

# Auswirkungsanalyse

## zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Expert-Elektrofachmarktes in der Stadt Neumünster

---

für  
expert Elektrofachmärkte Nord GmbH  
Rügenstr. 10  
D-24539 Neumünster

**Ihre Ansprechpartner**

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Ilguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

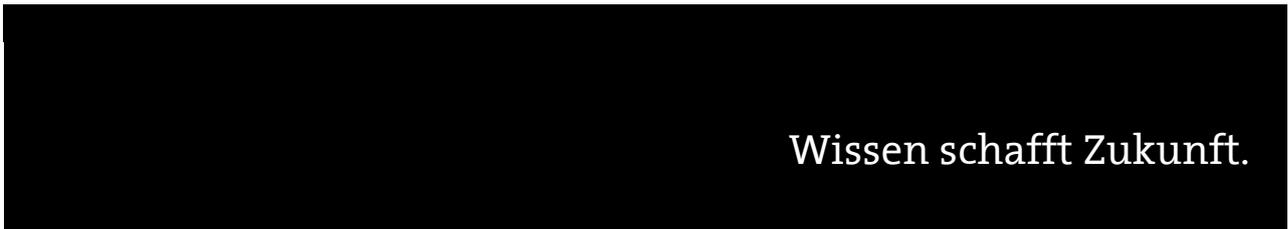
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail schmidt-Ilguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.



Wissen schafft Zukunft.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aufgabenstellung.....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise .....	4
<b>2</b>	<b>Standortseitige Aspekte .....</b>	<b>5</b>
2.1	Makrostandort .....	5
2.2	Mikrostandort.....	9
<b>3</b>	<b>Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbsstrukturen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Angebotsstrukturen in den relevanten zentralen Versorgungsbereichen .....	14
3.2	Sonstige wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen in Neumünster .....	15
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Umsatzerwartung des Planvorhabens .....</b>	<b>18</b>
4.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....	18
4.2	Umsatzprognose und Marktaberschöpfung .....	21
<b>5</b>	<b>Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung .....</b>	<b>24</b>
5.1	Umsatzumverlagerungseffekte .....	24
5.2	Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung.....	26
<b>6</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>29</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage der Stadt Neumünster und zentralörtliche Gliederung .....5

Abbildung 2: Aktuelles Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (2008) .....8

Abbildung 3: Mikrostandort .....9

Abbildung 4: Mikrostandort und Umfeldnutzungen (Fotos) .....10

Abbildung 5: Lage im Stadtgebiet und planungsrechtliche Situation.....11

Abbildung 6: Relevante zentrale Versorgungsbereiche / Sonderstandorte .....13

Abbildung 7: Perspektivische Standortstruktur in Neumünster-Süd .....13

Abbildung 8: Relevante Wettbewerbsstandorte .....17

Abbildung 9: Einwohner und Nachfragevolumen im Untersuchungsraum.....19

Abbildung 10: Perspektivisches Einzugsgebiet .....20

Abbildung 11: Umsatz nach Sortimenten vor und nach Verlagerung .....22

Abbildung 12: Umsatzanteile und Abschöpfungsquoten.....23

# 1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Aufgabenstellung

Die Firma expert Nord plant, den in der Stadt Neumünster derzeit am Standort Rügenstraße ansässigen expert-Elektrofachmarkt an den Sonderstandort Störpark zu verlagern. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche von derzeit 1.500 m<sup>2</sup> auf 2.500 m<sup>2</sup> angehoben werden.

Das avisierte Ladenlokal am Standort Störpark wurde vormals durch einen Baumarkt genutzt; aktuell steht das Ladenlokal leer. Den vorliegenden Planungen zufolge soll auf die ehemalige Praktiker-Fläche neben dem expert-Elektrofachmarkt zusätzlich ein Thomas-Phillips-Sonderpostenmarkt angesiedelt werden.

Der Projektstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, so dass bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit insbesondere die Frage zu beantworten ist, ob ein großflächiger Elektro-Fachmarkt an diesem Standort negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auslösen könnte. In diesem Zusammenhang sind die möglichen Wettbewerbseffekte auf die in umliegenden Zentren ansässigen Einzelhandelsbetriebe aufzuzeigen.

Die BBE Handelsberatung, Köln, wurde im Dezember 2014 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in der Stadt Neumünster und den Nachbarkommunen. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

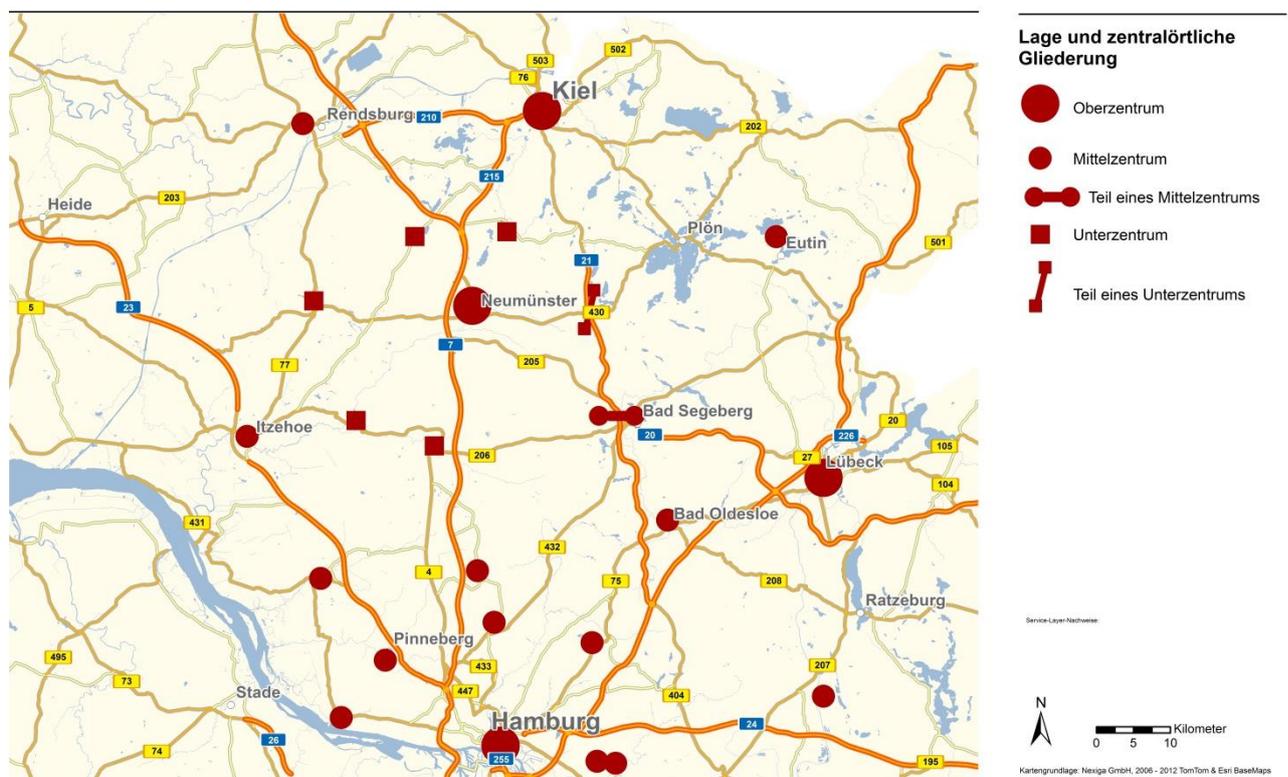
- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrosituation.
- Erhebung relevanter Anbieter v.a. in den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neumünster.
- Nutzung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z.B. Gemeindebezogene Kaufkraftkennziffer und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z.B. Einwohnerzahlen der Stadt Neumünster).

