpark oder a+b-Center oder sonstigen nicht-integrierten Streulagen.

Die kritische Einschätzung der Ist-Situation in der räumlichen Verteilung der Verkaufsflächen (s.o.) bestätigt sich auch bei der räumlich differenzierten Betrachtung der vom Neumünsteraner Einzelhandel erzielten Umsätze, von denen ebenfalls ein großer Teil auf nicht integrierte Standorte entfällt:

**Abbildung 2: Umsatz nach Lagekategorie für ausgewählte Warengruppen**



Eigene Berechnungen anhand unterschiedlicher Kennwerte

- Insbesondere dezentrale **Sonderstandorte** tragen überproportional viel zu den Zentralitäten bei. Besonders augenfällig ist dies in den üblicherweise nicht zentrenbedeutsamen Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente, in denen der Großteil des Jahresumsatzes ausschließlich an dezentralen Standorten erzielt wird.
- Aber auch in **zentrenprägenden und nahversorgungsrelevanten Warengruppen**, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schuhe/Lederwaren oder Glas/Porzellan/Keramik entfallen hohe Umsatzanteile auf nicht-integrierte Standorte.
- Bedeutend ist diese Differenzierung insbesondere auch für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und somit auch für die **wohntnahe Grundversorgung** in Neumünster. Mehr als drei Viertel der sortimentspezifischen Umsätze wird hier an Standorten außerhalb der zentralen Bereiche erzielt, mehr als die Hälfte sogar an Standorten ohne räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen.

Entsprechend allgemein zu beobachtender Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, hat demnach auch in Neumünster bereits eine zunehmende **Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte** stattgefunden. Eine weitere Angebotsverschiebung an solche Standorte in Gewerbegebieten oder „Grüne-Wiese“-Standorten, droht v.a. auch durch die mögliche Neuansiedlung oder Verlagerung großflächiger Anbieter. Anhängig von den angebotenen Sortimenten kann dies eine **ruinöse Konkurrenzsituation** dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen und eine damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation bedeuten, die v.a. die **Funktionsfähigkeit** der empfindlichen Angebotsstrukturen in der **Neumünsteraner Innenstadt** bedroht und zudem in der Regel eine **Ausdünnung der Grundversorgung** zur Folge hat. Die prägnante Leerstandsituation in Teilbereichen des Neumünsteraner Stadtgebiets (u.a. Innenstadt) und die z.T. noch immer ausbleibende Investitionsbereitschaft in solche Immobilien sind nicht zuletzt auch Anzeichen eines verschärften absatzwirtschaftlichen Wettbewerbs zwischen diesen unterschiedlich gearteten Standorten. Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf bestimmte städtebaulich-funktionale Zentren und eine Entschärfung der vorherrschenden Konkurrenzsituation stärker zu forcieren. Insbesondere die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebots im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Neumünster. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich **Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind zentrenverträglich zu gestalten.

### **4.3 Wohnortnahe Grundversorgung in Neumünster**

---

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Neumünster eine **quantitativ gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,56 m<sup>2</sup> pro Kopf** und ist im bundesweiten Vergleich als überdurchschnittlich hoch einzustufen.

Auch die **qualitative Angebotsmischung** aus Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Auf diese überwiegend großflächigen

Anbieter, die auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen, entfällt ein Großteil der sortimentspezifischen Verkaufsflächen. Dabei ist jedoch eine **hohe Zahl an Lebensmittel-discountern** festzustellen, die gegenüber Lebensmittelvollsortimentern oft ein wesentlich schmaleres Angebot aufweisen und unter Nahversorgungsgesichtspunkten somit kritischer zu betrachten sind. Ergänzt werden die großflächigen Anbieter durch zahlreiche kleinteilige Lebensmittelgeschäftsfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Kiosks und Tankstellenshops.

In einem nächsten Schritt muss vor allem die räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebots näher betrachtet werden. Bei einer solchen räumlich differenzierten Betrachtung der Angebotssituation wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutliche räumliche Unterschiede in den Stadtteilen gibt:

**Tabelle 9: Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in den Stadtteilen Neumünsters**

Ortsteil	Einwohner*	Verkaufsfläche* in m <sup>2</sup> (NuG)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> je EW
Böcklersiedlung-Bugenhagen	6.600	6.300	0,95
Brachenfeld-Ruthenberg	11.120	10.930	0,98
Einfeld	6.590	770	0,12
Faldera	8.800	1.880	0,21
Gadeland	5.040	470	0,09
Gartenstadt	5.790	5.100	0,88
Stadtmitte	18.090	10.190	0,56
Tungendorf	9.820	2.510	0,26
Wittorf	6.290	5.510	0,88
<b>Gesamt</b>	<b>78.140</b>	<b>43.650</b>	<b>0,56</b>

\* gerundete Werte

Quelle: Einzelhandelserhebung Neumünster 2007 unter Berücksichtigung seither erfolgter, strukturprägender Entwicklungen

- Das umfangreichste Nahversorgungsangebot befindet sich mit 10.930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich und einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von 0,98 m<sup>2</sup> im Stadtteil **Brachenfeld-Ruthenberg**. Ein Großteil dieses Angebots entfällt auf das SB-Warenhaus familia am Fachmarktstandort Störpark, den Verbrauchermarkt Familia in der Hauptstraße und den neu angesiedelten Edeka in der Goethestraße. Insgesamt befindet sich innerhalb des Stadtteils mehr als zwei Drittel der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel an städtebaulich nicht-integrierten Standorten ohne räumlichen Bezug zu Siedlungsbereichen.
- Auch im Stadtteil **Böcklersiedlung-Bugenhagen** besteht mit ca. 0,95 eine hohe einwohnerbezogene Pro-Kopf-Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Fast 90 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche entfällt jedoch auf den Fachmarktstandort

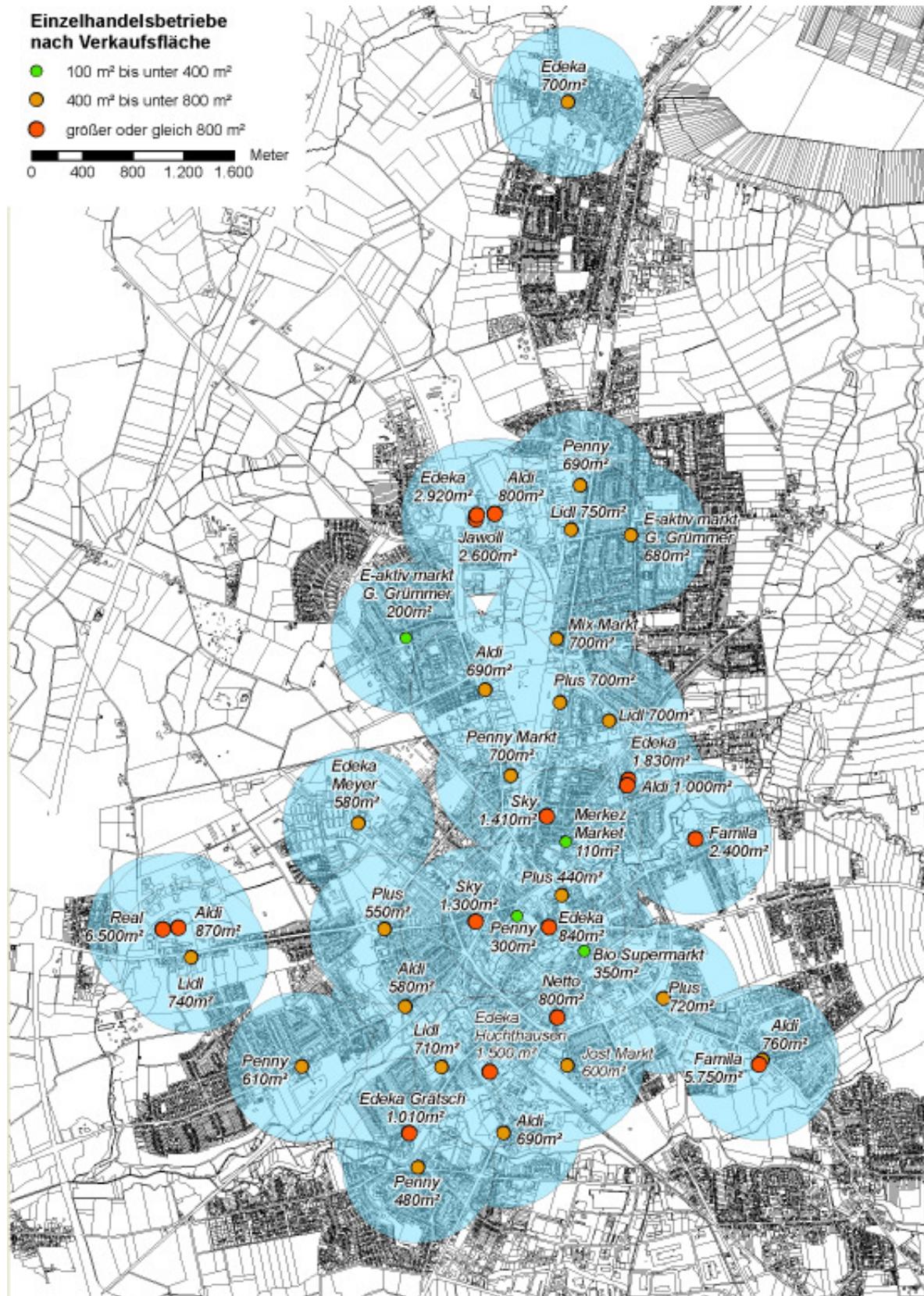
Freesen-Center sowie weitere städtebaulich nicht integrierte Lagen an der Wasbeker Straße. Das Nahversorgungszentrum am Kantplatz/Hansaring weist diesbezüglich lediglich einen Verkaufsflächenanteil von weniger als 9 % auf.

- Hohe Ausstattungsgrade bestehen ebenfalls im Stadtteil **Wittorf**, mit dem dort vorhandenen Angebot im Nahversorgungszentrum an der Mühlenstraße, dem neu angesiedelten Edeka am Grünen Weg sowie zwei Lebensmitteldiscountern in städtebaulich nicht integrierter Lage.
- Auch im Stadtteil **Gartenstadt** ist eine überdurchschnittliche einwohnerbezogene Angebotsausstattung zu verzeichnen, die jedoch zu mehr als 95 % auf Angebote in städtebaulich nicht integrierten Lagen, insbesondere dem Fachmarktstandort a+b-Center zurückzuführen ist.
- Eine über die Gesamtstadt durchschnittliche sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung besteht im **Stadtteil Mitte**, wobei hier insbesondere auch das sehr kleinteilige Angebot der Neumünsteraner Innenstadt zum Tragen kommt. Wichtigste großflächige Anbieter sind der innerstädtische Edeka an der Mühlenbrücke sowie ein Sky-Markt in integrierter Lage an der Wasbeker Straße.
- Die Nahversorgung in den Stadtteilen **Tungendorf** und **Faldera** konzentriert sich vor allem auf kleinere Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, wobei in Tungendorf ein kleines Nahversorgungszentrum im Bereich Looseplatz existiert, wo ein Edeka durch einige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt wird.
- Unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind insbesondere in den Stadtteilen Gadeland und Einfeld zu verzeichnen. Während in **Einfeld** ein kleiner Edeka-Markt die Grundversorgung im Stadtteil gewährleistet, existiert in **Gadeland**, aufgrund der Konkurrenzsituation zum benachbarten Störpark, kein größerer Lebensmittelanbieter (mehr) in der historischen Einkaufslage an der Segeberger Straße.

Innerhalb zusammenhängender siedlungsräumlicher Strukturen können Einzelhandelsbetriebe auch Versorgungsfunktionen für unmittelbar benachbarte, jedoch administrativ getrennte Siedlungsbereiche übernehmen. Insbesondere dort, wo nur geringe Bevölkerungszahlen zu verzeichnen sind, ist der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Nahversorgungsangebots in jedem einzelnen Stadtteil aufgrund der geringen Mantelbevölkerung deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Stadtteilen bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht oft keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen.

Im Hinblick auf eine wohnortnahe Grundversorgung muss jedoch vor allem die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelbetriebe als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. In der nachfolgenden Karte sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (> 100 m<sup>2</sup> VKF) im Stadtgebiet Neumünsters mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt, wobei zwischen großflächigen Betrieben (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rot) und nicht-großflächigen Betrieben (400-800 m<sup>2</sup>, orange sowie 100-400 m<sup>2</sup>, grün) unterschieden wurde:

Karte 5: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ab 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in Neumünster mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius)



Quelle: Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandshebung mit Stand Mai/Juni 2007 unter Berücksichtigung seither erfolgter, strukturprägender Entwicklungen

Die **räumliche Verteilung der Anbieter** zeigt zunächst relativ wenig räumliche Versorgungslücken. Lediglich in den Siedlungsrandbereichen sowie den Lagen mit geringer Siedlungsdichte liegen Teile der Siedlungsbereiche nicht im fußläufigen Einzugsbereich strukturprägender Lebensmittelanbieter, so dass hier kleinere Versorgungslücken zu konstatieren sind. Insbesondere jedoch in den Stadtteilen Einfeld und Gadeland liegen weite Teile der Wohnsiedlungsgebiete nicht innerhalb eines 600 m-Radius größerer Lebensmittelanbieter.

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist gerade in den dünn besiedelten Lagen jedoch aufgrund der geringen Bevölkerungszahl im direkten Umfeld möglicher Betriebsstandorte deutlich erschwert. Die geringe Zahl der Wohnbevölkerung bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht oft keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs derzeit marktüblicher Größenordnungen. Eine diesen Siedlungsbereichen zugeordnete Nahversorgung kann somit über (z.T. noch vorhandene) kleinteilige Betriebe bestmöglich gewährleistet werden. Der Aufbau eines darüber hinaus gehenden adäquaten, wohnortnahen Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist hier deutlich erschwert.

Anhand der bereits hohen quantitativen Ausstattungsgrade im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Neumünster ist zudem nur noch eingeschränkt Spielraum für die Ansiedlung neuer Märkte gegeben. Anzustreben ist vor allem eine bessere räumliche Verteilung des Angebots, wobei die Neuansiedlung oder Verlagerung von Lebensmittelanbietern kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungsstruktur zu überprüfen sind.