## 2 Standortseitige Aspekte

### 2.1 Makrostandort

Die Stadt Neumünster (rd. 77.000 Einwohner) liegt im südlichen Schleswig Holstein am Rande zur sich südlich anschließenden Metropolregion Hamburg und etwa 30 km südlich zur Landeshauptstadt Kiel. Die Stadt grenzt u.a. an die Gemeinden Wasbek im Westen, Bordesholm im Norden, im Süden an Großense und im Osten an Groß Kummerfeld und Bönenbüttel.

**Abbildung 1: Lage der Stadt Neumünster und zentralörtliche Gliederung**



Quelle: Eigene Darstellung 2015; LEP Schleswig Holstein 2010

Im Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein ist die Stadt Neumünster als Oberzentrum ausgewiesen. Ihr kommt damit die Aufgabe der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung und ihres Umlandes mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des darüber hinausgehenden Bedarfs zu. Damit steht der Einzelhandelsstandort Neumünster vor allem im Wettbewerb mit den umliegenden Oberzentren.

Das Stadtgebiet von Neumünster gliedert sich in zehn Stadtteile (Einfeld, Gartenstadt, Tungendorf, Böcklersiedlung, Innenstadt, Brachenfeld Ruthenberg, Faldera, Wittorf, Stör und Gadeland). Siedlungs-

schwerpunkt ist die Innenstadt von Neumünster, hier befindet sich auch das Hauptgeschäftszentrum der Stadt. Leistungsfähige Nebenzentren haben sich, abgesehen von einer Reihe Solitärstandorte nicht herausgebildet.

In Bezug auf die verkehrliche Erreichbarkeit weist die Stadt Neumünster ausgesprochen günstige Rahmenbedingungen auf. So ist die Stadt aufgrund der zentralen Lage zwischen der Metropolregion Hamburg sowie dem nächstliegenden Oberzentrum Kiel in ein leistungsstarkes Verkehrsinfrastrukturnetz eingebunden. Zu den wichtigsten Verkehrsanbindungen mit überregionaler und regionaler Bedeutung zählen:

- Bundesautobahn A 7
  - verläuft westlich des Siedlungsschwerpunktes von Neumünster und stellt eine direkte Verbindung mit der Metropolregion und der Hansestadt Hamburg und den nördlich gelegenen Regionen Rendsburg, Schleswig und Flensburg her, via A 215 zudem in Richtung Kiel.
- Bundesstraßen B 430 und B 205
  - Die B 430 verläuft als eine innerörtliche Haupterschließungsachse in Ost-West-Richtung und bindet die Nachbarregionen in Richtung Aukrug/Hohenweststedt sowie Börnhöved an, während die B 205 das südliche Neumünster in Richtung Süden anbindet.

Das im Oktober 2008 vom Büro Junker und Kruse erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster ist nach wie vor gültig, da eine im Jahr 2014 erfolgte Fortschreibung noch nicht vom Rat der Stadt Neumünster verabschiedet wurde.

Das aktuelle Zentrenkonzept der Stadt Neumünster weist sechs zentrale Versorgungsbereiche aus, die sich in ein **Hauptzentrum** Innenstadt und vier **Nahversorgungszentren** (Gadeland, Mühlenstraße, Kantplatz/Hansaring und Tungendorf/Looseplatz) sowie ein **perspektivisches Nahversorgungszentrum** (Einfeld) gliedern.<sup>1</sup>

Während das Hauptzentrum gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen soll, ist das Versorgungsangebot der Nahversorgungszentren primär auf die jeweilige Stadtteil- bzw. Wohngebietsebene ausgerichtet. Sie sollen ein umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarf vorhalten. Die abgegrenzten Zentren übernehmen hinsichtlich ihres jeweiligen Angebotsspektrums somit unterschiedliche Versorgungsfunktionen. Darüber hinaus beinhaltet die Zentrenstruktur der Stadt Neumünster vier **Sonderstandorte** (Typ A: a+b Center, Freesencenter; Typ B: Nortex und DOC).

Auf Gesamtstädtischer Ebene übernehmen diese Sonderstandorte die neben der Innenstadt wichtigsten Versorgungsfunktionen sowohl für das eigene Stadtgebiet als auch für das Umland. Es handelt sich im Wesentlichen um Wettbewerbsstandorte mit Ausrichtung auf den Pkw-orientierten Kundenverkehr. Im Untersuchungszusammenhang ist zudem auf eine derzeit nicht als Sonderstandort ausgewiesene Fachmarkttagglomeration an der Rendsburger Straße hinzuweisen (Standort Media-Markt). Dieser Standortbe-

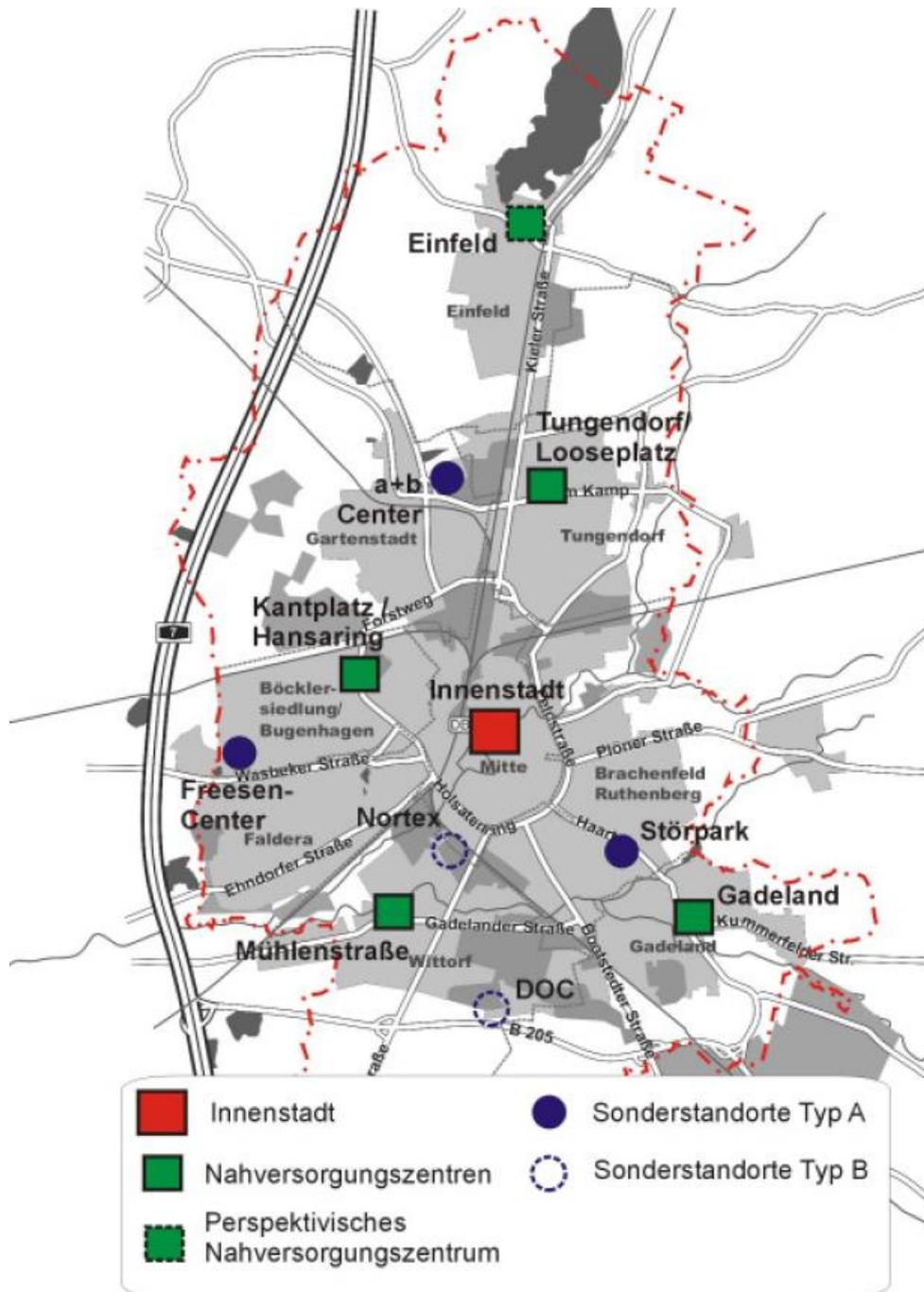
---

<sup>1</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, 2008

reich wird im vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Sonderstandort definiert. Allerdings ist eine Verlagerung des Anbieters Media-Markt in die aktuell in Bau befindliche Holsten-Galerie in der Innenstadt wahrscheinlich.

**Sonderstandorte wie auch sonstige Solitärstandorte stellen keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB dar.**

Abbildung 2: Aktuelles Zentrenkonzept der Stadt Neumünster (2008)



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, 2008

## 2.2 Mikrostandort

Der Standort befindet sich gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster (Junker & Kruse, 2008) innerhalb des „**Sonderstandortes Störpark**“ im südöstlichen Stadtgebiet von Neumünster. Es handelt sich um eine gewerblich geprägte Lage mit einer Reihe von Einzelhandelsbetrieben im Bestand (u. a. Famila, Aldi, Futterhaus), wobei das weitere Umfeld vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die nordwestlich gelegene Innenstadt von Neumünster befindet sich in einer Entfernung von nur rd. 1 km.

Dabei profitiert der Standortbereich von seiner hohen Verkehrsgunst. Über die K 13 („Haardt bzw. Segeberger Straße“) sind sowohl das Stadtzentrum mit der Ringstraße als auch die südlich gelegenen Stadtteile von Neumünster angeschlossen. Mit der Ringstraße wie auch der K 13 verfügt der Standortbereich zudem über eine sehr gute Anbindung an die Umlandgemeinden.

**Abbildung 3: Mikrostandort**



Quelle: Eigene Darstellung

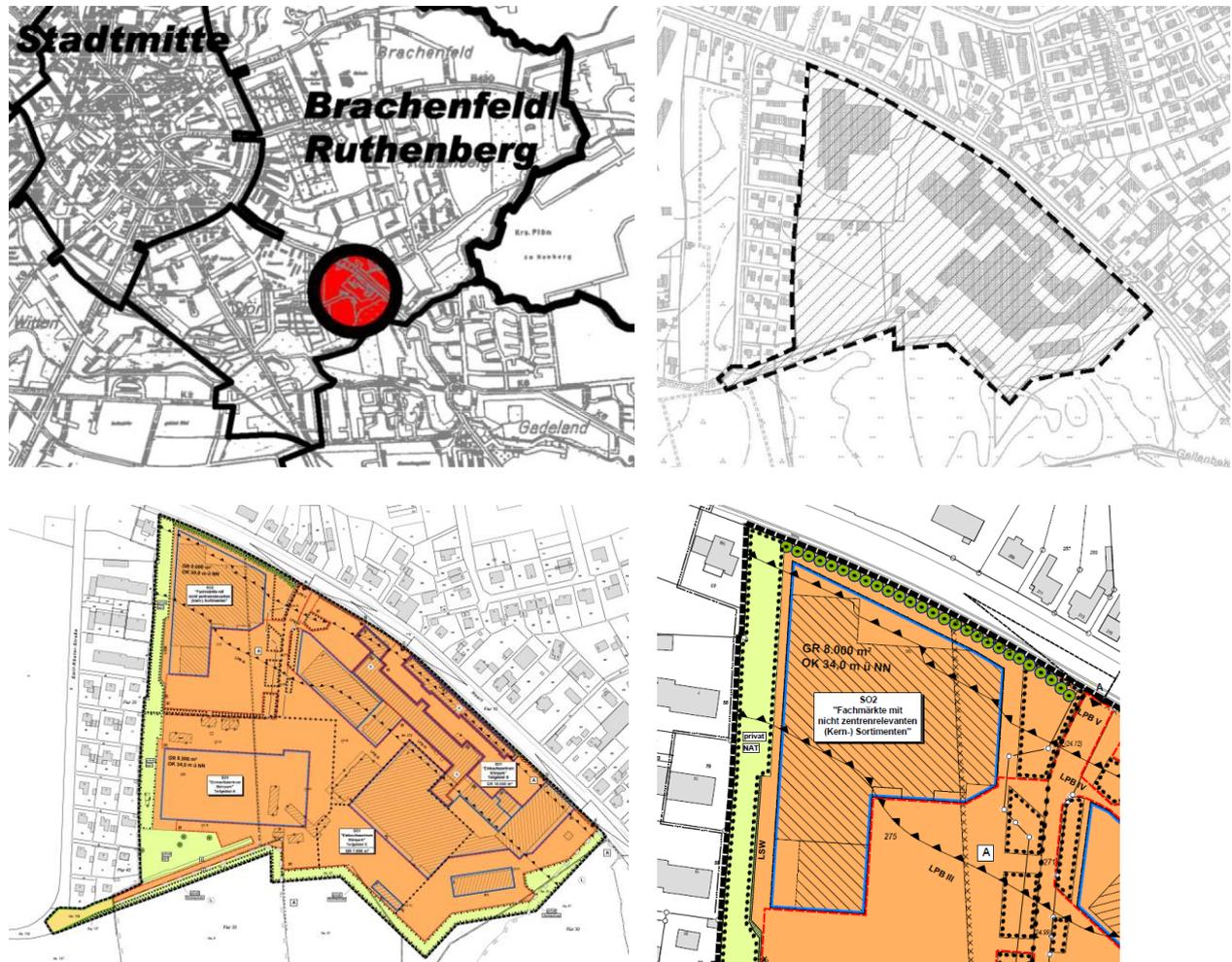
**Abbildung 4: Mikrostandort und Umfeldnutzungen (Fotos)**



Quelle: Eigene Fotos

Die vorgesehene Ladenfläche befindet sich in dem ehemals durch den Baumarktfilialisten Praktiker genutzten Objekt, welches seit Schließung der Filiale leer steht. Der zur Diskussion stehende Elektro-Fachmarkt würde nur einen Teil von rd. 2.500 m<sup>2</sup> der hier vorhandenen Verkaufsfläche nachnutzen, einen weiteren Teil in Höhe von etwa 4.000 m<sup>2</sup> soll den vorliegenden Planungen zufolge durch einen Sonderpostenmarkt nachgenutzt werden.

Abbildung 5: Lage im Stadtgebiet und planungsrechtliche Situation



Quelle: Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“, 1. Änderung, Stadt Neumünster

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 128 setzt für das Plangebiet (hier: Sondergebiet 2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten der Neumünsteraner Sortimentsliste mit bis zu 7.500 m<sup>2</sup>, davon maximal 6.000 in den Gebäuden, fest. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf max. 10 % der Innen- und Außenverkaufsfläche begrenzt, maximal 750 m<sup>2</sup>. Dabei wird der zulässige Umfang für ein einzelnes Randsortiment auf 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt.

Im Rahmen der aktuell wirksamen textlichen Festsetzungen wäre das Planvorhaben demzufolge nicht realisierbar. Der Bebauungsplan bedarf insofern einer Änderung hinsichtlich der textlich festgesetzten Verkaufsflächen und Sortimente.