Insgesamt ist die räumliche Nahversorgungssituation der Bevölkerung, gemessen an den siedlungsstrukturellen Voraussetzungen, trotz kleinerer Defizite als sehr zufriedenstellend zu beurteilen. Anzustreben ist v.a. eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit bestimmter Standorte sowie ggf. eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation, beispielsweise in den Stadtteilen Einfeld oder Gadeland.

#### **4.4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse**

---

- Mit rund 577 Einzelhandelsbetrieben auf rund 243.000 m<sup>2</sup> 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 – aus rein quantitativer Sicht – keine signifikanten Angebotslücken.
- **Umsatzschwerpunkte** ergeben sich insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Wäsche sowie Unterhaltungselektronik, Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Insgesamt werden derzeit jährlich rund 627 Mio. Euro im Neumünsteraner Einzelhandel umgesetzt. Mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 372 Mio. Euro weist Neumünster ein im regionalen Vergleich **durchschnittliches Kaufkraftniveau** auf.
- Bei einer **Gesamtzentralität von 1,69** bestehen insgesamt **hohe Zentralitätswerte** über al-

le Warengruppen aller Bedarfsstufen. Dies verdeutlicht die hohe Angebotsausstattung des Neumünsteraner Einzelhandels sowie die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt in der Region. Hauptkonkurrenzstandorte aus Einzelhandelsicht sind vor allem die benachbarten Oberzentren Kiel, Lübeck und Hamburg. Es sind keine relevanten 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 Angebotsausstattungsgrade im Einzelhandel haben Angebotsüberscheidungen, insbesondere in üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen, einen verschärften Konkurrenzettbewerb dieser unterschiedlich strukturierten Standorte zur Folge.
- Auffällig ist die überwiegend einfache Angebotsstruktur und Discountorientierung in einigen Warengruppen. Dies trifft nicht nur auf den Lebensmittelsektor zu, sondern auch auf innerstädtische Leitbranchen und Einzelhandelslagen, so dass insbesondere im qualitativen höherwertigen Bereich sowie individuellen Fachangeboten ein gewisser Entwicklungsbedarf zur Positionierung und Attraktivierung des Einzelhandelsstandorts Neumünster insgesamt, insbesondere jedoch der Innenstadt erkennbar ist.

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 sowie eine qualitative Optimierung der Angebotsstruktur.

## **5 Zukünftige Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Neumünster**

---

Im Folgenden werden sowohl die absatzwirtschaftlichen als auch die räumlichen Entwicklungsspielräume in Neumünster sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen in Szenarienförm dargestellt.

### **5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume**

---

#### **Allgemeine Anmerkungen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen**

Als Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen und einem Einzelhandelsentwicklungskonzept, das unter anderem Aussagen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Neumünster machen soll, ist es unbedingt erforderlich, die möglicherweise in der Stadt Neumünster bestehenden, zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Erst dadurch werden weiterführende detaillierte Aussagen über den quantitativen Entwicklungsrahmen in Neumünster möglich.

Die folgende Berechnung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in der Stadt Neumünster bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Stadt und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung zusätzliche Kaufkraft an den Einzelhandelsstandort Neumünster binden.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Neumünster nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet (u.a. Innenstadt und Stadtteilzentren) und gleichzeitig auch der Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in Neumünster insgesamt führen kann. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Stadtentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden.

Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen. Vielmehr besitzen die einzelnen prognostizierten absatzwirtschaftlichen Spielräume einen „Orientierungscharakter“, der die Dimensionen verdeutlicht, in denen sich zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel bewegen können, ohne zu grundlegenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen beizutragen.

- Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i.S.d. §§ 2(2), 9(2a)

und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (z.B. der Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungszentren) oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine (weitere) Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.

- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Neumünster führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels im Stadtgebiet beitragen.
- Bei weiteren **möglichen räumlichen Verlagerungsabsichten** bestehender Betriebe ist es in den konkreten, hier nicht darstellbaren Fällen notwendig, die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen- und miteinander abzuwägen.
- Für bisher nicht vertretene **Spezialanbieter oder neuartige Anbieter** können sich darüber hinaus Entwicklungsspielräume abzeichnen, auch dann, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum ergibt.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die folgenden Aussagen sich im Wesentlichen auf größere Entwicklungen beziehen. Von den aufzuzeigenden Verkaufsflächenspielräumen **unbenommen sind qualitative Maßnahmen** zur Verbesserung der Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe sowie kleinteilige Verkaufsflächenerweiterungen von weniger als 100 m<sup>2</sup>.

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts<sup>8</sup> vereinbar sind!

### Parameter bei der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Stadt Neumünster und im relevanten Einzugsbereich bis zum Jahr 2017, die mit marginalen Bevölkerungsverlusten in Stadt und Umland leicht rückläufig ist und somit eine geringe Reduzierung des Kaufkraftvolumens zur Folge hat.
- Die **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die aktuelle **Angebotssituation** (Verkaufsflächenausstattung, Umsätze) zum Erhebungszeitpunkt im Mai/Juni 2007 und die Kaufkraftbindung, die je nach Warengruppe unterschiedlich zu beurteilen ist.

<sup>8</sup> Die Ziele werden im Abschnitt 6.2 explizit dargestellt.

- Die errechneten **Zentralitätswerte**, die durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Umsätze der bestehenden Neumünsteraner Einzelhandelsbetriebe und der lokal vorhandenen Kaufkraft unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren und der lokalspezifischen Situation ermittelt wurden und die einen Maßstab für die Ausstrahlungskraft des sortimentspezifischen Angebots in Neumünster darstellen.

Wie eingangs erwähnt, errechnet sich für die Stadt Neumünster eine Zentralitätskennziffer von rd. 1,69 über alle Warengruppen, d. h. der Umsatz der Neumünsteraner Einzelhandelsbetriebe übersteigt die gesamten einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung Neumünsters um rund 69 %, was die oberzentrale Funktion des Einzelhandelsstandorts Neumünster in der Region unterstreicht. Aufgrund dieser landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt spielt der Kaufkraftzufluss aus Gebieten außerhalb der Stadtgrenzen somit eine bedeutende Rolle. Dabei sind die Kaufkraftzuflüsse in den verschiedenen Warengruppen sehr unterschiedlich, wobei insbesondere bei Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs die Attraktivität und überörtliche Ausstrahlungskraft des Angebots eine Rolle spielen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen der Situation in Neumünster und in der Region gerecht zu werden.

### **Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Neumünster**

Auf Basis der vorstehenden Berechnungen, Parameter und Prognosen lassen sich durch dieses rein nachfrageorientierte Berechnungsmodell für die Stadt Neumünster in absehbarer Zeit zunächst **keine nennenswerten zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume** ermitteln. Aufgrund des überdurchschnittlichen Verkaufsflächenangebots, der bereits hohen Kaufkraftbindungsquoten bzw. Zentralitäten in nahezu allen Warengruppen sowie dem prognostizierten marginalen Bevölkerungsrückgang in Stadt und Umland ist der quantitative Entwicklungsrahmen bereits ausgeschöpft, d.h. es bestehen – gemessen an der Versorgungsfunktion Neumünsters und aus rein quantitativer Sicht – keine Angebotsdefizite, die auf einen dringenden „Nachholbedarf“ zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsangebote schließen lassen.

Die fehlenden quantitativen (absatzwirtschaftlichen) Entwicklungsspielräume sollen jedoch nicht dazu dienen, sinnvolle qualitative oder räumliche Angebotsverbesserungen zu verhindern. Auch geht es – wie bereits erwähnt – nicht darum, bestehende Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz zu schützen. Es bestehen durchaus **Entwicklungsperspektiven für städtebaulich sinnvolle bzw. stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte**, wenn solche Entwicklungen zu einer **räumlich wie strukturell qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** beitragen. Dazu zählen beispielsweise:

- Eine **Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs** Neumünsters als städtebaulich, historisch und funktional bedeutendstem Einzelhandelsstandort und wichtigstem zentralen Versorgungsbereich im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO,
- eine **räumliche Konzentration** des Einzelhandelsangebots auf ausgewählte, **funktional gegliederte Einzelhandelsstandorte** im Stadtgebiet zur Sicherung attraktiver und tragfähiger Einzelhandelsstrukturen,

- die **Schließung räumlicher Versorgungslücken in der wohnortnahen Grundversorgung** durch die Ansiedlung wohnortnaher und maßvoll dimensionierter Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, sofern hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet zu vermuten sind,
- die **Ansiedlung neuer oder spezialisierter Anbieter**, deren Sortimente in Neumünster bislang nicht vertreten sind und die somit zu einer Diversifizierung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots und somit zur **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion** Neumünsters beitragen.

Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation sein. Entscheidend ist dabei, Vorhaben nach **Lage, Art und Maß** und der daraus resultierenden **Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelssituation zu beurteilen:

- Aufgrund der Tatsache, dass ein großer Teil des Angebots in **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** an Standorten in städtebaulich nicht-integrierten Lagen vorzufinden ist, kann die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters unter Nahversorgungsgesichtspunkten – trotz fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume – durchaus sinnvoll und wünschenswert sein, sofern dadurch eine **Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** zu erwarten ist. Eine solche Ansiedlung ist jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten. Dazu zählen beispielsweise Standorte mit räumlichen Angebotsdefiziten (z.B. in den Stadtteilen Gadeland oder Einfeld sowie der Ruthenberger Markt; vgl. dazu auch Kapitel 4.3). Die Größenordnung muss sich jedoch an den Nachfragestrukturen im unmittelbaren Einzugsbereich orientieren, damit keine Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen sowie die zentralen Versorgungsbereiche Neumünsters zu vermuten sind (vgl. dazu auch Kap. 9.1).
- Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bilden in Neumünster einen wichtigen Bestandteil der oberzentralen Angebotsstruktur. Zwar ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte und Bindungsquoten rein rechnerisch nur überwiegend kleinteilige Arrondierungsspielräume, jedoch ist eine **zentrenverträgliche Angebotsausweitung** denkbar. Oberste Prämisse muss dabei sein, dass neue Angebote insgesamt zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur und zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Verbesserung oder räumliche Konzentration des Angebots. Der **Vorrangstandort** für zentrenrelevante Angebotserweiterungen ist grundsätzlich der Hauptgeschäftsbereich in der Neumünsteraner **Innenstadt**, da dieser den Haupteinzelhandelsstandort der Stadt mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie des regionalen Einzugsgebiets darstellt.
- Innerhalb der **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** ist eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Warengruppen und Sortimente notwendig. Grundsätzlich sind auch hier Angebotsverschiebungen oder –ausweitungen an städtebaulich sinnvollen Standorten möglich. Im Bereich der zentrenprägenden Angebote ist der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt als Vorrangstandort zu nennen. Insbesondere in den Bereichen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente findet man jedoch üblicherweise nicht zentrenprägende Sorti-

mentsstrukturen. Somit ist eine Ansiedlung dieser überwiegend großflächigen Angebotsformen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht der Stadt- und Zentrenentwicklung als weitestgehend unproblematisch anzusehen. Als sinnvolle Standorte für eine solche Angebotsausweitung wären bereits bestehende Sonderstandorte im Stadtgebiet zu nennen, die bereits heute durch bestehende Fachmärkte geprägt sind und entsprechende Flächenpotenziale aufweisen.

## **5.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien)**

---

Die geschilderten möglichen Entwicklungstendenzen bergen nicht nur die Gefahr einer kleinteiligen Schwächung der Innenstadt durch „schleichende“ Funktionsverluste („Trading-Down“-Tendenzen) einzelner Teilbereiche dieses Hauptgeschäftszentrums. Insbesondere die Nahversorgungszentren würden bei einer Verlagerung oder Geschäftsaufgabe z.B. von Lebensmittelanbietern entscheidende Frequenzbringer verlieren, was nicht nur erhebliche negative ökonomische Effekte, sondern auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen würde.

Welche Entwicklung die Stadt Neumünster hinsichtlich der Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte räumliche Einzelhandelsstruktur aufzeigen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Szenarien in Teilen bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen können, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Perspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich zahlreiche Teilaspekte in zumindest ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

### **5.2.1 Szenario „Freies Spiel der Kräfte“**

---

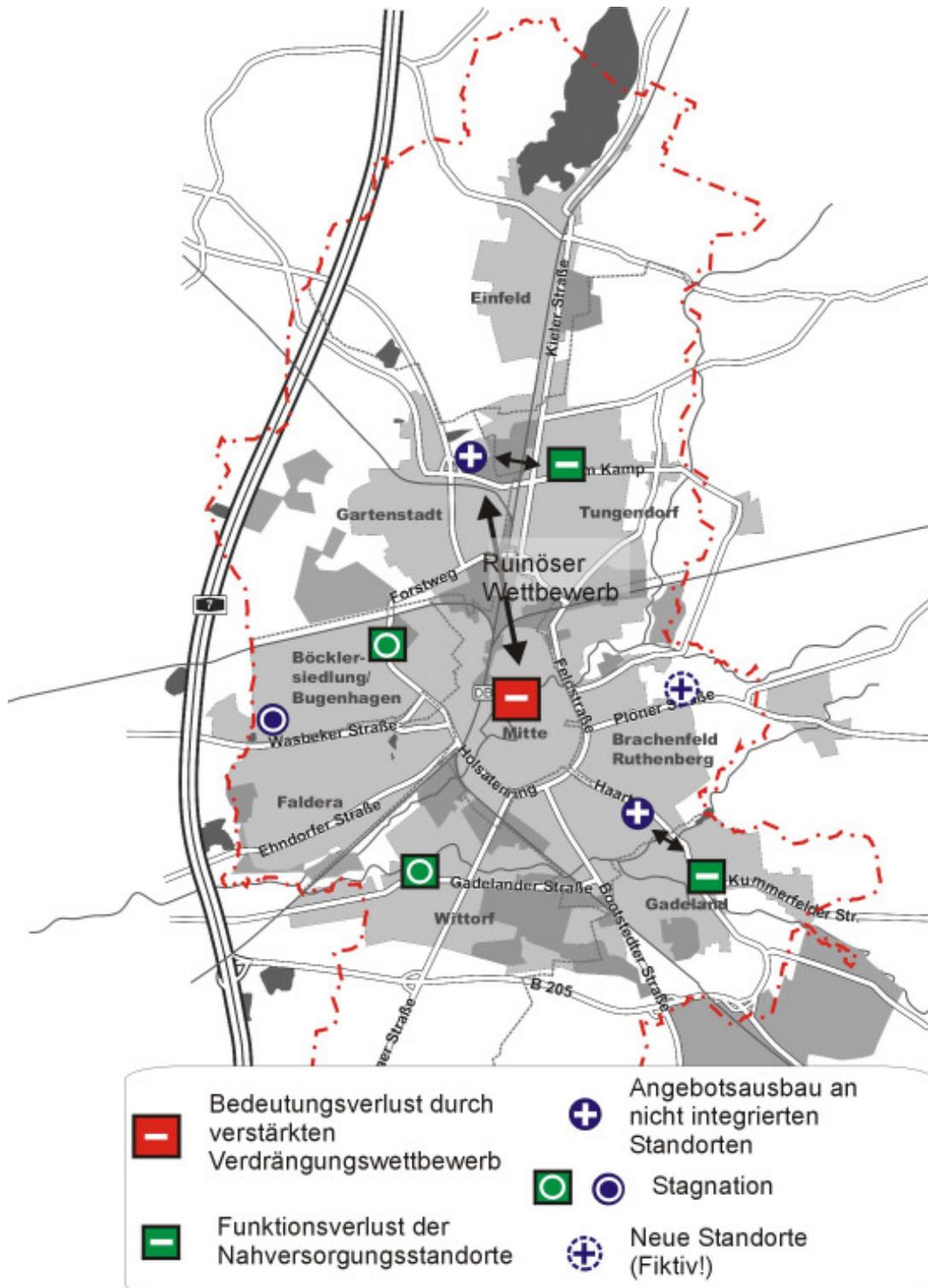
Das Szenario „Freies Spiel der Kräfte“ geht von einer gering gesteuerten Ansiedlungspolitik aus. Es wird dem Ansiedlungsdruck, insbesondere auf nicht integrierte Standorte, verstärkt nachgegeben. Ansiedlungsvorhaben sowie Verlagerungen und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben finden ohne ein übergeordnetes Steuerungsleitbild statt. Die Standorte von Einzelhandelsansiedlungen werden maßgeblich von Betreibern und Investoren bestimmt.