### 3 Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbsstrukturen

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im erweiterten Umfeld des Betriebsstandortes notwendig.

Aufgrund der vorab dargelegten Angebotsstruktur des geplanten expert Elektronik-Fachmarktes wird dieser vor allem mit anderen Elektro-Fachmärkten im Stadtgebiet konkurrieren, hinzu kommen Fachabteilungen in Kauf- und Warenhäusern bzw. zum Teil auch Randsortimente in SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten.

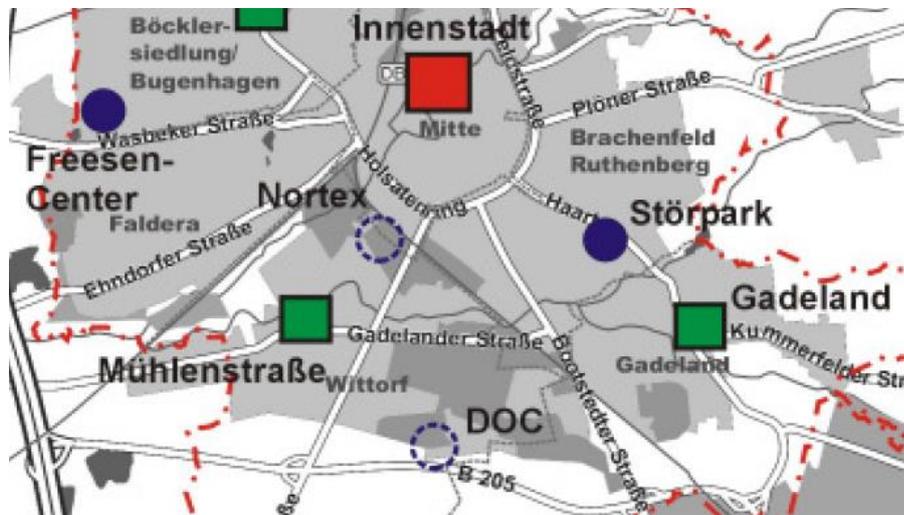
Dabei werden grundsätzlich die größten Angebotsüberschneidungen mit typgleichen Fachmarktkonzepten bestehen (in Neumünster v.a. Mediamarkt).

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die nächstgelegenen Angebotsstrukturen innerhalb des vorab dargestellten Einzugsgebiets in der Stadt Neumünster. Bei den dem Projektstandort **nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen** handelt es sich um:

- das Hauptzentrum Innenstadt (rd. 1 km nordwestlich),
- das Nahversorgungszentrum Gadeland (rd. 800 m südöstlich),
- das Nahversorgungszentrum Mühlenstraße (rd. 1,5 km südwestlich)

Darüber hinaus sind neben den Angebotsstrukturen am Projektstandort („Sonderstandort Störpark“) auch die umliegenden Sonderstandorte „DOC“ (rd. 1,5 km südwestlich) und „Freesencenter“ (rd. 2,3 km nordwestlich) sowie im besonderen Maße der Fachmarktstandort Rendsburger Straße in die Betrachtung einzustellen.

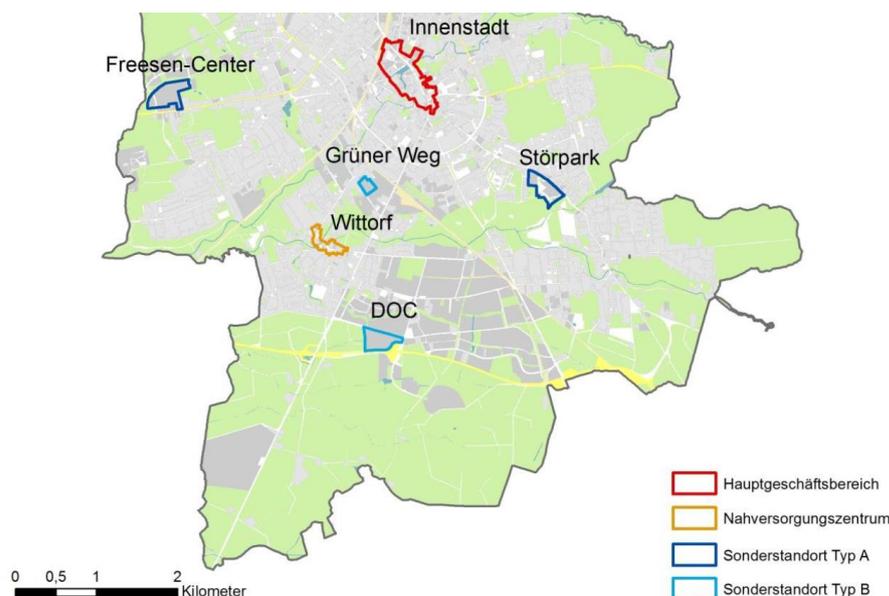
**Abbildung 6: Relevante zentrale Versorgungsbereiche / Sonderstandorte**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, 2008

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass sich das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster in Fortschreibung befindet. Eine Entwurfsfassung liegt vor, ist jedoch noch nicht verabschiedet worden. Der Vollständigkeit halber wird im Folgenden daher die perspektivische Standortstruktur der Stadt Neumünster dargestellt.

**Abbildung 7: Perspektivische Standortstruktur in Neumünster-Süd**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, Fortschreibung (Entwurf) 2014

### 3.1 Angebotsstrukturen in den relevanten zentralen Versorgungsbereichen

Das Neumünsteraner **Hauptzentrum** stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet dar und befindet sich in einer Entfernung von nur rd. 1 km zum Projektstandort. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich in der Stadtmitte zwischen dem Hauptbahnhof und dem Kreuzungsbereich Großflecken/ Plöner Straße/ Altonaer Straße. Die Haupteinkaufslage zieht sich im Wesentlichen entlang der Achse Kuhberg und Großflecken.

Gemäß den Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster (Entwurf 2014) verfügt die Innenstadt von Neumünster über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 41.000 m<sup>2</sup>, die sich auf etwa 200 Geschäfte verteilen. Die höchste Geschäftsdichte und gleichzeitig höchste Passantenfrequenz besteht auf der Kernachse Kuhberg und dem Platzbereich Großflecken.

Zu den Kundenmagneten gehören in erster Linie Bekleidungshäuser wie H&M, C&A, und das Warenhaus Karstadt. Hinzu kommen neben weiteren, kleinteiligeren Filialbetrieben auch eine Reihe inhabergeführte Fachgeschäfte. Das innerstädtische Angebot ist dabei als breit und tief zu bewerten. Der Angebotschwerpunkt liegt im Bereich Bekleidung (über 16.000 m<sup>2</sup> VKF). Hervorzuheben ist hier insbesondere eine Vielzahl an Filialisten aus dem mittleren Preisgenre wie bspw. Esprit, Ulla Popken, Bonita, New Yorker, Adler, Ernsting's family und Jeans Fritz.

Neben dem Bekleidungssegment wird die Angebotsstruktur zudem von den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren; insg. knapp 6.000 m<sup>2</sup>) bestimmt.

Mit der für Herbst 2015 geplanten Eröffnung der „Holsten-Galerie Neumünster“ wird das innerstädtische Strukturgefüge zudem deutlich an Profil gewinnen. Auf insgesamt 22.800 m<sup>2</sup> sollen bis zu 90 Shops ein umfassendes und Angebot mit einem Schwerpunkt auf den Textilbereich vorhalten. **Ein Elektrofachmarkt soll ein weiterer Ankernutzer des neuen Centers werden**, wobei mit der Verlagerung des derzeit am Standort Rendsburger Straße ansässigen Anbieters Mediamarkt in das neue Center zu rechnen ist.

Zu den untersuchungsrelevanten Anbietern mit Angebotsüberschneidungen zählen insofern lediglich die aktuell vorhandenen kleinteiligen Anbieter (in erster Linie Handyshops), sowie die Fachabteilung im Karstadt-Warenhaus. Einen direkten Wettbewerber (Elektro-Fachmarkt) gibt es im Bereich der Innenstadt derzeit nicht.

Das **Nahversorgungszentrum Gadeland** befindet sich in einer Entfernung von rd. 800 m südöstlich vom Projektstandort. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Segeberger Straße zwischen Heinz-Köster-Straße und Grote Twiet. Noch vorhandene rudimentäre Einzelhandelsstrukturen beziehen sich primär auf den kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Sektor (Bäckerei, Metzgerei, Getränke). Direkte Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben gibt es praktisch nicht. Lediglich ein kleiner Anbieter (**Elektro Wolter**) vertreibt im Wesentlichen das Segment Elektro-Großgeräte, welches jedoch

als nicht-zentrenrelevant einzustufen ist. Zudem handelt es sich hierbei um einen Meisterbetrieb, der einen Großteil seiner Umsätze mit sonstigen Dienstleistungen (Reparaturen, Installationen, etc.) generieren dürfte. **Es ist darauf zu verweisen, dass dieses Nahversorgungszentrum im Rahmen der vorliegenden Entwurfssfassung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nicht weiter als zentraler Versorgungsbereich definiert wird.**

Ein weiteres Nahversorgungszentrum befindet sich westlich zum Planstandort in Wittorf. Das hier ausgewiesene **Nahversorgungszentrum Mühlenstraße** wird auch gemäß vorliegendem Entwurf zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes weiterhin als zentraler Versorgungsbereich definiert (Nahversorgungszentrum Wittorf). Das Zentrum umrahmt den zentralen Bereich Mühlenstraße zwischen dem hier ansässigen Hauptanbieter Edeka und dem Kreuzungsbereich Padenstedter Landstraße im Süden. Wichtigste Anbieter sind Edeka und Penny, in der Summe verfügt der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum über eine Verkaufsfläche von knapp über 2.000 m<sup>2</sup> bei ca. 12 Betrieben. Der Bereich Nahversorgung prägt das Zentrum, während ein hier ansässiger kleiner Elektroanbieter (**Euronics Lorenzen**) deutlich untergeordnet und mit einem Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich agiert.

Darüber hinaus in Neumünster vorhandene zentrale Versorgungsbereiche werden aufgrund der Angebotsausrichtung (ausschließlich Nahversorgungszentren) sowie der Entfernung zum Planstandort in keinem Fall durch das Planvorhaben tangiert.

### 3.2 Sonstige wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen in Neumünster

Wichtig ist im Untersuchungskontext vor allem der einzige direkte Wettbewerber im Stadtgebiet, **MediaMarkt** am Fachmarktstandort Rendsburger Straße. Dieser Standort ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2008 nicht als Sonderstandort definiert.

Weitere, zumindest zum Teil wettbewerbsrelevante Standorte sind v.a. die im südlichen Stadtgebiet vorhandenen und gemäß aktuellem Zentrenkonzept als Sonderstandorte ausgewiesenen Bereiche.

Hier ist zunächst der **Sonderstandort Störpark** anzuführen, welcher zugleich Planstandort des vorliegenden Planvorhabens ist. Der Störpark ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort des Typs A kategorisiert. Die Sonderstandorte Typ A sollen als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Konzentrationstendenzen zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten sind demnach zu fördern, allerdings ist ein weiterer Ausbau mit zentrenrelevanten Sortimenten restriktiv zu behandeln. Die Sonderstandorte sollen aber als funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich fungieren. Aktuelle Marktteilnehmer im Störpark sind etwa die großen Nahversorger Famila und Aldi, welche im Rand- bzw. Aktionsassortiment regelmäßig auch Elektroartikel führen.

Ein weiterer im Untersuchungszusammenhang besonders wichtiger Standort ist der **Sonderstandort Freesencenter**. Ebenfalls als Typ A definiert, hält der Bereich neben einem SB-Warenhaus (real) vor

allem auch langfristige Sortimentsbereiche vor (Möbel- und Küchenhaus Brügge). Hier sind neben der Elektro-Fachabteilung im SB-Warenhaus auch die Randsortimente des Möbelanbieters anzuführen (v.a. Elektrokleingeräte; das Segment Lampen/ Leuchten wurde aufgrund fehlender Wettbewerbsrelevanz nicht erhoben).

Der **Sonderstandort Nortex** fällt unter die Standortkategorie des Typs B. Dieser Standorttyp ist ebenfalls als Ergänzungsstandort zur Innenstadt zu sehen, jedoch sind auch zentrenrelevante Sortimente zulässig. Damit werden die für die Funktion eines Oberzentrums bedeutsamen Angebote auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Am Standort Nortex werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt über 10.000 m<sup>2</sup> allerdings vornehmlich Textilien vertrieben, ergänzt durch einen Edeka-Markt. Das Elektrosegment spielt hier keine Rolle.

Der **Sonderstandort DOC** im Süden von Neumünster weist einige kleinere Anbieter mit einem Angebot u.a. im Bereich Elektro-Kleingeräte auf (v.a. Küchengeräte). In der Summe agieren im DOC derzeit über 90 Geschäfte auf etwa 15.000 m<sup>2</sup>. Perspektivisch soll das DOC auf eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 20.000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

**Abbildung 8: Relevante Wettbewerbsstandorte**

Standort	Elektro-Sortimente insg.		Großelektro („Weiße Ware“)		Kleinelektro, Unterhaltungselektronik, Medien, Telekom, PC	
	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Hauptzentrum Innenstadt	1.600	11,2	260	0,9	1.340	10,2
Nahversorgungszentrum Gadeland	120	0,5	80	0,3	40	0,2
Nahversorgungszentrum Mühlenstraße	140	0,8	60	0,4	80	0,5
Sonderstandort Störpark	100	0,7	20	0,2	80	0,6
Sonderstandort Freesen-Center	200	1,3	50	0,3	150	1,0
Sonderstandort Nortex	0	0,0	--	--	--	--
Sonderstandort DOC	80	0,5	--	--	80	0,5
Sonstige relevante Wettbewerber	4.400	30,8	1.000	7,0	3.400	23,8

Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

\*) < 0,1 Mio. €

Quelle: Eigene Erhebungen, Januar 2015

## 4 Einzugsgebiet und Umsatzerwartung des Planvorhabens

### 4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand<sup>2</sup>,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- Traditionelle Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion des Stadtteils.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes sind die Ausstrahlung des Vorhabens sowie die Verkehrsanbindung an eine maßgebliche innerörtliche Verkehrsachse (K 13). Des Weiteren ist die Wettbewerbssituationen im regionalen Kontext zu berücksichtigen.

Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie topographischen Barrieren ergibt sich für das Planvorhaben folgendes Einzugsgebiet:

- Das Kerneinzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die Stadt Neumünster mit ihren Ortsteilen. Mit rund 77.000 Einwohnern (Quelle: stat. Landesamt Nord) ergibt sich für das Kerneinzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial im Bereich Elektro- und Elektronikartikel in Höhe von ca. 34 Mi-

---

<sup>2</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Elektro- oder Möbelsortiment). Hinzu kommt, dass bei Gütern des längerfristigen Bedarfsbereichs die Kunden in der Regel einen ausführlicheren Auswahl- und Vergleichsprozess durchführen, und in der Folge der Einkauf einzelner Artikel in diesen Bereichen an unterschiedlichen Angebotsstandorten stattfindet.

o. €. Aufgrund der räumlichen Nähe und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit wird die Marktdurchdringung innerhalb des Kerneinzugsgebietes am größten sein.