Daraus folgt:

- Bestehende, verkehrsgünstige und attraktive Standorte (z.B. Störpark, a+b-Center) wachsen stark an. Das Wachstum findet ebenfalls in Sondergebieten mit guter Verkehrsanbindung statt.
- Neue Einzelhandelsstandorte bzw. Sondergebietsstandorte entstehen verstreut im Stadtgebiet, insbesondere in verkehrsgünstigen Lagen.
- Es kommt zu einer erheblichen Belastung der integrierten Zentren in Folge starken Verdrängungswettbewerbs mit den folgenden Auswirkungen:
  - Reduzierung der Zentrenstruktur auf attraktive Zentren (Größe, Sortimente, Städtebau)

- Kleine, unattraktivere Zentren schrumpfen z.T. vollständig, verlieren Funktion und Qualität, Verlust ihrer Nahversorgungsfunktion
- Auch die attraktiveren Zentren verlieren in Folge des starken Verdrängungswettbewerbs an Bedeutung

Karte 6: Szenario „Freies Spiel der Kräfte“



Eigene (fiktive) Darstellung, ggf. bestehende Planungen bleiben möglicherweise unberücksichtigt

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Neumünster von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Besonders davon betroffen sind diejenigen Betriebe, die ungünstigere Rahmenbedingungen aufweisen (z.B. hohe Mieten und Fixkosten, mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten, schlechtere verkehrliche Erreichbarkeit etc.). Dies trifft speziell auf Betriebe in der Neumünsteraner Innenstadt, aber auch in den unterschiedlichen Nahversorgungszentren sowie an vorwiegend der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden, integrierten Standorten zu. Die dort bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sind dadurch in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet und die Zentren verlieren durch den Verlust von Frequenzerzeugern und erhöhten Leerstandsquoten zunehmend an Attraktivität.

Dies kann letztlich, mit einer zeitlichen Verzögerung, zu sinkenden steuerlichen Einnahmen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Zudem ist durch dieses Szenario eine deutliche Verminderung des Ansiedlungs- und Investitionsinteresses in den Zentren zu erwarten, da hier die Rahmenbedingungen weniger günstig sind, als an städtebaulich nicht integrierten Standorten.

Aus **politischer und planerischer Sicht** bedeutet die Anwendung des Szenarios eine Abkehr von der bislang formulierten Zielsetzung einer Planungs- und Steuerungspraxis von Politik und Verwaltung zur Stärkung und Sicherung der Zentrenstrukturen in Neumünster. Die bestehenden Planungen zur Stadt- und Zentrenentwicklung, insbesondere auch der vergangenen Bemühungen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt sowie der Nahversorgungszentren, werden konterkariert. Entsprechend könnten Zweifel an der Verlässlichkeit der Politik aufkommen. Zwar ist eine erleichterte Umsetzung von Partikularinteressen bzw. eine investorenfreundliche Politik möglich, jedoch machen sich Politik und Stadtplanung zum „Investorenspielball“ und reagieren nur noch auf Impulse von außen, statt zu agieren. Speziell die schwächer strukturierten Stadtteilzentren werden durch Funktions-, Angebots- und Attraktivitätsverluste betroffen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich. Eine Folge möglicher Betriebsaufgaben ist nicht zuletzt die Problematik der Folgenutzungen an verlassenen Standorten.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen zudem noch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf minimale baurechtliche Aspekte, die möglichen gesamtstädtischen Konsequenzen bei überörtlich ausstrahlenden Entwicklungen sowie letztlich die Aufgabe der Planungshoheit zugunsten des reinen Marktgeschehens.

**Fazit: Es werden wesentliche Steuerungsmechanismen zur Entwicklung preisgegeben und es besteht eine direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandels- und letztlich Stadtstrukturen.**

### **5.2.2 Szenario „Restriktion“**

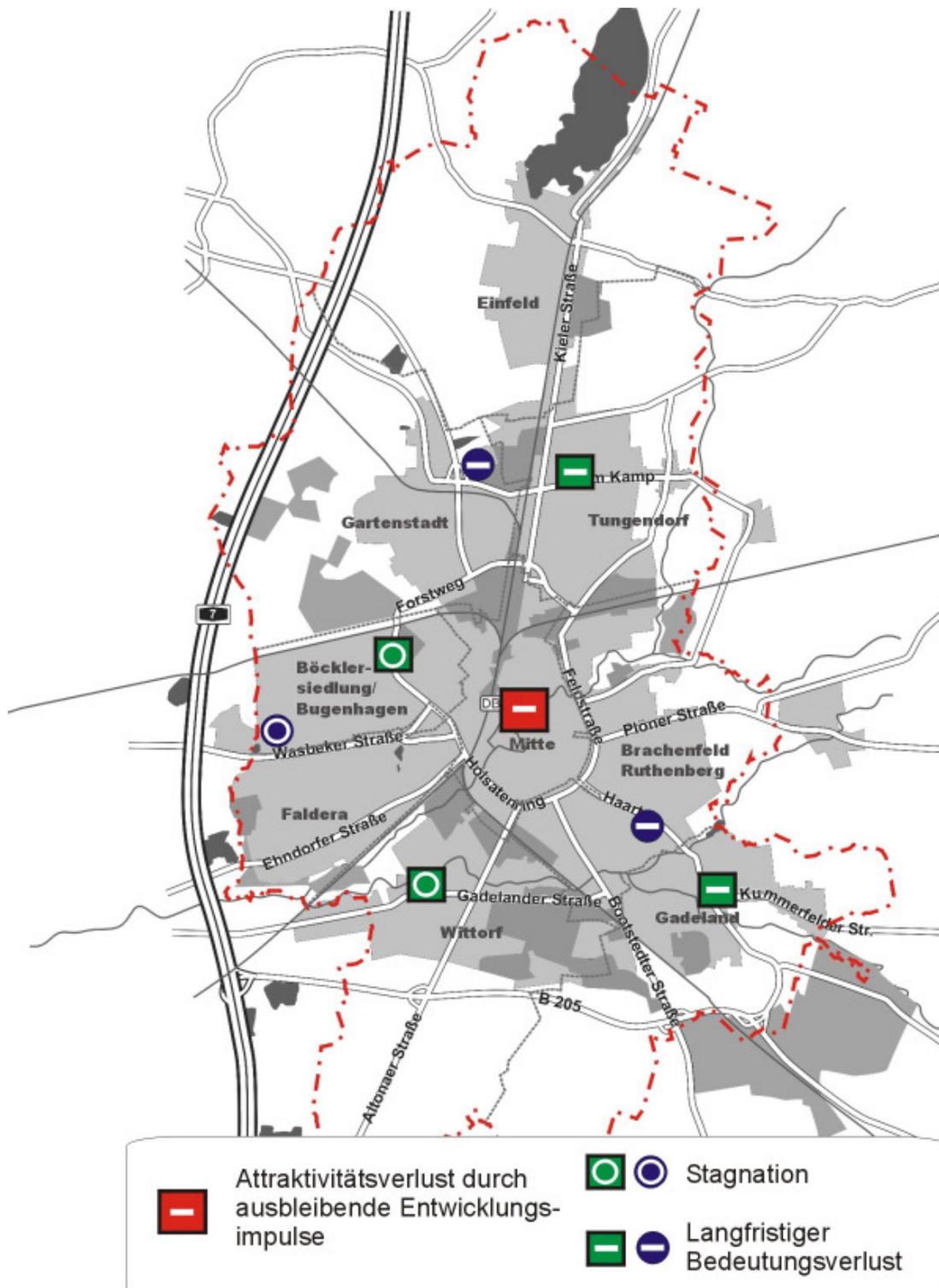
---

Das Szenario „Restriktion“ ist gekennzeichnet durch einen besonders restriktiven Eingriff der Politik und Verwaltung in die Entwicklung des Einzelhandels. Der bestehende Einzelhandel wird weitgehend auf dem Status-Quo festgeschrieben und die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen Ansiedlungen konsequent verhindert.

Eine weitere innerkommunale Konkurrenzsituation wird so vermieden, letztlich sind jedoch auch

räumlich oder funktional sinnvolle Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen aufgrund des Festhaltens am Status-Quo nicht durchzusetzen.

Karte 7: Szenario „Restriktion“



Eigene (fiktive) Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** ist die Festschreibung auf den Status-Quo ein direkter Eingriff in das Marktgeschehen (Käseglockeneffekt). Der Standort Neumünster würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren. Sinnvolle Investitionen, z.B. in der Innenstadt oder Verkaufsflä-

chenerweiterungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, blieben aus, wodurch andererseits der „Druck“ auf die bestehenden Betriebe ausbleibt und für die Zukunftsfähigkeit notwendige Anpassungsmaßnahmen unterbleiben. Es entstehen keine neuen ökonomischen Impulse, vielmehr ist – nicht zuletzt auch aufgrund der vorhersehbaren Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe wegen fehlender Nachfolgebetreiber – von einer Schwächung im Verhältnis zu anderen Einzelhandelsstandorten durch die zu erwartenden weiteren Kaufkraftverluste auszugehen, da keine Stagnation in anderen Zentren zu erwarten ist. Letztlich würden die Strukturen des Neumünsteraner Einzelhandels an Wettbewerbfähigkeit verlieren und dadurch deutlich gefährdet.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist durch die restriktive Planungs- und Steuerungspraxis zwar weiterhin eine hohe Planungssicherheit für die bestehenden Betriebe gegeben, gleichzeitig wird jedoch das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren und eines insgesamt attraktiven Einzelhandelsangebots nur in Teilen unterstützt. Die Stadtplanung greift durch das restriktive Vorgehen direkt in das Marktgeschehen ein und erschwert den Wettbewerb, wodurch Markt- und Entwicklungsanpassungen unterbleiben und ein „Stillstand“ zu erwarten ist. Die aktive Rolle der Politik in der Stadtplanung bleibt zwar erhalten und es werden keine Abhängigkeiten von Einzelinteressen geschaffen, durch die konsequente, aber einseitige Planungs- und Steuerungspraxis wird die Weiterentwicklung der Stadt Neumünster jedoch letztlich erschwert oder sogar verhindert. Die „Käseglockenpolitik“ wirkt zu Lasten der zukünftigen Entwicklungschancen. Mögliche Verlagerungen an andere Standorte oder Betriebsaufgaben gefährden angesichts der geringen Entwicklungsspielräume die Weiterentwicklung der gesamten Stadt.

Hinsichtlich der daraus resultierenden **rechtlichen Konsequenzen** ist zwar eine sehr hohe Planungs- und Rechtssicherheit gegeben, jedoch würden Anfragen/ Veränderungen eventuell nur noch gerichtlich geklärt werden können.

**Fazit: Obwohl das Szenario in sich konsequent ist, ergeben sich durch dessen Anwendung insgesamt keine positiven Effekte, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden und letztlich zu einem Zurückbleiben des Einzelhandels und der Stadt Neumünster führen.**

### **5.2.3 Szenario „Steuerung mit Ausnahmen“**

---

Das Szenario „Konzentration mit Ausnahmen“ geht davon aus, dass die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung auf bestehende Einzelhandelsstandorte, insbesondere die städtebaulich-funktionalen Zentren, gesteuert wird. In Einzelfällen ergeben sich jedoch abweichend davon (i.d.R. politisch motivierte) Ausnahmetatbestände (sowohl für einzelne Betriebe als auch für neue, nicht integrierte Standortbereiche), die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen.