- Der weitere Einzugsbereich erstreckt sich auf die umliegenden und vornehmlich ländlich geprägten Gemeinden. Dieser ländlich geprägte Raum wird durch u.a. die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Stadt Neumünster versorgt. Dabei wird die Einkaufsorientierung der Menschen im nördlichen Bereich der Zone II zudem verstärkt in Richtung Kiel ausgerichtet sein, während die Einwohner im südlichen Teil der Zone II auch in Richtung Hamburg orientiert sein dürften. Die hier insgesamt lebenden 93.444 Einwohner verfügen über ein Kaufkraftpotenzial im Bereich Elektro- und Elektronikartikel in Höhe von ca. 44 Mio. €.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet **rd. 170.000 Personen**. Darüber hinaus besteht in Form von **Streumsätzen**, z.B. durch Pendler- bzw. Transitverkehr ein weiteres, wenn auch vergleichsweise geringes Kaufkraftpotenzial, das am Standort gebunden werden kann.

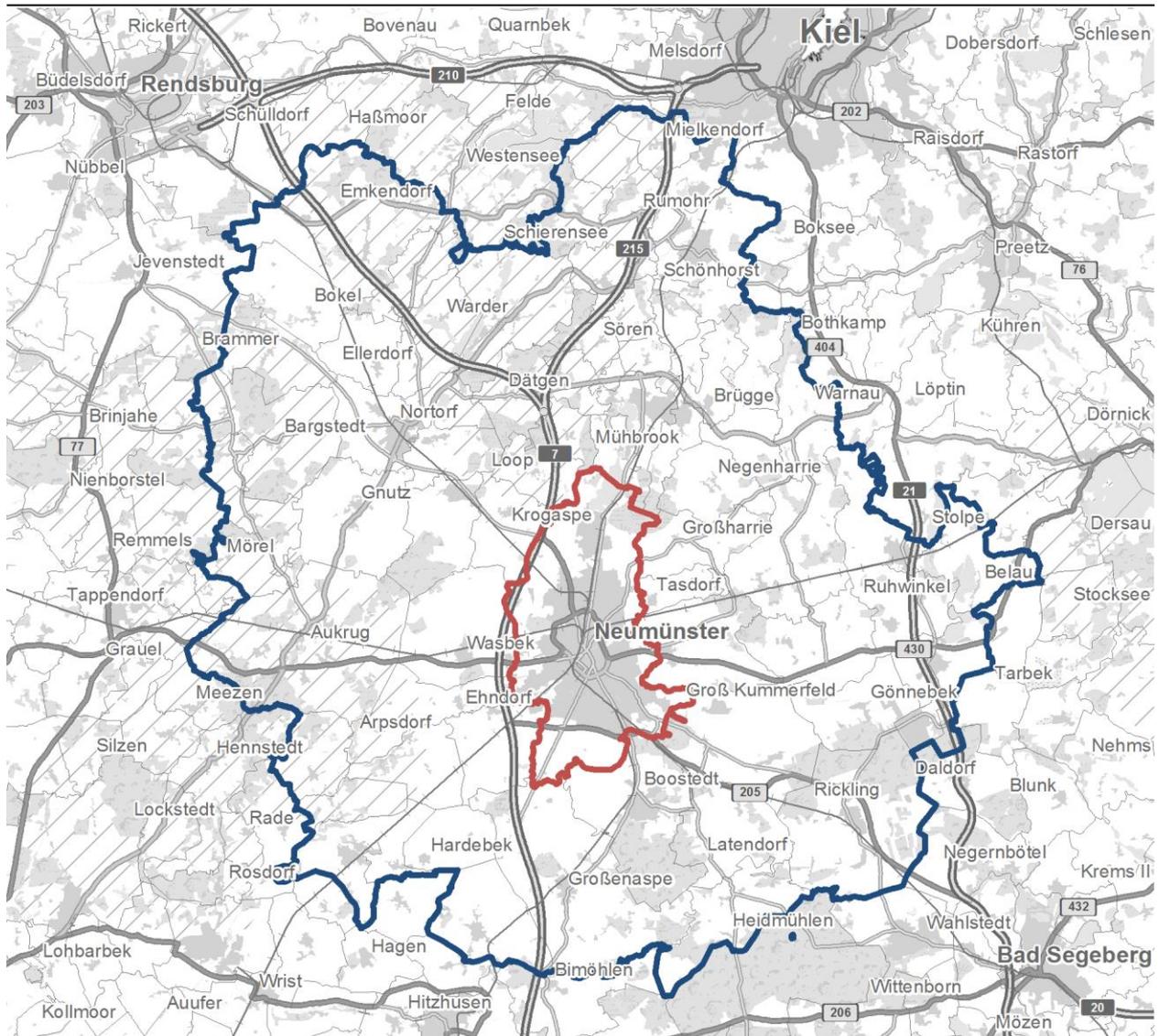
**Abbildung 9: Einwohner und Nachfragevolumen im Untersuchungsraum**

Ort	Einwohner*	Kaufkraftpotenzial für Elektrobedarf** in Mio. Euro
Zone I (Neumünster)	76.761	34,2
Zone II (Umland)	93.444	43,9
<b>Summe Zone I + II</b>	<b>170.205</b>	<b>78,1</b>
Potenzialreserve 10% (Tages- und Übernachtungsgäste, Transitverkehr, etc.)		7,8

\* Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2014

\*\* Bespielte Tonträger, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation, Elektronische Groß- und Kleingeräte, Foto

**Abbildung 10: Perspektivisches Einzugsgebiet**



**Einzugsgebiet des Planvorhabens**

- Zone I
- Zone II
- Gemeindegrenzen



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: Eigene Darstellung

## 4.2 Umsatzprognose und Marktabschöpfung

Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zunächst sind also die möglichen Umsätze des Vorhabens zu prognostizieren. Für den Elektronikfachmarkt ist der Betreiber expert vorgesehen, die Umsatzschätzung erfolgt auf Basis marktüblicher Leistungskennzahlen für entsprechende Fachmarktkonzepte. Dabei wurde angenommen, dass der Betreiber einen optimalen Marktauftritt sowie das Höchstmaß an Angebots- und Betreiberkompetenz mit einem tendenziell gehobenen Warenangebot aufweist.

Bei der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Bewertung der Umsatzumlenkungen liegt eine „Worst-Case-Betrachtung“ zugrunde. Für die Nutzungseinheit und die jeweiligen Hauptwarengruppen wurde eine eigenständige Umsatzprognose errechnet. Demzufolge sind bei der nachstehenden Ausweisung der Umsatzleistungen ausschließlich die Obergrenzen der Flächenproduktivitäten dargestellt. Die aufgeführten Umsätze sind aus diesem Grunde als Maximalwerte zu verstehen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand soll auf 2.500 m<sup>2</sup> VKF ein expert Elektrofachmarkt realisiert werden. Vorgesehen sind die Sortimente Elektrogroß- und Kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Informationstechnologie, Tonträger und (digitale) Fotogeräte. Der Anbieter agiert bereits heute auf einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche kann der Anbieter aus BBE-Sicht derzeit einen Gesamtumsatz in einer Größenordnung von etwa 10,5 Mio. € generieren, was einer Flächenproduktivität von etwa 7.000 €/m<sup>2</sup> entspricht.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Umsatzleistung aus Sicht der Gutachter nicht linear mit der hinzukommenden Fläche ansteigen. Dafür spricht zunächst die allgemeine Marktentwicklung der letzten Jahre. So ist innerhalb des Marktsegments der fachmarktorientierten Anbieter ein intensiver Wettbewerb der Vertriebskonzepte zu verzeichnen, wobei auch Veränderungen im Ladenbau festzustellen sind (u.a. breitere Gänge oder größere Vorkassenzonen). Ein höherer Flächenbedarf führt damit nicht automatisch zu einer linearen Steigerung der Umsatzleistung. Die Flächenleistung sinkt in der Regel mit steigender Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Größendimensionierung, der hohen Verkehrsgunst, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in Neumünster sowie der großformatigen, kundenfrequenzstarken Umfeldnutzungen wird für den geplanten Elektro-Fachmarkt nach Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsflächen eine Umsatzgröße von rd. 13 Mio. € als realistisch erachtet („Real-Case“).