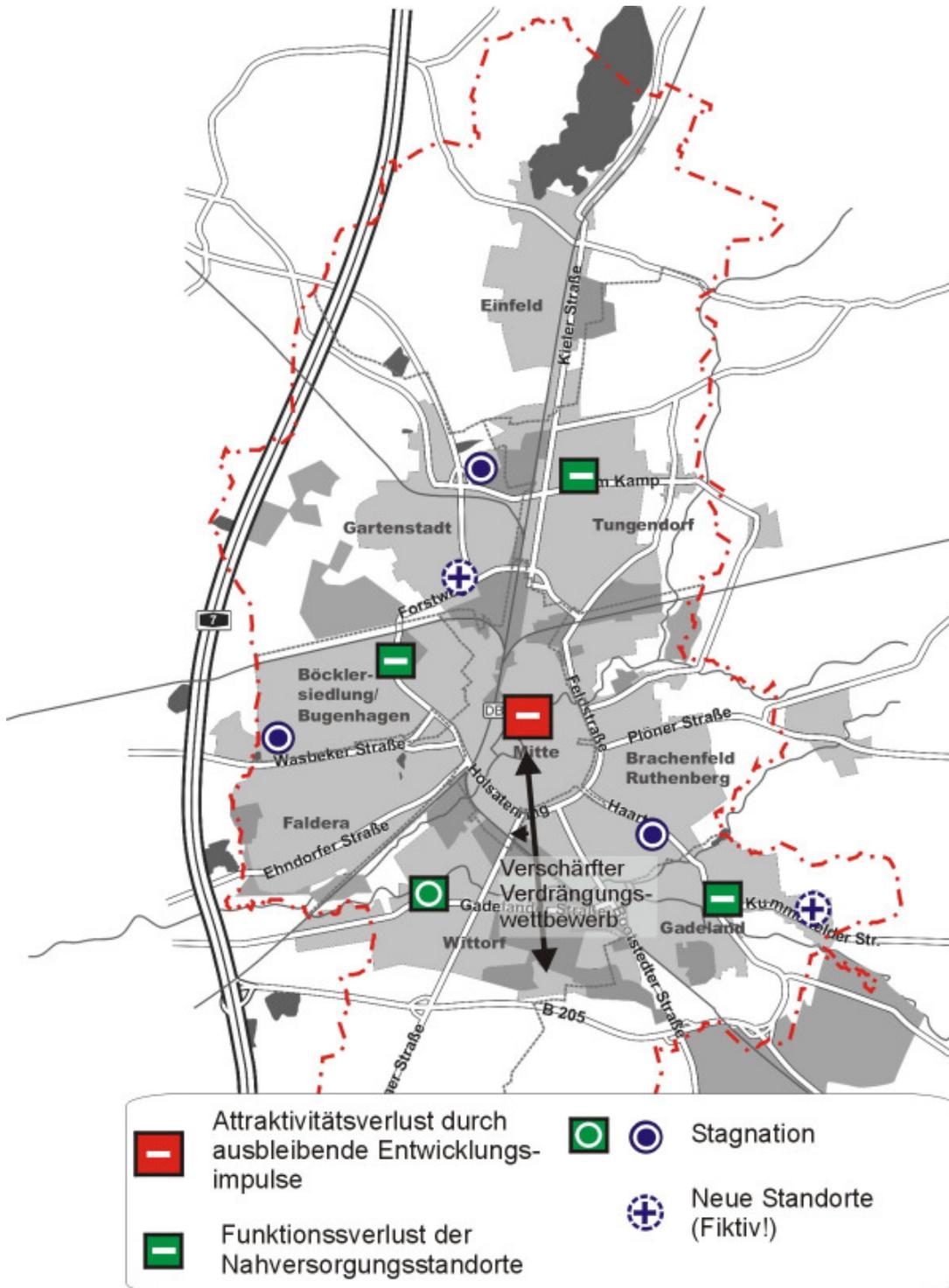
Daraus folgt:

- Die Bildung neuer, nicht integrierter Einzelhandelsstandorte findet in wiederkehrenden Ausnahmen statt. Die bestehenden Sonderstandorte werden „eingefroren“.
- Die bestehenden integrierten Versorgungszentren können sich insgesamt weitgehend be-

hauften. Dazu gehören insbesondere die größeren Zentren. Kleinere, unattraktive Zentren oder Zentren in der Nähe von neuen Standorten verlieren jedoch an Bedeutung. Es kommt zu nennenswerten Auswirkungen im Zusammenhang neuer, nicht integrierter Standorte.

- Es kommt zu einer Beeinträchtigung bzw. Aufgabe der Nahversorgung in den Zentren durch Funktionsreduzierung kleinerer Versorgungszentren.

**Karte 8: Szenario „Steuerung mit Ausnahmen“**



Eigene (fiktive) Darstellung, ggf. bestehende Planungen bleiben möglicherweise unberücksichtigt

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Neumünster und der empfindlichen, kleinteiligen Angebotsstrukturen in den Zentren von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Ein vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in der Innenstadt und den Nahversorgungszentren führt zu sinkenden Steuereinnahmen. Es kommt zu keinen wirtschaftlichen Impulsen und absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt.

Aus **politischer und planerischer Sicht** kommt es in Teilbereichen zu inkonsequentem Handeln; ein freies Spiel des Marktes steht gegenüber einer konsequenten Steuerung. Eine politische Verlässlichkeit ist nicht gegeben. Diese investorenfreundliche Art der Steuerung ermöglicht den Ausbau peripherer Einzelhandelsstandorte, jedoch besteht die Gefahr die Innenentwicklung zu unterwandern und dadurch einen Attraktivitätsverlust der zentralen Versorgungsbereiche sowie auch eine Ausdünnung der Grundversorgung zu bewirken. Investorenwünsche wären an anderer Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen dadurch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf z.T. minimale baurechtliche Aspekte. Außerdem besteht die Gefahr regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit wird nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten sind nur schwer zu verhindern.

**Fazit: Das Szenario ist inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels- und Stadtstrukturen. Außerdem kommt es zu einer Verunsicherung/Verprellung von Betreibern und Investoren.**

### **5.3 Zwischenfazit**

---

#### **Entwicklungsspielräume**

- Aufgrund der hohen Angebotsausstattungen und Zentralitätswerte lassen sich für Neumünster 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“ verkehrsgünstiger Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen 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. Die Standorte möglicher Einzelhandelsentwicklungen sind in Abhängigkeit von Sortimentsstrukturen an der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur auszurichten.

Dazu sind jedoch klare politische und planerische Zielvorstellungen und –formulierungen (als internes und externes Signal) erforderlich. Nur ein klares Entwicklungskonzept und eine konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neumünster. Das vorliegende Einzelhandelskonzept stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik diesbezüglich einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

## **6 Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster**

---

### **6.1 Übergeordnetes Leitbild der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster**

---

Auf Basis der empirischen Untersuchungen und der geschilderten Entwicklungsoptionen und -szenarien können bereits allgemeine Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Neumünster seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, die oberzentrale Versorgungsfunktion zu beachten und eine klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren.

Einzelhandelsansiedlungen und –erweiterungen sind sinnvoll, wenn...

- ...sie den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich stärken,
- ...bestehende Magnetbetriebe (v.a. in den Zentren) gesichert werden,
- ..neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums und zur Stärkung der oberzentralen Funktion beitragen,
- ...zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen.

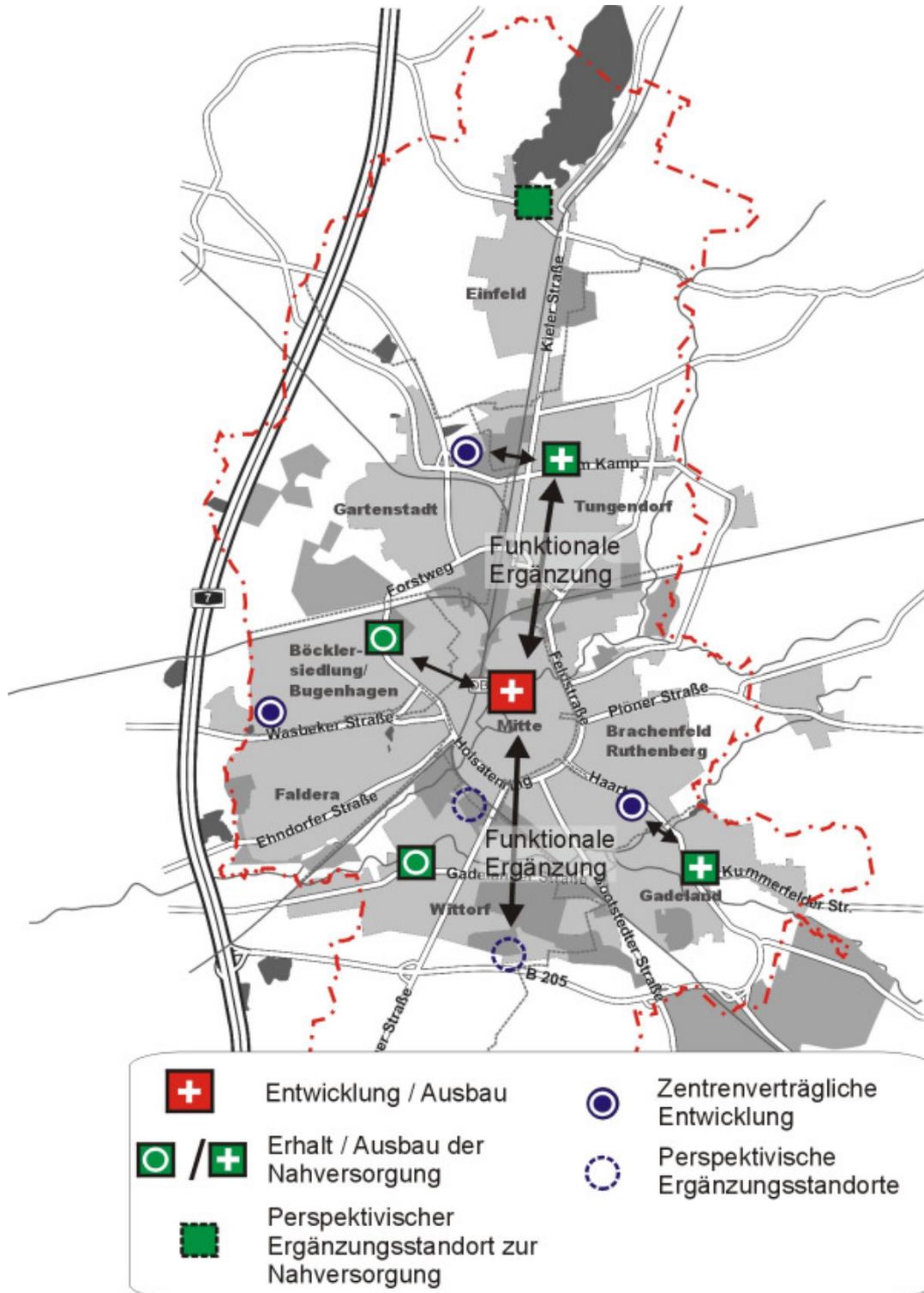
Das **Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“** schafft diesbezüglich einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Neumünsteraner Stadtgebiet konzentriert. Die stringente Steuerung seitens der Stadt Neumünster innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des vielfach ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt Neumünster bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Neumünster können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbilds mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf

Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten.

Karte 9: Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“



Schematische (fiktive) Darstellung

Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Neumünsteraner Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Stadtgebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

### Fazit

**Das Leitbild ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, ohne wesentliche Steuerungsmechanismen preiszugeben!**

Aus der Sicht des Gutachters bleibt die Stadt Neumünster durch das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als gut strukturierter Angebotsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb minimiert, 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.

## **6.2 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster**

---

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Neumünster, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Übergeordnetes Entwicklungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neumünster ist die **Sicherung und der Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots** in der Stadt. Dies umfasst neben Angeboten zur Grundversorgung der Bevölkerung auch die Vorbehaltung und Entwicklung bedarfsgerechter Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs der Bevölkerung innerhalb des

oberzentralen Einzugsbereichs.

- Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich 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, dass der übergeordneten Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster gerecht wird.
- Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, der Neumünsteraner Innenstadt und der Stadtteile. Im Folgenden wird daher ein Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neumünster zugrunde zu legen ist.

Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt mit ihrer zentralörtlichen Funktion und zum anderen auf das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt und die Stadtteile.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Neumünsteraner Stadtgebiet sollte gewährleistet werden durch ein

- hierarchisch gestuftes Netz von
- funktionsfähigen Versorgungszentren mit
- Ergänzungsstandorten für zentrenverträgliche Betriebe überörtlicher Bedeutung.

**Es geht primär darum, die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer zentralörtlichen Bedeutung uneingeschränkt gerecht werden können.**

### **Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion**

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Neumünster muss die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,69).

Die räumliche Angebotsverteilung innerhalb der Stadt offenbart jedoch insbesondere auch im Bereich der zentrenrelevanten Angebote eine ausgeprägte räumliche Konkurrenzsituation zwischen gewachsenen Zentren und Sonderstandorten in städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Ein vordringliches Ziel der Stadt Neumünster muss es sein, dieser räumlichen „Schiefelage“ innerhalb der Stadt zu begegnen und die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere der Neumünsteraner Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt, zu erhalten und –

wo erforderlich – auszubauen.

### **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Nebenzentren**

Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Neumünsteraner Innenstadt sowie der Nahversorgungszentren. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum in der Neumünsteraner Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt sowie den Nebenzentren erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Die Neumünsteraner Zentren besitzen mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bilden sie oftmals den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt bzw. des Stadtteils. Um dieser Rolle in Neumünster auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieser zentralen Versorgungsbereiche festgehalten werden. Für Neumünster bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt und der Nebenzentren. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Neumünsteraner Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

Die Identität der Zentren wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

### **Hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt, den Nebenzentren sowie grundversorgungsrelevanter Sortimente an den Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.

### **Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte**

### **und Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)**

Die bestehenden Sonderstandorte (z.B. Freesen-Center, a+b-Center etc.) stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte, andererseits aber auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den integrierten Neumünsteraner Zentren dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung sind diese Standorte als zukünftige Vorrangstandorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandorte für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Neuan siedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig an diesen Sonderstandorten zu konzentrieren. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen.

Einen Sonderfall bilden in diesem Zusammenhang der bestehende Textilanbieter Nortex am Grünen Weg sowie der geplante DOC-Standort im Süden des Neumünsteraner Stadtgebiets. Diese großflächigen Angebotsformen bieten mit dem Kernsortiment Bekleidung zwar ebenfalls ein zentrenrelevantes Leitsortiment an, stellen aufgrund ihrer speziellen Sortimentsstruktur (Sondergrößen bzw. spezialisierte Premium-Marken etc.) und der überwiegend regionalen Ausstrahlung jedoch eine wichtige funktionale Ergänzung der oberzentralen Angebotsstruktur Neumünsters dar. Aufgrund einer atypischen Sortimentsstruktur sollen Angebotsüberschneidungen zum innerstädtischen Angebot weitgehend reduziert und gleichzeitig wichtige Kaufkraftzuflüsse aus der Region gesichert werden, so dass Neumünster seiner oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht wird.

Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Neumünster ist die Entwicklung von weiteren (über die oben genannten Standorte hinaus gehenden) Einzelhandelszentren bzw. –standorten zu vermeiden. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Sonderstandorte und den geplanten Sonderstandort DOC auszurichten.

### **Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")**

Ein kompaktes Hauptgeschäftszentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

### **Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfris-

tigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden.** Bislang werden nahversorgungsrelevante Waren in einem zu hohen Maße an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten. Diese bestehende (städtebaulich und versorgungsstrukturell nicht wünschenswerte) Abschöpfung kann zukünftig nicht als Argument für fehlende Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z.B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) herangezogen werden.

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Neumünsteraner Stadtgebiet zu sichern.

**Eine höhere Kaufkraftbindung eines zentralen Versorgungsbereichs soll also vorrangig aus dem Einzugsbereich** (und dann ggf. auch in bewusster Konkurrenz zu einem nicht integrierten Standort) – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen – erreicht werden.

### **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe**

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.

### **Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Zentrenkonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

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.

### **6.3 Definition der zukünftigen Zentrenstruktur in Neumünster**

Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Zentrenkonzepts im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Neumünster ist die vorhandene Zentrenstruktur im Neumünsteraner Stadtgebiet. Als Grundgerüst dient eine zweistufige Gliederung der Zentren. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend, dass das Zentrum der Stufe I (Innenstadt) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung ist und die Zentren der Stufe II (Nahversorgungszentren) Versorgungsfunktionen auf Ebene einzelner Stadtbereiche erfüllen und vorwiegend der wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u.a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen zwischen den Stadtbezirken berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

#### **Zentrentyp I – Hauptgeschäftszentrum in der Neumünsteraner Innenstadt**

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich am größten.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Neumünsters. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und –tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituationen,
- Breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

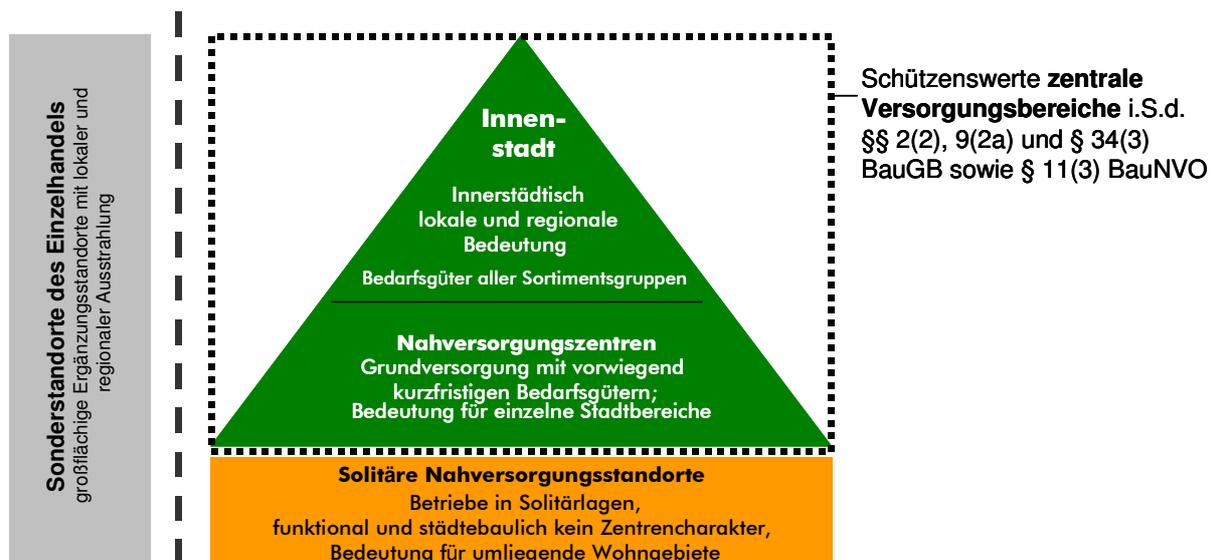
## Zentrentyp II – Nahversorgungszentren

Der Innenstadt nachgeordnet sind die *Nahversorgungszentren*. Im Vergleich zur Innenstadt verfügen diese über eine geringere Bedeutung und einen kleineren Einzugsbereich sowie einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Die Zentren dieses Typs erfüllen i.d.R. keine gesamtstädtische oder regionale Funktion, dennoch verfügen sie über eine hohe Angebotsrelevanz auf Ebene einzelner Stadtbereiche. Sie kennzeichnen sich vor allem durch folgende Merkmale:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- vereinzelte Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend, (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente)
- einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich für die Stadt Neumünster nachfolgende Zentrenhierarchie:

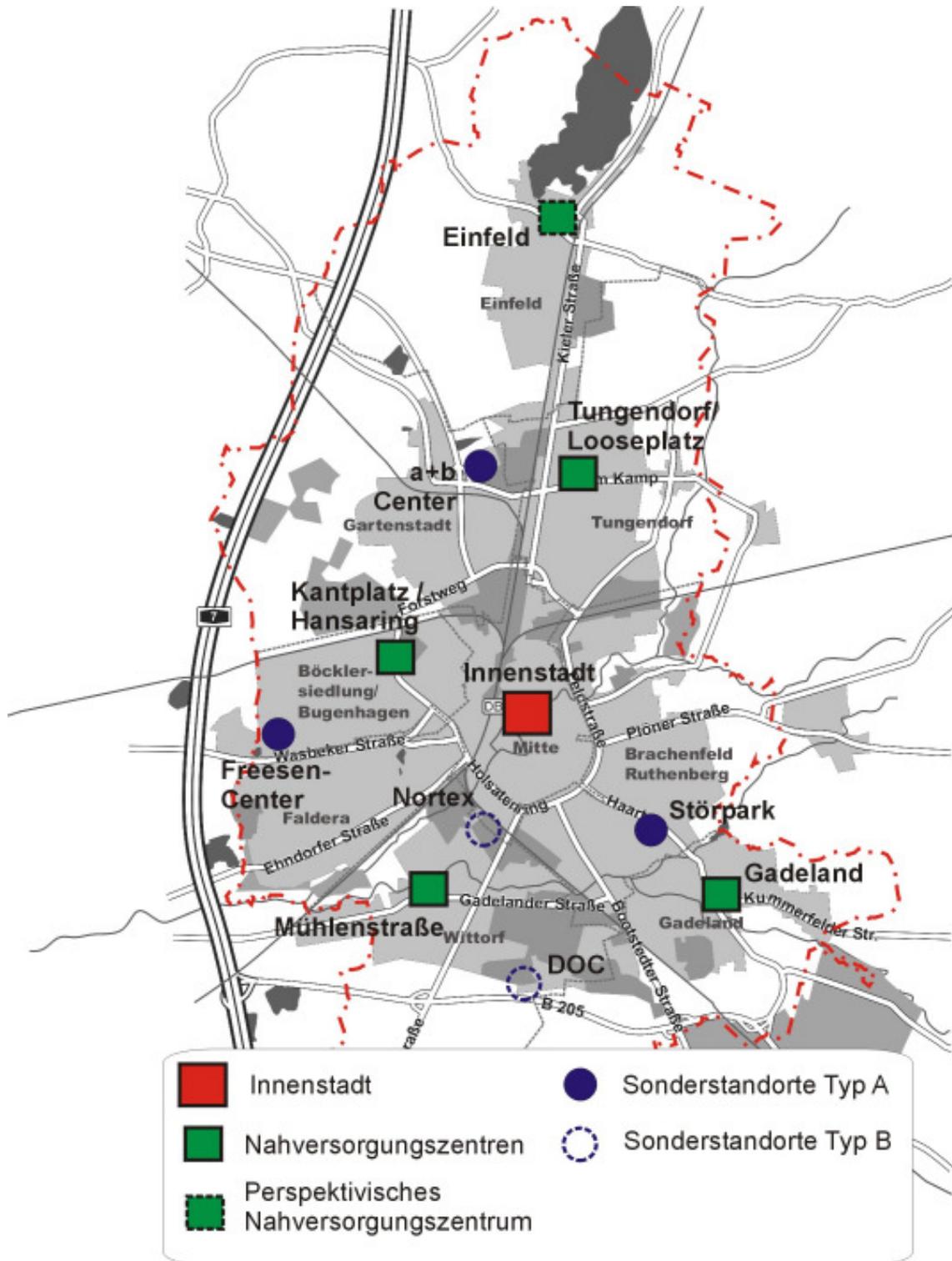
Abbildung 3: Zielorientiertes Zentrenmodell der Stadt Neumünster



Eigene Darstellung

Mit Blick auf die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen einerseits und unter Berücksichtigung der dezidierten quantitativen und städtebaulichen Analysen sämtlicher Einzelhandelstandorte in Neumünster andererseits werden folgende zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO sowie ergänzende Sonderstandorte vorgeschlagen:

Karte 10: Perspektivische Zentren- bzw. Standortstruktur (einschließlich Sonderstandorte) in der Stadt Neumünster



Eigene Darstellung

Neben den Zentren sind solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzeptes herausgestellt worden. Alle unterschiedlichen Zentrenarten übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Neumünster. Gleichwohl können

sie nicht alle als schützenswerte Bereiche i.S.v. § 34(3) oder auch § 2(2) bzw. 9(2a) BauGB eingestuft werden. Hierzu zählen neben den Sonderstandorten auch die solitären Versorgungsstandorte innerhalb der Stadt Neumünster.

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Neumünsters nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die solitären Nahversorgungsstandorte diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Neumünster gewährleistet. Auch wenn diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten und somit nicht unter das „Schutzregime“ der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB fallen, dienen sie dennoch einer (schützenswerten) wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung (z.B. i.S.v. § 11(3) BauNVO). Als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Zentrenkonzepts, werden sie somit als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Ferner kann für einzelne Nahversorgungsbereiche, die heute in Teilen zentrenähnliche Strukturen aufweisen, derzeit jedoch nicht den Kriterien und Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches entsprechen, die Zielformulierung zur Entwicklung bzw. Etablierung dieser Standorte in Richtung **Nahversorgungszentren** ein wichtiger Baustein der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Neumünster darstellen. Dies dient der Sicherung der bestehenden bzw. perspektivischen Versorgungsfunktion dieser Standorte und somit einer Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgungssituation.

Unter den Sonderstandorten ist zwischen den Standorten des Typs A (Freesen-Center, a+b-Center, Störpark) und den Standorten des Typs B (Nortex und geplanter DOC-Standort) zu unterscheiden. Die **Sonderstandorte des Typs A** sollen zukünftig als regional bedeutsame Angebots- bzw. Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich dienen, dementsprechend sind sie zukünftige Vorrangstandorte für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Vorhandene zentrenrelevante Angebote genießen Bestandsschutz und werden auf dem genehmigten Status-Quo festgeschrieben. Die **Sonderstandorte des Typs B** dienen als funktionale Ergänzungsstandorte für atypische zentrenrelevante Angebote mit Alleinstellungsmerkmal in der Region, die somit in erster Linie zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters beitragen.

## 7 Entwicklungsbereiche des Neumünsteraner Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der guten bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Neumünster ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Zentrenmodells (vgl. Kap. 6.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

### 7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die unterschiedlichen Zentren in Neumünster stellen ein komplexes Geflecht dar. Um eine Vergleichbarkeit untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 2(2) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2(2), 34(3) und 9(2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

#### Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>9</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittel-

<sup>9</sup> vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

fristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>10</sup>

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur<sup>11</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale

---

<sup>10</sup> vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

<sup>11</sup> vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 (3) BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heranzuziehen sind.

#### **Funktionale Kriterien:**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

#### **Städtebauliche Kriterien**

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisung können z.B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. In einzelnen zentralen Versorgungsbereichen existieren **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen - im Falle einer Ansiedlung / Bebauung - sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung

über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Sonderstandorte auch und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Neumünsteraner Sortimentsliste; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

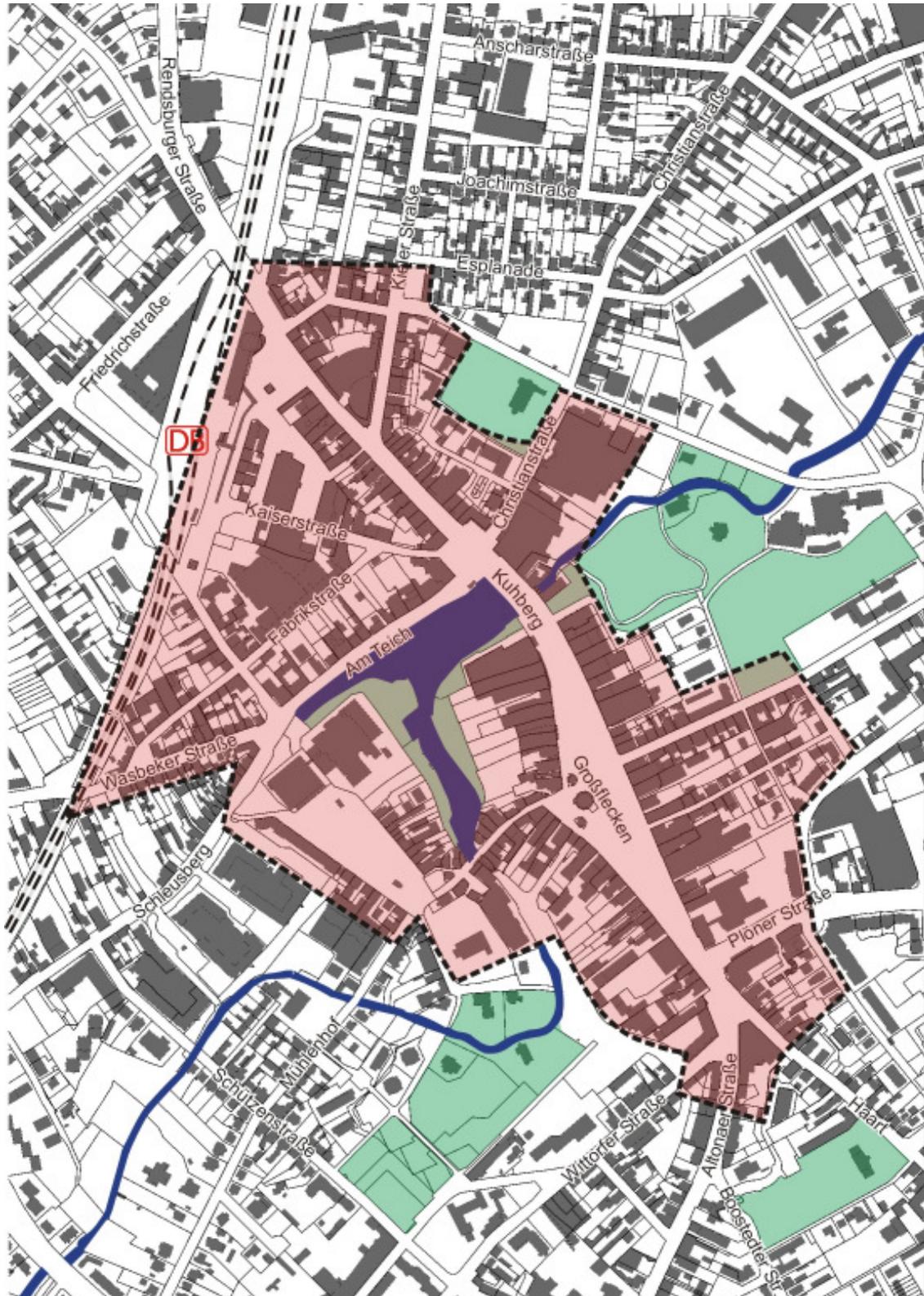
Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- Der Neumünsteraner Innenstadt (Zentrentyp I) und
- den Nahversorgungszentren (Zentrentyp II)

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der eingangs dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

### 7.1.1 „Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt

Karte 11: Hauptgeschäftsbereich Innenstadt



Eigene Darstellung

### **Lage und Struktur:**

- Lage in der Stadtmitte zwischen Hauptbahnhof und Kreuzungsbereich Großflecken / Plöner Straße / Altonaer Straße entlang der Achse Kuhberg / Großflecken.
- Bandförmige, z.T. weitläufige Grundstruktur des Hauptgeschäftsbereichs; **Hauptlage** entlang der Achse Kuhberg / Großflecken, seitliche Vertiefungen (u.a. Platzbereiche, Passagen) zu **Nebenlagen** wie Holstenstraße, Christianstraße oder Sager Viertel.