Der durchschnittliche Filialumsatz eines expert-Elektrofachmarktes liegt bei etwa 5,3 Mio. € (vgl. statista: Elektrofachhandel in Deutschland, Dossier, 2014). Demzufolge liegt bereits der im Sinne einer realisti-

schen Markteinschätzung angesetzte Gesamtumsatz rd. 145 % über dem durchschnittlichen Umsatz eines expert-Fachmarktes. Hintergrund ist die sehr hohe Verkaufsfläche – i.d.R. verfügen expert-Märkte über weitaus geringere Verkaufsflächen, zum Teil handelt es sich um kleinteilige Fachgeschäfte. Diese kleinteiligen Einheiten können demzufolge vergleichsweise hohe Flächenproduktivitäten generieren (u.U. bis zu 10.000 €/m<sup>2</sup>).

Für den verlagerten und erweiterten Fachmarkt mit einer neuen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> gehen die Gutachter im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einer Flächenproduktivität in Höhe von 6.000 €/m<sup>2</sup> aus. Dies ist auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Wettbewerbssituation in Neumünster zu sehen - es ist mit Mediamarkt an der Rendsburger Straße lediglich ein weiterer direkter Wettbewerber ansässig - so dass eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 15 Mio. € in die Untersuchung eingestellt wird. Damit wird der vorab dargelegte „Real-Case“ um noch einmal rd. 15 % überzeichnet. Die sortimentsbezogene Umsatzerwartung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 11: Umsatz nach Sortimenten vor und nach Verlagerung**

Warengruppe	Umsatzerwartungen in Mio. €		
	vorher	nachher	Mehrumsatz
Elektrokleingeräte, UE, PC <sup>1</sup>	8,4	12,0	3,6
Elektrogroßgeräte <sup>2</sup>	2,1	3,0	0,9
<b>Summe</b>	<b>10,5</b>	<b>15,0</b>	<b>4,5</b>
<i>Summe zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>8,4</i>	<i>12,0</i>	<i>3,6</i>

<sup>1</sup> Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, etc.), Leuchtmittel, Unterhaltungselektronik, Computer & Zubehör, Bild- und Tonträger, Telefone & Zubehör, Videokameras und „Fotoartikel“

<sup>2</sup> Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, etc.)

Quelle: Eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Rund 3,0 Mio. EUR entfallen nach Verlagerung und Erweiterung auf Elektrogroßgeräte, weitere rund 12 Mio. EUR auf Unterhaltungselektronik und weitere Sortimente. In der Summe können am neuen Standort nach erfolgter Marktdurchdringung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung etwa 4,5 Mio. € mehr umgesetzt werden, als am Altstandort. Hiervon entfallen etwa 3,6 Mio. € auf die umverteilungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsanteile.

Für den geplanten Neubau des Elektronikfachmarktes ist davon auszugehen, dass etwa 95 % des Umsatzes (ca. 14,3 Mio. €) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet (Zone I + II) erzielt werden, weitere ca. 5 % des Umsatzes werden aus dem weiteren Umland oder durch Tagesgäste, Touristen, Berufspendler etc. als Streuumsätze zufließen.

**Abbildung 12: Umsatzanteile und Abschöpfungsquoten**

Kundenherkunft	Erwartete Kundenanteile	Erwartete Umsatzanteile in Mio. €	Nachfrage-Potenzial in Mio. €	Erwartete Markt-abschöpfung
Zone I: Kerneinzugsgebiet	55%	8,3	34,2	24,1%
Zone II	40%	6,0	43,9	13,7%
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>95%</b>	<b>14,3</b>	<b>78,1</b>	<b>18,2%</b>
Diffuse Zuflüsse	5%	0,8	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>15,0</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Vor dem Hintergrund der sortimentspezifischen Umsatzgrößen wird der Fokus der Untersuchung im Folgenden zunächst auf die zentrenrelevante Kernwarengruppe gelegt (Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik im weiteren Sinne).

## 5 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung

### 5.1 Umsatzumverlagerungseffekte

Durch die Ansiedlung des Sonderpostenmarktes werden Umverteilungseffekte bei anderen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst, die im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Neumünster und den Umlandkommunen zu bewerten sind. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn infolge der Ansiedlung des Planvorhabens bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine hohe Bedeutung haben.

Im Falle der Neuansiedlung des expert Elektronikfachmarktes sind im Sinne eines **Worst-Case-Szenarios** insgesamt Mehrumsätze in Höhe von ca. **4,5 Mio. €** zu prognostizieren. Davon wird der Großteil des zusätzlichen Umsatzes (ca. **3,6 Mio. €**) auf die **zentrenrelevanten Sortimente** (Unterhalten-selekttronik, Informationstechnologie, Telekommunikation und (digitale) Fotogeräte, bespielte Bild- und Tonträger) entfallen, das nicht zentrenrelevante Segment der Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) wird voraussichtlich einen Mehrumsatz von maximal ca. 0,9 Mio. € erzielen.

Im Sinne der Worst-Case-Betrachtung ist zu konstatieren, dass der hinzukommende Neuumsatz (abzgl. Streuumsätze) des erweiterten Vorhabens aller Voraussicht nach komplett umgelenkt wird, da er kein gänzlich neues Angebot im Untersuchungsgebiet darstellt, welches eine erhöhte Kaufkraftbindung im Untersuchungsgebiet insgesamt auslösen könnte.

Insofern ist das Planvorhaben im Wettbewerbskontext der Stadt Neumünster zu betrachten. Im vorhandenen Wettbewerbskontext konnte im Rahmen der Analyse nur ein direkter Wettbewerber (Mediamarkt) im Untersuchungsraum definiert werden. Die nächsten direkten Wettbewerbsstandorte finden sich vornehmlich in den weiter entfernten Oberzentren Kiel und Hamburg.

Vor diesem Hintergrund dürfte der Anbieter **Mediamarkt** auch die **Hauptanteile** der möglichen Umsatzumverteilungen zu tragen haben. Eine Umverteilungsquote in Höhe von bis zu 13 % ist demnach nicht auszuschließen – allerdings dürfte dies nicht dazu führen, dass sich der Anbieter aus Neumünster zurückziehen würde. Zudem befindet sich der Anbieter derzeit an einem Solitärstandort in klassischer Gewerbelage und ist nicht als Ankerbetrieb innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zu definieren.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen wären auch Umverteilungseffekte zu Lasten von Anbietern im Bereich der **Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)** derzeit nicht auszuschließen. Diese dürften

in einer Größenordnung von max. bis zu 8 % liegen – was auch damit zusammenhängt, dass sich im Bereich der Neumünsteraner Innenstadt derzeit kein direkter Wettbewerbsbetrieb befindet. Diese Auswirkungen wären für einzelne Anbieter zwar durchaus spürbar, dürften sich allerdings auf einem Niveau bewegen, welches im Einzelfall nicht zu Geschäftsschließungen führen würde. Insofern wären negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass mit Eröffnung der **Holsten-Galerie** auch eine **Neuansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes im Bereich der Innenstadt** geplant ist. Auch die Option einer Verlagerung des derzeit außerhalb der Innenstadt ansässigen Anbieters Mediamarkt ist dabei nach wie vor gegeben. Vor diesem Hintergrund ist mittelfristig von einer **deutlichen Stärkung der innerstädtischen Handelsstrukturen** zu rechnen, insbesondere auch im Segment der Elektronikartikel. Entsprechend sind Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in jedem Fall auszuschließen.