### **Nutzungsprofil:**

- Mit rund 44.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 147,5 Mio. Euro Jahresumsatz bedeutendster Neumünsteraner Einzelhandelsstandort; dennoch vergleichsweise geringer Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Angebot von nur 18 %.
- Umfangreiches Angebot aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, Schwerpunkte in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren.
- Warenhaus und Kaufhäuser als großflächige Magnetbetriebe im Kernbereich, vielfältiges kleinteiliges Fachangebot vorhanden. Im Schnitt jedoch einfache Angebotsqualität mit zahlreichen discountorientierten Betrieben.

### **Erreichbarkeit:**

- Großräumig erreichbar über A 7 sowie B 430 und B 205.
- Stellplatzangebot durch Parkplätze und -häuser in den Randlagen des Hauptgeschäftsbereichs vorhanden.
- ÖPNV-Anschluss durch Neumünsteraner Hauptbahnhof; Schnittpunkt aller Buslinien.
- Radwegeverbindungen und fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Bereichen.

### **Aufenthaltsqualität:**

- Ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes, vielfältiger Wechsel aus großzügigen Straßen, Plätzen und engen Gassen sorgen im Zusammenspiel mit der dichten Bebauungsstruktur und den vielfältigen Nutzungen für ein belebtes, städtisches Ambiente mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Diese wird jedoch deutlich eingeschränkt durch die hohe Verkehrsbelastung des Großfleckens.

### **Versorgungsfunktion:**

- Hierarchisch bedeutendster *zentraler Versorgungsbereich* der Stadt Neumünster; aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.
- Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung sowie des oberzentralen Verflechtungsbereichs der Umlandregion
- Hauptgeschäftsbereich innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Stadtmitte herausragende Stellung als Frequenzbringer, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Neumünsteraner Zentrums sorgt.

**Entwicklungsziele:**

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt
- Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen). Entwicklungsspielräume vor allem im Bereich frequenzerzeugender Magnetbetriebe sowie qualitativ hochwertigerer Fachangebote.
- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen.
- Ein Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume ist sinnvoll, wenn dies zur **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung).
- **Der Entwicklungsfokus** der Einzelhandelsentwicklungen ist in der Hauptlage sowie an wichtigen Polen zur Stabilisierung der städtebaulichen Grundstruktur des Hauptgeschäftsbereichs zu sehen. Es ist besonders wichtig, eine kompakte Struktur zu sichern, um möglichst hohe Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungen (im Wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) untereinander zu erlangen.
- Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen (bandförmigen) Strukturen der Neumünsteraner Innenstadt, der bestehenden Leerstandsproblematik im Innenstadtbereich (insbesondere in den Randbereichen des Geschäftszentrums) und der eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume, ist für **Einzelprojekte mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** eine gelungene städtebauliche Integration in die bestehenden Strukturen notwendig. Daher ist bei solchen Vorhaben – auch innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt – die Verträglichkeit mit den städtebaulichen und funktionalen Strukturen des Innenstadtbereichs sowie den Nahversorgungsstrukturen in Neumünster gesondert und sorgfältig zu überprüfen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

**7.1.2 „Nahversorgungszentren“**

Für die Bereiche der Nahversorgungszentren ist zukünftig ein möglichst umfassendes Angebotspektrum in nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben anzustreben. Dabei ist stets die jeweilige Versorgungsfunktion für den umliegenden Stadtbereich zu beachten. Aufgrund der zum Teil nur geringen Mantelbevölkerung ist der quantitative Ausbau des Nahversorgungsangebots erschwert. Das heißt, dass an Standorten mit bereits sehr guter Angebotsausstattung keine Erweiterung um größere Lebensmittelmärkte nötig ist, sondern vielmehr eine Sicherung der frequenzerzeugenden Lebensmittelmagnetbetriebe und qualitative Verbesserung des Angebots, beispielsweise um kleinteiligere, bislang an diesen Standorten nicht vorhan-

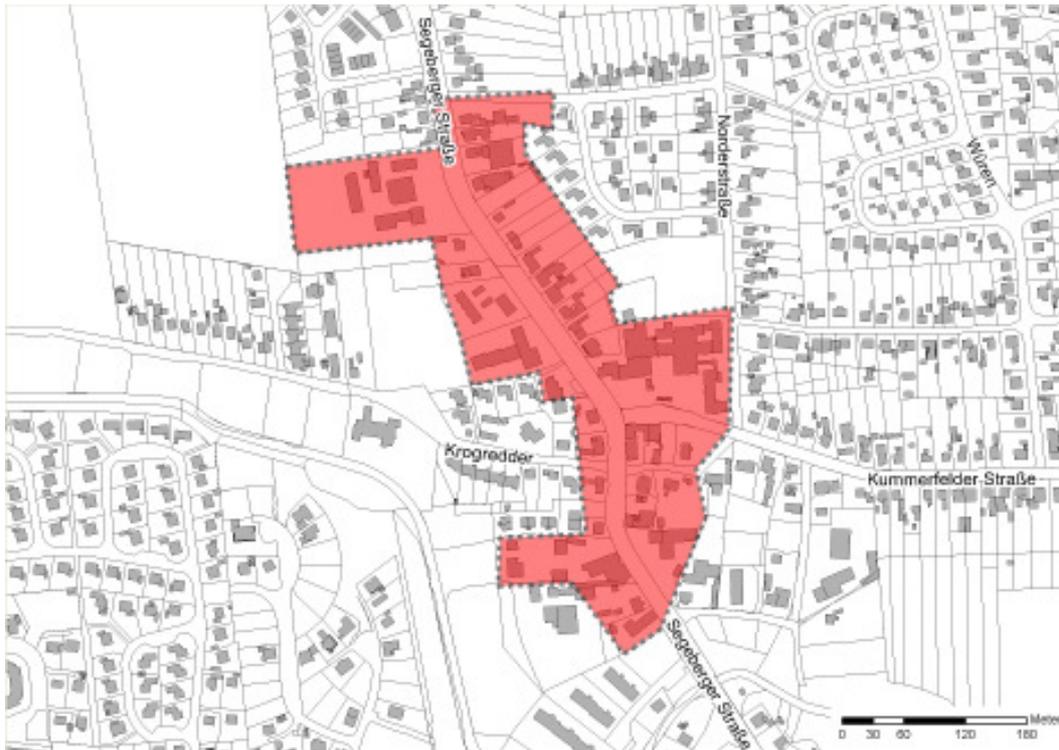
dene Betriebe.

Andere Bereiche, in denen heute einzelne Betriebe das Nahversorgungsangebot sicherstellen können ebenfalls durch sinnvolle Ergänzungen und städtebaulich-gestalterische Verbesserungen zu Nahversorgungszentren entwickelt werden.

Als übergeordnete **Entwicklungsziele** für die zukünftigen Nahversorgungszentren können festgehalten werden:

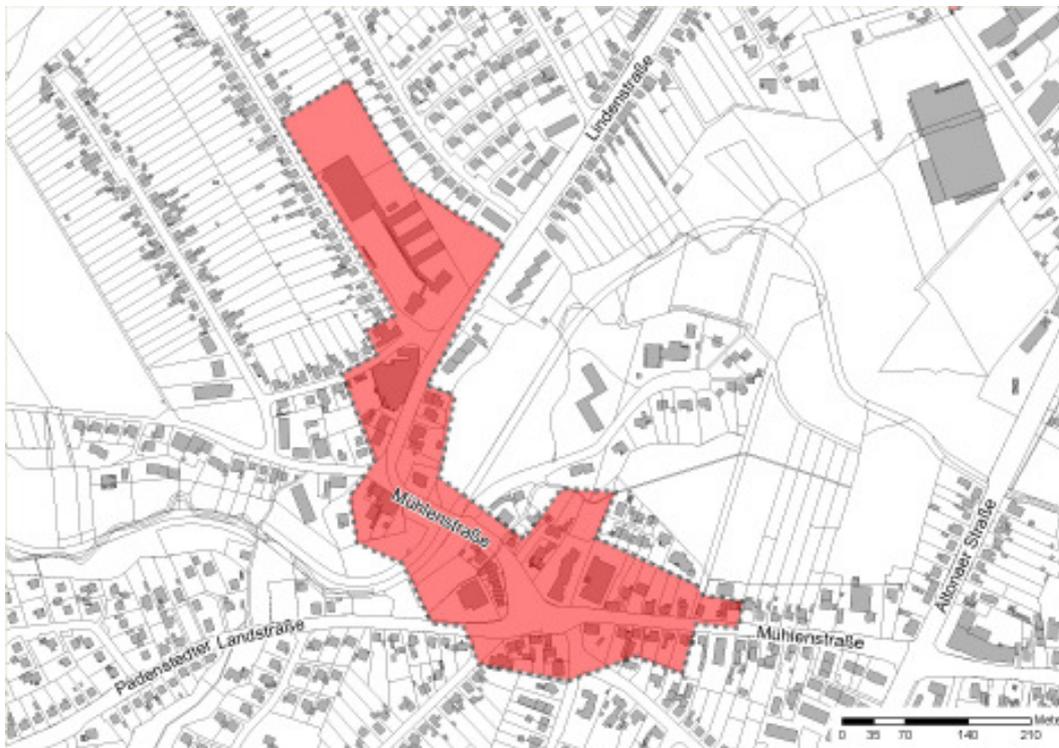
- **Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau der Nahversorgungszentren** vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Neumünsteraner Stadtgebiet.
- **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß der Versorgungsfunktion** für die umliegenden Stadtteile bzw. Wohnsiedlungsgebiete
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe
- Zulässig sind daher Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment** mit einer Gesamtverkaufsfläche **von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> pro Betrieb**, ergänzende und kleinteilige Betriebe mit **zentrenrelevantem Hauptsortiment** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **maximal 400 m<sup>2</sup> pro Betrieb**. Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zwar grundsätzlich zulässig, die Realisierung einer Neuansiedlung großflächiger Betriebe erscheint aufgrund fehlender Flächenpotenziale in den Nahversorgungszentren jedoch unwahrscheinlich
- Da überwiegend kaum (städtische) Freiflächen zur Entwicklung größerer Märkte bestehen, sind potenzielle **Entwicklungsflächen** auch im (z.T. bebauten) Bestand zu suchen, beispielsweise durch Zusammenlegung von Flächen oder bauliche Umstrukturierungen. Ebenso sind auch private Flächen und Immobilienbesitzer in den Prozess einzubinden, um intelligente Lösungen zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums zu finden.

Karte 12: Nahversorgungszentrum „Gadeland“



Eigene Darstellung

Karte 13: Nahversorgungszentrum „Mühlenstraße“



Eigene Darstellung

### Karte 14: Nahversorgungszentrum „Kantplatz/Hansaring“

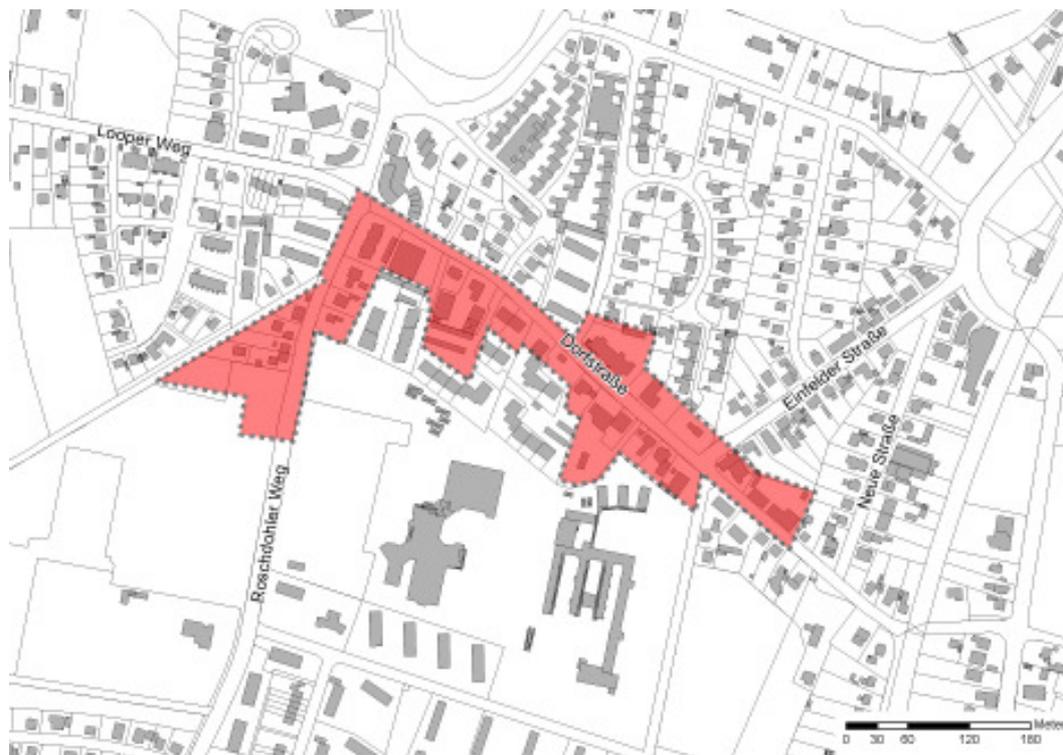


Eigene Darstellung

### Karte 15: Nahversorgungszentrum „Tungendorf/Looseplatz“



Eigene Darstellung

**Karte 16: Perspektivisches Nahversorgungszentrum „Einfeld“**

Eigene Darstellung

## 7.2 Sonderstandorte des Einzelhandels

### 7.2.1 Sonderstandorte Typ A

Grundsätzlich gilt für alle nachfolgend aufgeführten Sonderstandorte:

- Die Sonderstandorte (Typ A) dienen zukünftig als **Ergänzungs- und Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**.
- Die **Konzentrationstendenzen** zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um die **Standorte** so strukturell aufzuwerten und zu **attraktivieren**.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.
- Stattdessen sind die Standorte als **Vorrangstandorte für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich** zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestands-**

**schutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

**Karte 17: Sonderstandort „Freesen-Center“**



Eigene Darstellung

**Karte 18: Sonderstandort „a+b-Center“**



Eigene Darstellung

**Karte 19: Sonderstandort „Störpark“**



Eigene Darstellung

## 7.2.2 Sonderstandorte Typ B

Die Sonderstandorte des Typs B dienen ebenfalls als Ergänzungsstandorte zur Innenstadt, jedoch sind hier in einem vorgegebenen Rahmen bewusst auch bestimmte Angebote aus ansonsten üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen zulässig. Dies dient der Entwicklung und Sicherung regional bedeutsamer Anbieter zum Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters. Um den funktionalen Ergänzungscharakter der Standorte und eine Minimierung von Angebotsüberschneidung zur Innenstadt zu sichern, ist eine Beschränkung der zulässigen Sortimente (atypische Sortimentsstrukturen mit vorwiegend überörtlicher Bedeutung) zwingend geboten. Diesbezüglich werden in den Grundsätzen (vgl. Kap. 9.1) genauere Regelungen definiert.

### Karte 20: Sonderstandort Nortex



Eigene Darstellung

### Karte 21: Perspektivischer Sonderstandort DOC



Eigene Darstellung

## 7.3 Wohnortnahe Grundversorgung außerhalb der Zentren

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Neumünsteraner Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Neumünster und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Neumünster städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können (z.B. Be-

triebe, die flexibel auf den demographischen Wandel reagieren).

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Neumünster lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

- **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen:**  
Auch Anbieter mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Grundsatz 2 in Kapitel 9.1). Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Dazu zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke (z.B. Ruthenberger Markt), die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.
- **Erreichbarkeit verbessern:**  
Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.
- **Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen:**  
Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z.B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z.B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- **Märkte unterstützen:**  
Wochenmärkte haben in Neumünster Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v.a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

### **Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung**

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. **Ziel der Stadt Neumünster ist deshalb die nachhaltige Siche-**

**rung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Nahversorgungszentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Umsetzung dieses Ziels.**

## 8 Neumünsteraner Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Neumünsteraner Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Neumünster ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>12</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen

<sup>12</sup> Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise aus Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft<sup>13</sup>.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird<sup>14</sup>.

### Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>15</sup> zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ PKW-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster als Oberzentrum der Region kommt hier insbesondere den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. In den Nahversorgungszentren spielen vor allem Grundversorgungsangebote der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen Neumünsters neben ihrer Versorgungsbedeutung wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter wahr.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern gegebenenfalls als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrau-

<sup>13</sup> Bestätigt durch zahlreiche Urteile (u.a. 2004 und 2005) des OVG Münster.

<sup>14</sup> Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

<sup>15</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

chernahe Versorgung mit Lebensmitteln oder Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Neumünster – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

### Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>16</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse

---

<sup>16</sup> Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

motiviert ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus...

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Neumünster selbst,
- aus der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Neumünster.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen Neumünsters verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Neumünsteraner Zentren besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Neumünster sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Neumünster aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der künftigen stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Neumünster ergibt sich die im Folgenden dargestellte Neumünsteraner Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

**Tabelle 10: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Neumünster**

<b>Zentrenrelevante Sortimente (davon gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant):</b>
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
<b>Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant):</b>
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, Bügeleisen 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 11: 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

## 9 Umsetzungsempfehlungen

### 9.1 Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neumünster

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Zentrenentwicklung sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die sowohl die o.g. Zielsetzungen, die Bewertung der Ausgangssituation und die zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren berücksichtigen. 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.

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neumünster dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundregeln vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Neumünster nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen *Einzelfallbetrachtungen* (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden hingegen *gesamtstädtische, stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen* den übergeordneten Rahmen, aus denen grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neumünster abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Neumünster die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß dieser Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt der „*passive*“ *Bestandsschutz*. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.<sup>17</sup> In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

#### **Grundsatz 1:**

**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig.**

#### **Ziel:**

- Erhalt und 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:**

- Es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern, 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.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt zulässig sein, um diesen zentralen Standort in seiner oberzentralen Versorgungsbedeutung und regionalen Ausstrahlung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

#### **Ausnahmen:**

- Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind in den **Nahversorgungszentren** nur zulässig, wenn die jeweilige Gesamtverkaufsfläche der Einzelbetriebe 400 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Neumünster attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten. Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

---

<sup>17</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

(ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) besitzen hier vor allem Ergänzungscharakter.

- Zur Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion Neumünsters als Oberzentrum sowie eines möglichst attraktiven gesamtstädtischen Angebotspektrums 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 Angebots sowie der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster ist die betriebliche Standortsicherung dieses Betriebs durch eine zentrenverträgliche Erweiterung – ausnahmsweise auch in ausgewählten, ansonsten zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Die Verträglichkeit einer solchen Erweiterung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist nur dann anzunehmen, wenn die Erweiterung vornehmlich im spezialisierten Kernsortiment Bekleidung (f. Sonder- und Übergrößen) erfolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m<sup>2</sup> (inkl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen) nicht überschreitet. Eine Ausweitung des Angebotspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente ist im Sinne dieses Grundsatzes auszuschließen.
- Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen bzw. erweitert werden, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine *strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten* und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen (Integration in **Wohnsiedlungsbe- reiche**). Mit Blick auf die heute bereits bestehende verschärfte Konkurrenzsituation zwischen zentralen Versorgungsbereichen und peripher gelegenen Standorten gelten in diesem Zusammenhang alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als *400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*<sup>18</sup> als strukturprägend. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) i.S.d. „Neumünsteraner Sortimentsliste“. Diese Ausnahmereglung betrifft – im Gegensatz zur Ausnahmeregelung für die Nahversorgungszentren (s.o.) – ausdrücklich nur solitäre Einzelbetriebe, d.h. auch *Agglomerationen* von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind *konsequent auszuschließen*.
- In **Gewerbe- und Industriegebieten** sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbe-

<sup>18</sup> 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.

stimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier das so genannte „*Handwerkerprivileg*“: Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten<sup>19</sup> 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 (3) BauNVO nicht überschritten ist.
- 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen. Unabhängig von der Größe der für 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.

## Grundsatz 2

**Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zulässig**

### Ziel:

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

---

<sup>19</sup> Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

**Erläuterung:**

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet sollen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (ab einer strukturprägenden Größenordnung von mehr als 400 m<sup>2</sup>, vgl. Grundsatz 1) zukünftig ausschließlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Neumünster sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.
- Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Innenstadt, Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt 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 m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscounter) und bis zu maximal 1.500 m<sup>2</sup> (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 Verkaufsflächengrößenordnungen zur Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen ausreichen.

**Ausnahme:**

- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur 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 fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)<sup>20</sup> der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.

Beispiel:

Moderne Lebensmittelmärkte in einer durchschnittlichen Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius angewiesen<sup>21</sup>. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Neumünsters bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegensteht.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten.

**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 Einzel-

---

<sup>20</sup> Diese liegt in Neumünster derzeit bei rund 1.900 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008, vgl. auch Kap. 3 dieser Untersuchung)

<sup>21</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

handels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Neumünster, als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche), sollten jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente** räumlich gelenkt werden. Angesichts 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 ungesteuerte 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 Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung 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. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.  
Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den bestehenden Sonderstandorten ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.
- Zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevanter) **Ergänzungs- oder Randsortimente** solcher Betriebe sind gemäß der Ausführungen des Grundsatzes 1 auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche eines Einzelbetriebs, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

#### Ausnahmen:

- „**Handwerkerprivileg**“ (vgl. auch Grundsatz 1):  
Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten<sup>22</sup> 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 (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 Ent-

<sup>22</sup> Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

wicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandsschutz).

#### **Grundsatz 4:**

**Einzelhandel mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten, die bestimmte, vorab definierte Kriterien und Anforderungen (s.u.) erfüllen, kann bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> auch im 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 und Ausstrahlungskraft 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 reduziert werden, so dass in der Abwägung mit der Zielsetzung zur Stärkung der oberzentralen Funktion und Attraktivität Neumünsters eine Entwicklung des Standorts DOC bis zur vereinbarten max. Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Neumünster befürwortet werden kann.

## 9.2 Prüfschema zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben

---

Übersicht über die Zulässigkeit von Vorhaben:

### Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment:

- Grundsätzlich im Hauptgeschäftsbereich der Neumünsteraner Innenstadt
- Zur Grundversorgung in den Stadtteilen auch in den Nahversorgungszentren im Neumünsteraner Stadtgebiet (Einzelbetriebe bis max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- Außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation („35-%-Regel“)
- In Gewerbe- oder Industriegebieten und Stadtrandlagen: nicht zulässig (Ausnahme: Convenience-Stores mit bis zu 100 m<sup>2</sup> VKF)

### Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente):

- Grundsätzlich im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt
- Eingeschränkt an den Sonderstandorten (Typ B) DOC und Nortex
- Außerhalb dieser Bereiche nur zur Deckung des wohnortnahen Grundversorgungsbedarfs der Bevölkerung, wenn keine Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermuten sind (Einzelbetriebe mit bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- In Gewerbe- und Industriegebieten und Stadtrandlagen: nicht zulässig (Ausnahme: Randsortimente)

### Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment:

- Unterhalb der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) grundsätzlich zwar überall im Stadtgebiet möglich, wo Einzelhandel zulässig ist, vorrangig jedoch an den Sonderstandorten
- Großflächige Betriebe ausschließlich an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten
- Erweiterungspotenziale bestehender Betriebe im Rahmen der Standortsicherung (max. 10 % Verkaufsflächenerweiterung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten)

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, das eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in der Stadt Neumünster zu hinterfragen. Da die Bedeutsamkeit neuer Vorhaben - lokal und

stadtteilübergreifend - insbesondere von ihrer Dimension und Lage bestimmt wird, wurden im Rahmen der Ansiedlungsregeln Schwellenwerte für eine (erste) Prüfung von Neuvorhaben (aber auch Erweiterungen und Verlagerungen) definiert. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

**Tabelle 12: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)**

	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<i>Zentrenkategorie I – Innenstadt</i>	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>
<i>Zentrenkategorie II – Nahversorgungszentren</i>	<b>≤ 400 m<sup>2</sup></b>	<b>≤ 1.500 m<sup>2</sup></b>	grundsätzlich zulässig
<i>Bestehende Sonderstandorte (Typ A)</i>	<b>nein</b>	<b>Nein</b> (Ausnahme: Convenience-Stores bis 100 m <sup>2</sup> VKF)	<b>ja</b> Randsortimente werden begrenzt (max. 10 % der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m <sup>2</sup> )
<i>Bestehende Sonderstandorte (Typ B)</i>	<b>Gemäß Ausnahmeregel begrenzt zulässig</b>	<b>Nein</b> (Ausnahme: Convenience-Stores bis 100 m <sup>2</sup> VKF)	<b>ja</b> Randsortimente werden begrenzt (max. 10 % der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m <sup>2</sup> )
<i>Sonstige solitäre Standorte</i>  1. WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§34.1 BauGB), Prüfung!  2. WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK-Gebiete gem. BauNVO	<b>nein</b>  <b>≤ 400 m<sup>2</sup></b>	<b>Nein</b> (Ausnahme: Convenience-Stores bis 100 m <sup>2</sup> VKF)  <b>≤ 400 m<sup>2</sup></b>  Ferner zulässig, wenn Kaufkraftabschöpfung im 600 m-Radius <35% und keine mehr als unwesentliche (10%) Überschneidung des 600 m-Radius mit 600 m-Radius um das (nächstgelegene) Zentrum	<b>≤ 800 m<sup>2</sup></b> grundsätzlich zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich

Eigene Zusammenstellung

## Anhang

### Ergänzende Planungsrechtliche Empfehlungen

Auf Grundlage der im Kapitel 9.1 formulierten Grundsätze und zur Sicherung der räumlichen Angebotsstruktur in der Stadt Neumünster ist es zukünftig sinnvoll, Flächen, für die bereits heute konkrete Einzelhandelsanfragen vorliegen oder die zukünftig ins Visier der Investoren rücken könnten, bauplanungsrechtlich im Sinne des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu überprüfen und ggf. neu zu überplanen. Eine entsprechende Vorgehensweise ist auch für bereits bestehende Einzelhandelsstandorte zu empfehlen, da eine gezielte sortimentspezifische Steuerung im Falle einer Nachfolgeregelung gerade an nicht integrierten Standorten ebenfalls notwendig erscheint.

Ganz allgemein sollte demnach zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in Gewerbe- und Industriegebieten konsequent durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 (5) bzw. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Fachmärkten, Supermärkten oder Discountmärkten interessanten Siedlungsrandbereichen bzw. an stark frequentierten Verkehrsstraßen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Die Regelungen des in der Novellierung aus dem Jahr 2007 neu eingeführten § 9(2a) BauGB sowie des § 13 bieten sich für eine zentrenorientierte Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche an. Insbesondere an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten ist die Steuerungswirkung des § 34 (3) BauGB hier oft nicht ausreichend. Gegebenenfalls vorhandene ältere Plangebiete sind auf die neue BauNVO umzustellen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen.