Umliegende **Nahversorgungszentren** sind **nicht gefährdet**. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen zielen, sofern überhaupt noch vorhanden, auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ab. Das Segment der Unterhaltungselektronik im weiteren Sinne stellt nicht die Hauptprägung der Nahversorgungszentren dar. Vorhandene Fachbetriebe dürften zwar Umsatzrückgänge von wenigen Prozentpunkten spüren, agieren jedoch als Meisterbetriebe weitgehend im Dienstleistungssektor und stellen im Untersuchungszusammenhang keine direkten Wettbewerber dar.

Es ist zudem zu unterstellen, dass Anteile von wenigen Prozentpunkten des prognostizierten Neuumsatzes zu Lasten von Strukturen an den Sonderstandorten bzw. in Solitärlagen (v.a. Lebensmittel-Discountbetriebe, Verbrauchermärkte sowie das SB-Warenhaus im Freesencenter) gehen können. Dies betrifft vor allem die Fachabteilungen der größeren Lebensmittelanbieter, wie auch die Randsortimente der Lebensmittel-Discountbetriebe. Vorhandene Versorgungsstrukturen würden dadurch jedoch nicht gefährdet.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass gegenüber den in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Wettbewerbern keine Umsatzumverlagerungen in Größenordnungen induziert werden, die einen der tangierten Betriebe in seinem Fortbestand gefährden würden. Dies ist insbesondere auf die nicht vorhandene Wettbewerbsrelevanz der dort ansässigen Anbieter zurückzuführen.

Da bei Realisierung des geplanten Elektronikfachmarktes bereits in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen keine negativen Auswirkung zu erwarten sind, werden negative Fernwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf sonstige Angebotsstandorte im nördlichen Neumünster, wie auch in sonstigen Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten sein.

## 5.2 Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

- (Z) “Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.“

Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen. Die Stadt Neumünster ist laut Landesentwicklungsplan 2010 als zentraler Ort in der Funktion des Oberzentrums eingestuft. Dementsprechend sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

- (Z) “Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).“

Das Beeinträchtungsverbot wird gewahrt. Wie ausführlich dargelegt, erwarten die Gutachter in Folge der geplanten Neuansiedlung eines Elektronikfachmarktes keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Neumünster sowie den Umlandkommunen.

- (Z) “Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).

Dementsprechend vorbehalten sind Oberzentren

- einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen oder spezialisierten Bedarfs (Großkaufhäuser, Fachmärkte mit mehr als 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben),
- Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit mehr als 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.
- Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- oder Designer-Outlet-Center) als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig. Sie sind in die vorhandene Zentrenstruktur zu integrieren.“

Dem Kongruenzgebot wird entsprochen. Die Stadt Neumünster ist laut Landesentwicklungsplan 2010 als Oberzentrum eingestuft. Dementsprechend sind auch Fachmärkte mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche in der Stadt zulässig.

Im Raumordnungsbericht der Landesregierung 2014 wird der Stadt Neumünster im Anhang (Seite 8) ein Nahbereich mit 99.231 Einwohnern sowie ein Mittelbelbereich mit 173.949 Einwohnern zugeordnet.

Mit § 29 des Gesetzes zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes vom 17.01.2014 wird zudem zu den anzustrebenden Funktionen der Oberzentren ausgeführt:

*“Oberzentren sollen für mehrere Mittelbereiche oder Teile von diesen Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs bieten (Oberbereiche); sie sollen ein stark differenziertes Wirtschaftsgewebe mit einem bedeutenden industriellen Potenzial aufweisen, dessen Wachstum anzustreben ist.“*

Im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens ist festzustellen, dass dieses nicht über die landesplanerisch zugewiesenen Einwohnerpotenziale im Nahbereich hinausgeht.

- (Z) “Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).

*Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren (Seite 54/55).“*

Dem städtebaulichen Integrationsgebot wird entsprochen. Der Standort befindet sich im Siedlungszusammenhang der Standortgemeinde Neumünster, ist als teilintegriert zu klassifizieren und als Bestand zu werten, welcher sich in das Zentrensystem der Stadt einordnet. Der Standort stellt eine sinnvolle Ergänzung zur Innenstadt dar und ist dementsprechend im Zentrenkonzept der Stadt festgeschrieben. Insofern kann eine wesentliche Verschlechterung der gewachsenen und zentralen Funktionen ausgeschlossen werden.

- (Z) “In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.“

Dem landesplanerischen Ziel wird entsprochen. Der Sonderstandort Störpark ist zum einen als Sonderstandort in das innergemeindliche Zentrensystem der Stadt Neumünster integriert und übernimmt zum anderen die ihm zugewiesene Aufgabe als die Innenstadt ergänzender Fachmarktstandort.

- (Z) “Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.“

Von Seiten der Stadt Neumünster sind im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanänderung entsprechende Festsetzungen zu treffen, dem Ziel wird somit entsprochen.

## 6 Fazit

- Die Firma expert plant in der Stadt Neumünster einen vorhandenen Elektronikfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> kleinräumig zu verlagern und im Zuge dessen auf 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern.
- Das am Planstandort Störpark derzeit leerstehende Ladenlokal wurde vormals durch einen Baumarkt genutzt und soll zukünftig neben dem expert-Elektronikfachmarkt auch mit einer Filiale des Sonderpostenanbieters Thomas Phillips genutzt werden.
- Der geplante expert-Elektronikfachmarkt vertreibt das klassische Elektronik-Fachsortiment mit einem zentrenrelevanten Anteil von etwa 80 %.
- Der Standort befindet sich gemäß dem aktuell gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und wird dem „Sonderstandort Störpark“ zugeordnet.
- Das nordwestlich gelegene Zentrum von Neumünster befindet sich in einer Entfernung von rd. 1 km.
- Im direkten Umfeld des Planstandortes befinden sich mit einem Famila Verbrauchermarkt, einem Aldi Lebensmittel-Discountmarkt und einem Zoofachmarkt kundenfrequenzstarke Einzelhandelsbetriebe.
- Vor diesem Hintergrund wird der verkehrlich sehr gut angebundene Standortbereich Störpark insbesondere das Stadtgebiet von Neumünster, aber auch benachbarte Kommunen in der vornehmlich ländlich geprägten Region ansprechen können. In der Summe leben hier rd. 170.000 Personen, davon rd. 77:000 In Neumünster und rd.93:000 im Naheinzugsgebiet.
- Im Worst-Case-Szenario wird für den geplanten Elektronikfachmarkt eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 15,0 Mio. € prognostiziert, wovon rd. 10,5 Mio. € bereits heute am Altstandort umgesetzt werden. Dieser Umsatz wird somit an den Neustandort „verlagert“, auswirkungsrelevant bleibt lediglich der tatsächliche Mehrumsatz (4,5 Mio. €, davon 3,6 Mio. € im zentrenrelevanten Sortimentsbereich)
- Die Höhe der Umverteilungseffekte lässt für die betroffenen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Neumünster und den Nachbargemeinden sind nach den Ergebnissen der gutachterlichen Analyse ebenfalls auszuschließen.

Hamburg/Köln, im Januar 2015  
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Oliver Ohm



i. V. Rainer Schmidt-Illguth