Übertragen auf die ortsspezifische Situation in der Stadt Neumünster können folgende grundsätzliche Varianten des Umgangs mit zukünftigen Einzelhandelsplanungen festgehalten werden:

#### **Allg. Ausschluss von Einzelhandel**

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandel bietet sich zur Wahrung der räumlichen Angebotsstruktur insbesondere in den erwähnten Tabubereichen der Stadt an. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die größeren Einfallstraßen (mit Ausnahme der abgegrenzten Entwicklungsbereiche) und Industrie-/Gewerbegebiete bzw. -brachen. Die bestehenden Betriebe sind im Rahmen des Bestandsschutzes hiervon unbetroffen.

#### **Ausschluss bzw. Begrenzung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Hauptsortiment**

An den definierten Sonderstandorten des Typs A ist eine weitere Entwicklung im Bereich zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt auszuschließen.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente sollen gemäß des Grundsatzes 3 behandelt werden (vgl. Kapitel 9.1). Die Sonderstandorte müssen hinsichtlich baurechtlicher Lücken über-

prüft und im Sinne der o.g. Aussagen baurechtlich gesichert werden.

Die Festsetzungen der explizit erwähnten Entwicklungsspielräume in zentrenrelevanten Sortimentsbereichen an den Sonderstandorten des Typs B müssen eine zentrenverträgliche Entwicklung sichern. Hierzu ist auf die standortspezifischen Ausführungen sowie die Vorschläge der Grundsätze 3 und 4 in Kap. 9.1. zu verweisen.

### **Exemplarische textliche Festsetzungsvorschläge und Begründungsaspekte hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen**

---

Für die Rechtmäßigkeit, einzelne Sortimente an bestimmten Standorten auszuschließen, sei in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des OVG Münster verwiesen<sup>23</sup>:

Die Leitsätze des Gerichts waren dabei:

- Die Zielsetzungen eines Bebauungsplans, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu erhalten und zu stärken, sind von § 1 (5) Satz 2 Nr. 4 und 8 BauGB sowie unter den Aspekten "Lebensqualität" und "gesellschaftliches Leben" auch von § 1 (5) Satz 2 Nr. 3 BauGB gedeckt.
- Eine Stadt kann im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens den in seiner zentralen Funktion besonders zu schützenden Kernbereich ihrer Innenstadt eigenverantwortlich festlegen.
- Sollen zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an solchen Standorten ausgeschlossen werden, an denen eine entsprechende Nutzung den Zielsetzungen des planerischen Konzepts der Stadt zuwider laufen würde, bedarf es einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation; dabei können in den Ausschluss im Interesse einer Stärkung des Zentrums auch einzelne Sortimente einbezogen werden, die im Kernbereich nicht oder nur mit einem geringen Prozentanteil vertreten sind.

Die folgenden Textbausteine für die Bebauungsplanbegründung können aufgeführt werden, um darzulegen, warum Einzelhandelsvorhaben mit Blick auf die gesamtstädtische Situation verträglich oder unverträglich sein können.

**Derzeitige Situation im Plangebiet:** hier sollten alle Einzelhandelsnutzungen einzeln aufgeführt werden, z.B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Fachmarkt xy, Betrieb mit xy-Herstellung mit Fabrikverkauf etc..

#### **Anlass und Ziel der Planung**

... die Stadt Neumünster hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans xy gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und

---

23 OVG Münster: Wirksamkeit eines zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente ausschließenden Bebauungsplans. OVG Münster, Urt. v. 22.4.2004 - 7a D 142/02.NE + 13.05.2004 M a D 30/03.NE (Sundern); siehe auch: Janning: Ausschluss und Beschränkung des Einzelhandels nach § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO, BauR2005, 1093/1

Zentrenkonzeptes erarbeitet. Die Stadt Neumünster ist bestrebt, die Funktionen der Innenstadt und im Besonderen des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs sowie auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehört unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen. Die Situation des Einzelhandels in Neumünster ist derzeit durch ein gesamtstädtisch ausreichendes quantitatives Angebot geprägt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt befinden sich rund 18 % der Gesamtverkaufsflächen in Neumünster. Um die Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt zu stärken und weiterhin zu positionieren sowie um Einzelhandelsansiedlungen nach den im Konzept formulierten räumlich-strukturellen Vorgaben zu steuern, wurde der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt innerhalb der Neumünsteraner Zentrenhierarchie als Vorranggebiet für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt.

Prägendes Element des Warenangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt bilden die Warengruppen Bekleidung, etc.....

*(hier in Abhängigkeit von möglichen Planungen Hinweis auf mangelnde absatzwirtschaftlich verträgliche Verkaufsflächenpotenziale und die damit zusammenhängende Tatsache, dass (Neu-) Ansiedlungen somit nur zu einer Umsatzumverteilung führen können, die bei einem zentrenrelevanten Sortiment zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt führen können, da hier voraussichtlich Umsatzpotenziale verloren gehen würden und somit ein Funktions- und Attraktivitätsverlust zu erwarten wäre)*

..... Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Versorgungsbereiches der Innenstadt insbesondere im Bereich der Warengruppe xy führen, sollten daher vermieden werden. Eine weitere räumliche Zersplitterung der Einzelhandelslagen, insbesondere durch Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Überschneidung zum innerstädtischen Angebot ist daher zu vermeiden.

Ausgehend von den heute für das Warenangebot im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Neumünster sowie den Nahversorgungszentren prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Konzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die für Neumünster zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche die in dieser Liste genannten zentrenrelevanten Sortimente als Hauptsortiment vertreiben, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt vermieden werden. Strukturprägende Betriebe mit (in der Liste benannten) nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollten nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und der Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die Ansiedlung in Nahversorgungszentren gilt der Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung, solange keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die fußläufigen Nahversorgungsstrukturen in Neumünster zu erwarten sind. Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.

Daraus leitet sich für die Begründung der Festsetzungen zur baulichen Nutzung der folgende Formulierungsvorschlag ab. Zu beachten ist dabei, dass hier jeweils Modifikationen für den konkreten Einzelfall erforderlich sind:

## Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

XY-Gebiet (mit Ausnahme eines Kern- und Sondergebietes)

Entsprechend der ..... Festsetzungen des Bebauungsplanes xy wird der überwiegende Teil des Plangebietes als xy-Gebiet gem. § xy BauNVO festgesetzt.

Wie unter dem Punkt Anlass und Ziel der Planung dargestellt, ist es Ziel der Planung, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Angebots- / Betriebs- / Versorgungsstruktur langfristig zu steuern, um negative städtebauliche Auswirkungen (z. B. Funktionsentleerung der Innenstadt, Zersplitterung des Einzelhandelsnetzes etc.) auf die Funktion der Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche in Neumünster zu vermeiden.

Aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konnten verschiedene Sortimentsgruppen definiert werden, die im Hinblick auf die heutige Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen als zentrenrelevant zu bezeichnen sind.

Um eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Neumünster zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Ansiedlung / Vergrößerung / den Ausbau von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Vertrieb dieser Sortimente im Plangebiet auszuschließen.

Innerhalb des festgesetzten xy-Gebietes werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden Hauptsortimenten ausgeschlossen:

*Einfügen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aus der Neumünsteraner Sortimentsliste*

.....

Es ist festzustellen, dass der Standort des xy-Betreibers im Plangebiet grundsätzlich dem Kernanliegen des Konzeptes zur Steuerung des Einzelhandels widerspricht, wonach...

- die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im xy-Sortiment im zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt erfolgen soll
- und die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen im xz-Sortiment in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren stattfinden soll.

Um den im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wenn die von ihnen vertriebenen Produkte zu den in den textlichen Festsetzungen genannten zentrenrelevanten Sortimenten gehören, wird festgesetzt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht. Bei der Ermessensausübung ist sicherzustellen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche xy der

Stadt Neumünster zu erwarten sind. Sofern negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, kann eine Genehmigung für diese(n) Betrieb(e) nicht erteilt werden.

### **Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im xy-Gebiet**

Neben einer begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel kann auch der Fall gegeben sein, Einzelhandel generell in einem Plangebiet ausschließen zu wollen. Auch hierbei kann auf den Text für die Begründung des Bebauungsplanes zurück gegriffen werden, der jedoch auf die konkrete Situation Bezug nehmen und die entsprechenden Aussagen des Konzeptes zugrunde legen muss. Der Ausschluss von Einzelhandel kann dann gerechtfertigt sein, wenn, unabhängig vom Sortiment, die im Konzept aufgeführten Ziele und Prämissen negativ berührt werden. Es bedarf aber konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in Neumünster, unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebots, schädigen würde. Ein Argument kann hier das Ziel der räumlichen Verdichtung und Konzentration des Einzelhandels darstellen. Die möglichen Begründungen sind im konkreten Fall den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu entnehmen.

Es bieten sich insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete folgende Formulierungsvorschläge an.

Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel im xy-Gebiet wird eine vorrangige Nutzung für X-Betriebe und Y-Betriebe (z. B. Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe) vorgehalten und somit dem städtebaulichen Ziel (sofern formuliert) der Sicherung xy Bauflächen in der Stadt entsprochen.

Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Betriebes soll davon nicht betroffen sein....

### **Regelungen für das Sondergebiete mit Einzelhandel = Positivplanungen**

Für die Sondergebiete mit einer Festsetzung für Einzelhandel mit vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls die obigen Begründungszusammenhänge ausschlaggebend. Hier sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente von Bedeutung. Da es sich hier um sehr unterschiedliche Angebote, Betriebstypen und Größendimensionen handeln kann, können nur relativ unspezifische textliche Festsetzungsvorschläge gegeben werden. Unbedingt hinzuweisen ist jedoch darauf, dass auch bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorab eine landesplanerische und städtebauliche Untersuchung hinsichtlich der Integration in die Einzelhandelsstrukturen von Neumünster erfolgen muss.

Für die einzelnen Nutzungen des xy-Betriebes werden die folgenden textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

- Der Standortbereich wird als Sondergebiet xy für (Nutzungszweck einfügen; z.B. Bau- und Heimwerkermarkt) ausgewiesen.
- Die zulässige Verkaufsfläche für den xy-Betrieb beträgt insgesamt maximal xy m<sup>2</sup>.

- Als Verkaufsfläche zählt ..... (vgl. Kap. 2.1 sowie das entsprechende Kapitel im Anhang, die Definition kann sowohl hier als auch in den textlichen Begründungen erfolgen).
- Von der Gesamtverkaufsfläche von  $xy \text{ m}^2$  darf die anteilige Verkaufsfläche für das „Hauptsortiment A“ maximal  $xy \text{ m}^2$ , für das „Hauptsortiment B“ maximal  $xy \text{ m}^2$  betragen.
- Das Hauptsortiment A umfasst die einzelnen Sortimente a, b, c .....
- Das nicht-zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a, b, ....
- Das zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a, b, c.
- Die maximale Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments beträgt 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als  $xy \text{ m}^2$  (hier muss eine Begründung mit einfließen, warum der Anteil der Randsortimente so und nicht anders ist, dazu ist wieder Bezug auf das Konzept zu nehmen).
- Das zentrenrelevante Randsortiment untergliedert sich in die Sortimente a mit maximal  $xy \text{ m}^2$  Verkaufsfläche, b mit maximal  $xy \text{ m}^2$  Verkaufsfläche .....
- ...

Insgesamt ist festzuhalten, dass es für die Gültigkeit eines B-Plans notwendig ist, eine an dem Einzelhandelskonzept orientierte Begründung hinsichtlich der Zu- oder Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu geben. Die hier formulierten Ziele und Prämissen i.V.m. der für Neumünster spezifischen Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen bilden eine ausreichende rechtliche Grundlage für die Begründung zukünftiger B-Pläne.

### **Weiterer exemplarischer Begründungsvorschlag**

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befinden sich xyz zentrale Versorgungsbereiche:

- Das Nahversorgungszentrum „xy“ (ca.  $xy \text{ m}$  östlicher Richtung des Plangebietes),
- das Nahversorgungszentrum „yz“ (ca.  $xy \text{ m}$  in nördlicher Richtung sowie
- ...

Das Nahversorgungszentrum „xyz“ verfügt aktuell über mehr als  $xyz \text{ m}^2$  Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Vollsortimenter (Fa. xy) und der Lebensmitteldiscounter (Fa. xy) verfügen über einen Großteil des zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutig die Magneten des Nahversorgungszentrums „xy“ dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten.

Das Nahversorgungszentrum xyz verfügt aktuell insgesamt über ca.  $xy \text{ m}^2$  Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der vorhandene Vollsortimen-

ter (Fa. xy) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. xy m<sup>2</sup> stellt den Magneten des Nahversorgungszentrums sowohl für die übrigen Einzelhandelsbetriebe (ca. xy) und Dienstleistungsanbieter (ca. xy) dar. Er gewährleistet somit maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrum insgesamt und seiner anderen Nutzer.

....

Zieht man eine Radius von etwa 600m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass die Einzugsbereiche dieser perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in nicht unerheblichem Maße sich mit dem Einzugsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneiden. Nur geringe Siedlungsbereiche (*Benennung*), die in den Einzugsbereiches eines Planvorhabens im Plangebiet lägen, befinden sich eindeutig außerhalb der Einzugsbereiches der drei zentralen Versorgungsbereiche a, b, und c.

Somit liegt eine nicht unerhebliche Überschneidung der relevanten Einzugsbereiche vor, die auch noch durch die vorhandene „gemeinsame Schnittmenge“ der Einwohnerzahlen und damit auch des relevanten einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzials dokumentiert wird:

In den Einzugsbereichen der drei perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereichen wohnen aktuell ca. xy Einwohner.

In dem Einzugsbereich eines Planvorhabens im Plangebiet wohnen aktuell ca. xy Einwohner.

Die „Überlappungsbereiche der Einzugsbereiche“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von ca. xy Einwohnern, was einem Überschneidungsbereich von ca. xy% entspricht.

Somit besteht eine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens der beiden Nahversorgungszentren x und y als auch möglicher Entwicklungsperspektiven beider zentraler Versorgungsbereiche ist – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Neumünsteraner Sortimentsliste) erforderlich:

*Nahversorgungsrelevante Sortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste aufführen*

Des weiteren erfolgt mit Blick auf die nahe gelegene Innenstadt und der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Neumünsteraner Sortimentsliste):

*Entsprechende Sortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste aufführen*

...